

Der Markt Colmburg erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.) - BayRS 2020-1-1, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

folgenden Bebauungsplan als

**Satzung**

**Bebauungsplan Nr. 15  
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)  
„Im Kornfeld I“**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.01.2017.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

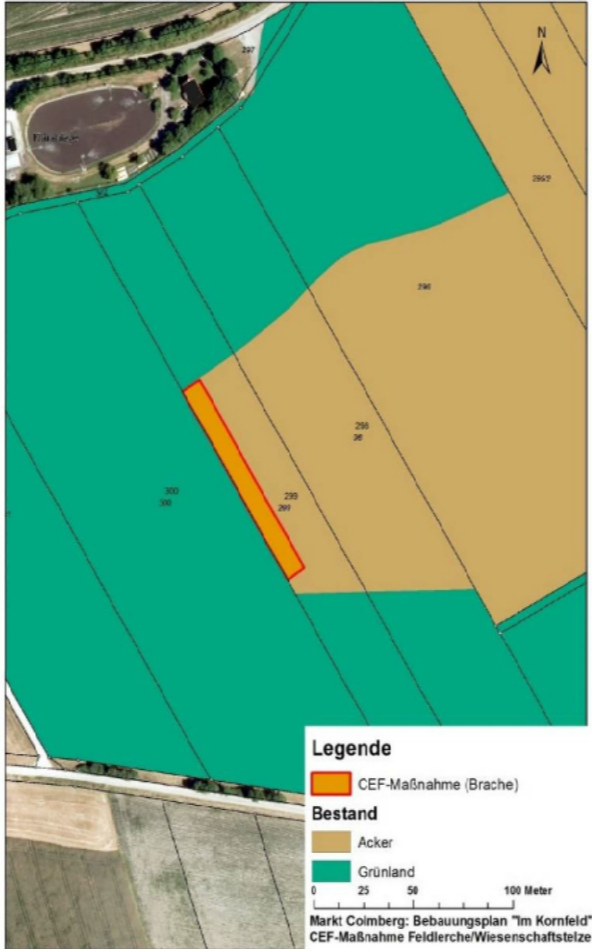
- Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1-11 BauNVO)  
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgender Maßgabe  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind Wohngebäude.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungswesens und  
2. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 BauNVO)  
**Zone 1 Einzel- und Doppelhäuser**  
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.  
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt 2.  
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt nach Planschrieb 10,0 m (bei Pultdächern 8,0 m) über dem Straßenniveau bergseitig gemessen.  
- Die maximale Wandhöhe wird auf 6,0 m begrenzt.  
**Zone 2 Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser**  
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt 2.

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt nach Planschrieb 10,0 m (bei Pultdächern 8,0 m) über dem Straßenniveau bergseitig gemessen.
- Die maximale Wandhöhe wird auf 6,0 m begrenzt.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planblatt mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Für alle Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone ist ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BayStättV erforderlich und ist in jedem Einzelfall mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach abzustimmen.
- Wohngebiet**  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig in Zone 1.  
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind in Zone 2 zulässig.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m² 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 (Art. 6 Abs. 4 BayBO).
- Wintergärten**  
Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gewächshäuser**  
Gewächshäuser bis zu 25 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.
- Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Bestehende und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.  
Folgende Pflanzung ist unzulässig:  
Tennen  
Scheinzypressen  
Wacholder  
Fichten  
Lebensbaum  
Abies in Arten  
Chamaecyparis in Arten  
Juniperus in Arten  
Picea in Arten  
Thuja in Arten
- Schalltechnische Unterstutzung**  
6.1 **Gewerbeemissionen des Betriebs des BHKW-Gebäudes auf die geplanten Bauparzellen:**  
In Bezug auf Gewerbeemissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen und Anpassung der Baugrenzen keine weiteren Anforderungen.  
6.2 **Verkehrslärmemissionen auf die geplanten Bauparzellen:**  
- Zur Minderung der Verkehrslärmemissionen durch die am Planungsgebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2245, welche die zutreffende Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte überschreitet, ist eine mindestens 128 m (West) und 74,5 m (Ost) ange aktive Schallschutzmaßnahme (Wahl-Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3 m vorzusehen.  
- An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Bauparzellen Nr. 1 - 3 und 11 - 16), Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und/oder 45 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) (Wohn-, Schlaf- und

Ruheflächen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind.  
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassaden Seiten-Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafencity-Fenster“ dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzter Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2018), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

