WEITERE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO §§ 1 - 11)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO §§ 16 - 21a, § 9 (1) Nr.6 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):
GRZ 0,3 GFZ 0,6

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:
- ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = I + DG = II).

2.3 Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.
-WE = max. 2 / Wohngebäude

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, BauNVO §§ 22 - 23)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel-, oder Doppelhäuser.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird. (BayBO Art. 7 (4)).

3.3 Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Gewächshäuser bis 25 m3 sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; BayBO)

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (Art.10, BayBO, 2. Teil)

4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem Straßennniveau, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert.

4.2 Bei allen Hauptgebäuden darf die Höhe der Außenwand, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Unterkante der Sparren 3,40 m nicht überschreiten.

5. Dachform (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

5.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°- 48° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Für Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.

5.2 Dachvorsprünge sind am Ortgang bis 15 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

5.3 Dächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig.

5.4 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30% der Trauflänge einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum First und zum Ortgang haben. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben. Die Breite der Einzelgaube ist auf max. 2 Sparrenfelder begrenzt Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).

5.5 Zwerchhäuser sind je Traufseite max. 1 mal zulässig. Die Dachneigung ist die des Hauptdaches anzugleichen. Der First der Zwerchhäuser muss mind. 1.50 m Abstand zum First des Hauptdaches haben.

5.6 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bis zu 50% der einzelnen Dachfläche zulässig.

5.7 Soweit im Planteil eine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese zwingend einzuhalten.

6. Äußere Gestaltung (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

6.1 Die Baukörper sind ohne große Wandöffnungen, Vor- oder Rücksprünge auszuführen. Für die Fassaden ist glatter Putz ohne modische Strukturen oder von Hand verrieben zulässig. Schlichte und naturfarbene Holzverkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

6.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis Breite : Höhe muss mindestens 4 : 5 betragen.

6.3 Grelle, leuchtende Farben, sowie reine Farbtöne sind unzulässig, es sollen gedeckte Töne verwendet werden.

7. Gestaltung von Garagen und Stellplätze (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

7.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m aufweisen. Dieser Raum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

7.2 Die Fläche vor Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muss eine einheitliche Fläche bilden, der jedoch durch Bepflanzung gegliedert werden kann.

7.3 Garagen in Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7.4 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgebildet werden. Carports sind durch Kletterpflanzen einzugrünen.

7.5 Die Fläche vor Garagen, sowie Park- und Stellplätzen sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. (z. B. groß- und offenfugiges Pflaster)

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 91 (1) Nr.4 BayBO, 7. Teil)

8.1 Straßenseitige Einfriedungen sind erst ab der vorderen Gebäudekante, frühestens jedoch 3,00 m ab Straßen- bzw. Gehweghinterkante zulässig.

8.2 Zulässig sind nur holzfarbene oder naturbelassenen senkrechte Holzlattenzäune. Sockel sind unzulässig.

8.3 Die Höhe der Zäune hat 1,0 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mindestens 10 cm zu betragen.

8.4 Entlang des Grünstreifens zwischen der Bebauung und der Staatsstrasse sind Einfriedungen geschlossen auszuführen. Zufahrten oder Zugänge sind unzulässig.

8.5 An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen und Naturstein-trockenmauern bis max. 0,50 m zulässig.

9. Außenanlagen (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

9.1 In den Vorzonen ab Straßen- bzw. Gehweghinterkante sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung (offen Pflasterbeläge oder Schotterrasen) ausdrücklich zulässig.

9.2 Die Vorzonen sind mit einen offen Charakter zu gestalten. Zulässig sind hochstämmige Gehölze oder niedrige Pflanzen. Hecken und große Sträucher sind unzulässig. Der offene Charakter ist dauerhaft zu erhalten.

10. Verkehrsflächen und Fußwege (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

10.1 Im Bereich von privaten und öffentlichen Stellplatzflächen sind die Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen (z. B. Schotterrasenflächen).

10.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art oder Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände errichtet oder angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

11. Leitungsverlegung

Die Leitungen sämtlicher Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

12. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entlang der Staatsstrasse 2245 wird ein Schallschutz mit einer Höhe von 4,80 m über Fahrbahnkante errichtet.

13. Natur- und Landschaftsschutz § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

13.1.1 Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

13.1.3 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung mindestens je eines Baumes innerhalb des Grundstücks vorzunehmen, es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind.

13.1.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

12.2 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

13.3 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, begrünte 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.

13.4 Ungegliederte Fassaden müssen pro 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden.

C. Empfehlungen zur Grünordnung und sonstige Hinweise

14. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen einzuleiten und über einen reduzierten Ablauf abzuleiten oder als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Bei der Anlage von Zisternen, und Rückhalteteichen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an die Kanalisation oder einen geeigneten Vorfluter vorzusehen, der die schadlose Ableitung der Oberflächenwasser gewährleistet.

15. Artenauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia var. Edulis	- Essbare Vogelbeere
Betula Pendula	- Birke
Obstbaumhochstämme	

Baukörperbegrünung:

Hedera helix	- Efeu
Clematis spec.	- Waldreben
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Selbstklimmer
Wisteria sinensis	- Blauregen

16. Artenausschlußliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten unzulässig.

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

D. Hinweise

17. Leitungsschutzzonen

Im Bereich der Schutzzonen beiderseits der Leitungen der Fernwasserversorgung Franken (FWF) dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

18. Hochwasserschutz

Für das Plangebiet liegen keine kartierten Hochwasserereignisse vor, eine teilweise Überflutung des Baugebietes kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

19. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.0911/22 59 48, Fax 0911/2 44 79 17) mitgeteilt werden."

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den ....
H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

Aufstellungsbeschluss (nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat des Marktes Colmberg hat in seiner Sitzung vom 08.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenfeld" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2002 nach §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (nach §3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2001 hat in der Zeit vom 08.08.2001 bis 02.09.2001 nach Bekanntmachung am 08.08.2002 stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.07.2001 bis 09.09.2001 stattgefunden.

Auslegungsbeschluss

Die Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TÖB wurden durch den Marktgemeinderat am 30.09.2001 beschlußmäßig behandelt, der Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (nach §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2002 bis 05.12.2002 nach Bekanntmachung am 24.10.2002 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)

Der Markt Colmberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.12.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.12.2002 als Satzung beschlossen.

Markt Colmberg, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nach §10 Abs. 3 BauGB)

Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß §10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.
Der satzungsmäßige Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 16.01.2003 gemäß (§10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Verfahrensverhandlung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen — In allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,3 — Grundflächenzahl
- max 2WE — Maximale Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Z=II, II=1+DG — Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- 42°–48° — Dachneigung
- Firstrichtung zwingend

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser (Pumpstation)
- BKH — Wärmeversorgung (Blockheizkraftwerk)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdische Hauptversorgungsleitungen (werden abgebaut)
- unterirdische Hauptleitung der Fernwasserversorgung Franken

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- V — Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FÜR HINWEISE

- Sichtdreiecke
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude
- geplante Garage
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- 432,00 — Höhenschichtlinien mit Angabe ü. NN

MARKT COLMBERG

LANDKREIS:

Ansbach

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GARTENFELD"

M 1:1000 **Nürnberg, 16.12.2002**

	DATUM/NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	31.10.2001/Bökenbr.	01.07.2002/Bökenbr.	
GEZEICHNET	31.10.2001/Münzel	30.09.2002/Münzel	
GEPRÜFT			
FLÄCHE			
PROJEKT-NR.	2115 –4789 A		

JBG Gauff Ingenieure
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Passauer Str. 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-174