



PLANZEICHENLEGENDE

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze
 - Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - Festplatz für kommunale Veranstaltungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Abwasser (Pumpstation)
 - Wasser (Regenrückhaltebecken)
 - Wärmeversorgung (Blockheizkraftwerk)
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Verkehrsbegleitgrün
 - zu erhaltende Bäume / Sträucher
 - anzupflanzende Bäume / Sträucher
 - Fläche für Regenwasserrückhaltung
 - öffentliche Verkehrswege
 - Parkstreifen
 - öffentliche Geh- und Radwege
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Immissionsort
 - Teilfläche Flächenquelle
 - Bezugspunkt mit Sektorlinie
- 2. Nachträgliche Übernahme**
- Bemaßung
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - bestehende Wohn-/Nebengebäude
 - bestehender Schmutzwasserkanal
 - bestehender Regenwasserkanal
 - unterirdische Hauptleitung der Fernwasserversorgung Franken
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Bebauung
 - Bauverbotszone zur St 2245
 - Die Freihalte- Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind einzuhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt.

Artenauschlußliste

- Abies in Arten
- Chamaecyparis in Arten
- Juniperus in Arten
- Picea in Arten
- Tuja in Arten
- Tannen
- Scheinzypressen
- Wacholder
- Fichten
- Lebensbaum

8. Schallimmissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Bezeichnung der Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB(A)	
	"tags"	"nachts"
TF-1	06.00 - 22.00 Uhr	22.00 - 06.00 Uhr
TF-2	60	45
TF-3	60	45
TF-4	60	45
TF-5	60	45
TF-6	60	45
TF-7	60	52
TF-8	60	40

Für die kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung der Teilfläche	Zusatzkontingent L _{z,eq} in dB(A)	
	"tags"	"nachts"
A (IO-1, IO-2, IO-3)	14	3
A (IO-1, IO-2, IO-3)	7	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gliederungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor K_{L,eq} durch L_{eq} + L_{z,eq} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{eq} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{eq} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die festgesetzte Kontingentfläche heranzuziehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm:1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeine Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachneigung/ Dachform: Im Wohngebiet sind Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von 22° - 48° zulässig. Im Misch- und Gewerbegebiet sind Sattel-, Pultdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 48° zulässig. Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Geradzugängen sind einander anzugleichen. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dachdeckung: Als Dachdeckung ist rot oder rotbraunes, nicht glänzendes Ziegelmateriale oder eine Metalldeckung mit der gleichen Farbgebung zu verwenden. Im Wohngebiet sind Metalldeckungen unzulässig. Im Gewerbegebiet sind nicht glänzende Dachdeckungen in allen Farbtönen zulässig. Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig. Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig. Es wird angeregt Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

2.2 Gestaltung der Gebäude

Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Stellplätze: Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen einen Abstand von Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig. Soweit keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Stellplätze und Lagerflächen sowie Fußwege versickerungsfähig auszuführen.

Einfriedungen:

Wohngebiet: Straßenseitige Einfriedungen sind erst ab der vorderen Gebäudekante, frühestens jedoch 3,00m ab Straßen- bzw. Gehwegkante zulässig. Zulässig sind nur holzfarbene oder naturbelassene senkrechte Holzlatenzäune. Sockel sind unzulässig. Die Höhe der Zäune hat 1 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mind. 10 cm zu betragen. Entlang des Grünstreifens zwischen der Bebauung und der Staatsstraße sind Einfriedungen geschlossen auszuführen. Zufahrten und Zugänge sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen und Natursteinmauern bis max. 0,50 m zulässig.

Misch- und Gewerbegebiet: Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Stützmauer sind zulässig. Ihre sichtbare Höhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen.

Unbebaute Flächen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit dem Markt Colmburg vorgenommen werden.

Wohngebiet:

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist zulässig.

Misch- und Gewerbegebiet:

Es sind ca. 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Es ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Darin sind folgende Aussagen erforderlich: beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (1 m Höhe) der vorhandenen Bäume, begründete Grundstücksflächen, Standort, der vorgesehenen Gehölze. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmass und Höhe erkennbar sind.

Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzung zu ersetzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumstamm entsprechend der Artenauswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

3. Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und bewegliche Firmenschilder (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante maximal bis 3 m Höhe (Erdgeschoss) angebracht werden. Zur freien Landschaft dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Sie dürfen in Ihrer Größe max. 15% der jeweiligen Fassade überdecken. Leuchtende Werbung zur freien Landschaft hin und Richtung Wohngebiet ist nicht zulässig.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer der Erschließungsstraßen nicht geblendet wird. Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder Gehölzgruppen angebracht werden. Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV- armen Lichtspektralen, z.B. LED, Natriumdampf- Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden (maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen). Die Masthöhe ist so gering wie möglich zu halten. Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude.

Werbeplafone dürfen eine Höhe von max. 9 m nicht überschreiten

SONSTIGE HINWEISE

1. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DStChG.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

3. Emissionen/Immissionen
Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer ist zu dulden. Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI- Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

4. Wasserrechtliche Belange

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Colmburg hat in der Sitzung vom 18.03.2013 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gartenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorrent des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2013 hat in der Zeit vom 12.04.2013 bis 13.05.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorrent des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2013 hat in der Zeit vom 12.04.2013 bis 13.05.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Colmburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.12.2013 die Änderung des Bebauungsplan "Gartenfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.12.2013 als Satzung beschlossen.

Markt Colmburg, den 23.04.2014
 1. Bürgermeister, Wilhelm Kieslinger

Markt Colmburg, den 23.04.2014
 1. Bürgermeister, Wilhelm Kieslinger

Landkreis Ansbach
Markt Colmburg

Bebauungsplan Nr. 13 "Gartenfeld"
 mit integriertem Grünordnungsplan
3. Änderung
 Planteil Maßstab 1:1000
 Satzung einschl. Festsetzungen

20122720Plan_VLT
 Ingenieurbüro Willi Heller
 Schönbühl 30, 91567 Heidebach, Tel.: 09352926-0, Fax: 09352926-50
 Internet: www.wi-heller.de, E-Mail: info@wi-heller.de

Grünordnung:
ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
 MUSEUMSTRASSE 1 91565 FEUCHTZWANGEN
 TEL: +49(0)9352-3939 FAX: +49(0)9352-3939
 BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
 WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

18.03.2013 / 20.09.2013 / 02.12.2013