7. **Artenschutzrechtliche Prüfungen (asP)**  
Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorgesehenen CEF-Maßnahme nicht erfüllt (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).  
Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen bei der Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze zu vermeiden, ist die Saatfeldreifeinrichtung außerhalb der Brutzeit der Vogel durchzuführen. Zudem erfolgen als CEF-Maßnahme Verbesserungen für die Offenlandbrutvogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze (Brachestreifen) im Umfeld des Bebauungsplangebiets.  
Als CEF-Maßnahme wird am Rand einer Ackerfläche ein Brachestreifen mit einer Größe von 10 m mal 100 m angelegt, der alle 3 bis 5 Jahre umgebrochen, aber ansonsten nicht bewirtschaftet wird. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Eine Lagerung von Ädalen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Beginn der Brutperiode, die im März anfängt. Die Fläche liegt ca. 420 m nordwestlich des Plangebiets auf der Flurnummer 296 (Gemarkung Colmburg).



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**  
2.1 **Gestaltung der Dächer**  
Dachneigung / Dachform: Im Wohngebiet sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.  
Dachdeckung: Als Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zulässig. Bei Ziegelmaterial sind Rot-, Braun-, Grau- und Schwarztönen zu verwenden.  
Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig.  
Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig.  
2.2 **Gestaltung der Gebäude**  
Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.  
2.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze**  
**Stellplätze**  
Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Garagen aus Weibloch oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig.  
Je Wohninheit müssen mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.  
Öffentliche PKW-Stellplätze werden auf ausgewiesenen Flächen dargestellt.  
Soweit keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Stellplätze und Lagerflächen sowie Fußwege versicherungsfähig auszuführen.  
**Einfriedigungen**  
Straßenseitige Einfriedigungen sind zulässig. Sockel sind unzulässig.  
Die Höhe der Zäune kann maximal 1,50 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mind. 10 cm zu betragen.  
Ertlang des Grünstreifens zwischen der Bebauung und der Staatsstraße sind Einfriedigungen geschlossen auszuführen. Zufahrten oder Zugänge sind unzulässig.  
An der Grundstücksgrenzen sind Böschungen und Natursteinmauern bis max. 0,50 m zulässig.  
**Unbebaute Flächen**  
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Markt Colmburg vorgenommen werden.  
**Wohngebiet**  
Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung zu pflanzen.  
Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstückfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.  
Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten oder durch Neupflanzung zu ersetzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Markt Colmburg hat in der Sitzung vom 24.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Kornfeld I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Colmburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2018 den Bebauungsplan "Im Kornfeld I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Colmburg, den 22.01.2018

