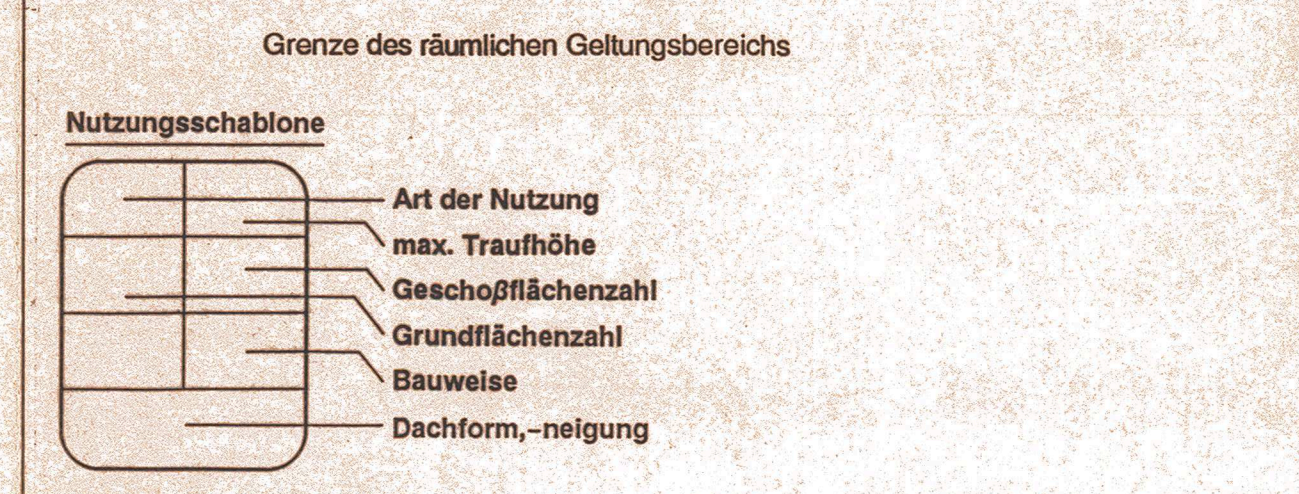




**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**A. FÜR FESTSETZUNGEN**



**Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I+DG Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

**Bauweise, Baufinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 42°-48° Dachneigung
- Firstsichtung (zwingend)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Verkehrsf lächen**

Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

**Grünflächen**

öffentliche Grünfläche

Landschaftsteich

Oberflächenwasserrückhaltung

**F lächen für die Landschaft und Wald**

Landwirtschaftsfläche

**Nutzungsregelungen**

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

Ga Garagen

Garagen Stellplätze

Leitungsrecht

**B. FÜR HINWEISE**

bestehende Gebäude

Vorhandene, standortgerechte Gehölze, wie Obst- und Laubbäume (ab Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden), Laubsträucher (0,5 m für die Umfänge der einzelnen Stämme oder Triebe) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.

Wird der Veränderung oder Entnahme von Bäumen zugestimmt, so sind in jedem Falle auf dem Grundstück geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die im Einzelfall in Art, Größe und Menge festgelegt werden.

Verstöße gegen das Erhaltungsgebot können von den Fachbehörden mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Grundlage dazu bildet die aktuelle Wertermittlungstabelle für Gehölze.

Flurstücksnummern

Begrenzung Flächennutzungsplan (Bauflächen)

Begrenzung Landschaftsschutzgebiet

M Mülltonnenstellplatz

**PRÄAMBEL**

Der Markt Colmburg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch EVVertr vom 31.08.1990 (BGBl. I, Seite 689, 1122), Art. 99 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 985) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 9 'Fischwasen', einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung, eine Begründung ist beigelegt. Im Falle der Änderung der räumlichen Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke nennratisch aufgeführt.