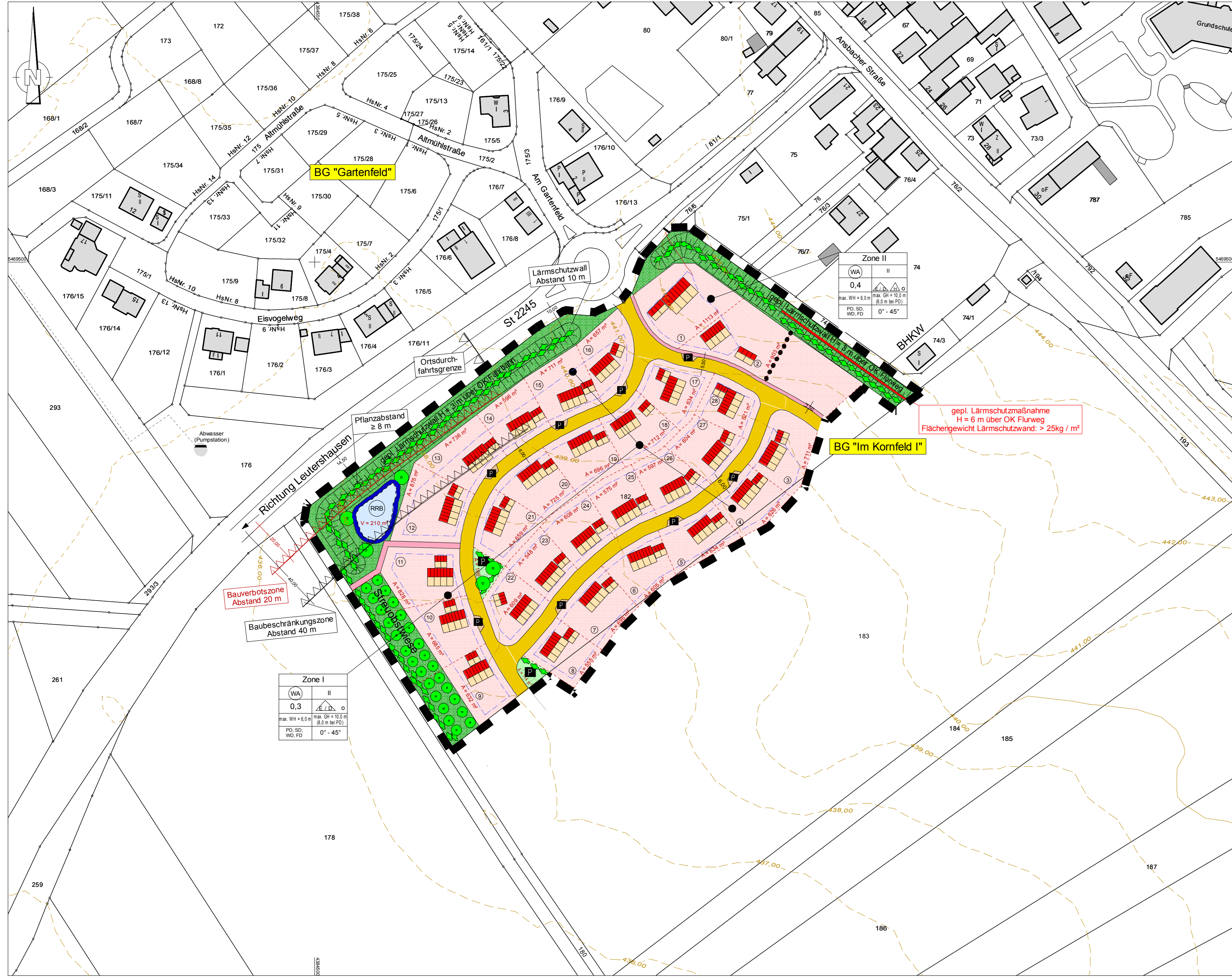
1. Bürgermeister  
Wilhelm Kiesinger

Markt Colmburg, den 31.01.2018

1. Bürgermeister  
Wilhelm Kiesinger

**SONSTIGE HINWEISE**

- Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DSchG.
- Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**  
Bei der Durchführung von Baupflanzungen 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 einzuhalten.
- Geruchs- und Lärmemissionen**  
Geruchsmmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.
- Wasserrechtliche Belange**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und in den südwestlich bestehenden Graben entleert.  
Es wird empfohlen, auf privaten Grundstücken das anfließende unverschmutzte Oberflächenwasser in beispielsweise Zisternen zurückzuhalten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist ca. 80% als Brauchwasservolumen und ca. 40 % als Rückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient zur Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in der Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Der Überlauf ist an dem Regenwasserkanal anzuschließen.  
**DIN-Normen**  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Colmburg, Am Markt 1, 91588 Colmburg, zu jehermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.



- A. PLANZEICHENLEGENDE**
- Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen (Längsparker)  
Geh- und Radweg  
öffentliche Parkflächen  
Bauverbotszone 20 m Abstand zur St 2245  
Baubeschränkungszone 40 m Abstand zur St 2245
  - Flächen und Grenzen für Bebauung**  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 24 und Abs. 6 BauGB)**  
öffentliche Grünflächen
  - Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft**  
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
  - Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Lärmschutzwall Höhe 3,00 m über OK Flurweg  
Lärmschutzwand Höhe 6,00 m über OK Flurweg
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
geplante Bäume / Sträucher (Pflanzgebot)
- 2. Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - bestehende Wohn-/Nebengebäude
  - mögliche Grundstücksgrenze
  - Bebauungsvorschlag Häuser
  - Bebauungsvorschlag Garagen
  - Bemaßung
  - best. SW-Kanal
  - Grundstücksgröße
  - Grundstückszahl
  - Höhenlinien
  - Ortsdurchfahrtsgrenze
  - Nutzungsschablone

**Markt Colmburg**  
Landkreis Ansbach

**Bebauungsplan Baugebiet Nr. 15**  
"Im Kornfeld I" in Colmburg  
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)  
Entwurf  
Planleit: Maßstab 1:1000

2017016@bebauungsplan1007\_Awbjgung-PLT  
Ingenieurbüro Willi Heller  
Scherberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 093256296-0, Fax: 093256296-50  
Internet: www.williheller.de, E-Mail: willih@williheller.de

24.07.2017 / 16.10.2017 / 15.01.2018