**Weitere Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ):
    - zwei Vollgeschosse (Z = I + DG) GRZ 0,4 GFZ 0,8
    - drei Vollgeschosse (Z = U + I + DG) GRZ 0,4 GFZ 1,0

- Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Plan wie folgt festgesetzt:**
  - ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß (Z = I + DG = II)
  - ein als Vollgeschöß anzurechnendes Untergeschöß, ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß (Z = U + I + DG = III)

- Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Grundstück werden wie folgt festgesetzt:**
  - WE = max. 2 bei Z = II
  - WE = max. 3 bei Z = III

**Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**

- Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
- Abweichend hiervon sind Garagen an den seitlichen Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden verbunden sind.
- Die Ausrichtung der Gebäude und der Gebäudegestaltung hat mit besonderer Rücksicht auf die vorhandene Topographie zu erfolgen. Querriegelnde, dichte Baukörperanordnungen sind gestattet.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>2</sup> 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)).
- Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gewächshäuser (Glas) bis 50 m<sup>3</sup> sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**

- Natur- und Landschaftsschutz**
  - Erhaltungsgebot
    - Vorhandene, standortgerechte Gehölze, wie Obst- und Laubbäume (ab Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden), Laubsträucher (0,5 m für die Umfänge der einzelnen Stämme oder Triebe) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.
    - Wird der Veränderung oder Entnahme von Bäumen zugestimmt, so sind in jedem Falle auf dem Grundstück geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die im Einzelfall in Art, Größe und Menge festgelegt werden.
    - Verstöße gegen das Erhaltungsgebot können von den Fachbehörden mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Grundlage dazu bildet die aktuelle Wertermittlungstabelle für Gehölze.

- Pflanzgebote für Neubauten**

Die Verwendung von Koniferen und buntauflaubigen Gehölzen ist auf 10 % zu begrenzen.

**5.2.1 Hausbäume**

Zu jedem Wohnhaus ist ein Hausbaum als Hochstamm aus der Artenauswahlliste 1 im privaten Vorgartenbereich zu pflanzen.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Einfriedlungen) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

Aus Gründen der Verbesserung der kleinclimatischen Verhältnisse und der Lebensraumverhältnisse für die Fauna sind größere Wandraflächen (z.B. Garagen) zu begrünen.

Die Befpflanzung ist so zurückzuschneiden, daß die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in eine Zisterne von ca. 3 m einzuleiten. Das gesammelte Wasser ist zu verwenden (Toilettenspülung, Grünbewässerung etc.) oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist im Trennsystem innerhalb des Baugebietes in einer Hofleitung dem Landschaftsteich zuzuführen.

In den Plänen ist auch der durch das Erhaltungsgebot geschützte Baum- und Heckenbestand auf dem gesamten Grundstück einzumessen und darzustellen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB)**

**6. Dachform**

6.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Bei Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Bei Dachflächen von freistehenden Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 20° - 38° zulässig.

6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.

6.3 Dachvorsprünge sind als Ortsgang bis 25 cm und an der Traufe bis max. 40 cm zulässig.

6.4 Dächer sind mit ziegelrotem Material einzudecken. Platten oder eine ähnliche Eindeckung ist unzulässig.

6.5 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30% der Traufhöhe einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum Organg haben. Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).

6.6 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

6.7 Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

**7. Äußere Gestaltung**

7.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farben). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

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

7.3 Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig, es sollen gedeckte Töne verwendet werden.

7.4 Die Gestaltung von Garagen und Stellplätze

8.1 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert 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 Befpflanzung gegliedert werden kann.

8.2 Garagen in Weißblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

8.3 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgebildet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports sind durch Kletterpflanzen einzugrünen.

8.4 Der Stauraum von Garagen, sowie Park- und Stellplätze sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. (z. B. groß- und offentragiges Pflaster)

8.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

**10. Außenanlagen**

10.1 Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

10.2 Böschungen und Auffüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

**11. Verkehrsflächen und Fußwege**

11.1 Die 5,50 m breiten Wohnstraßen enden innerhalb des Wohngebietes mit einem Wendehammer (Durchmesser 10 m plus einer 1,0 m breiten umlaufenden Freilichtzone).

11.2 Ein einseitig 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen (P/G) einschließlich 0,5 m breite Regenrinne, ist breittreufug (ca. 2,5 cm - 3,0 cm) zu pflastern.

11.3 Die Wohnstraßen sind im Bereich der im Plan zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume auf einer Fläche von 5,0 m auf 5,5 m, breittreufug zu pflastern. Als Straßenbäume sind Obststämme zu verwenden.

11.4 Die Wendehammer sind versickerungsfähig anzulegen.

11.5 Die Fußwegeverbindungen zwischen den Wendehämmern mit einer Gesamtbreite von 3,0 m sind versickerungsfähig anzulegen.

11.6 Die Oberflächenbefestigung des Fußweges (F. Nr. 825) mit einer Gesamtbreite von 3,0 m ist in wassergebundener Weise herzustellen.

11.7 Im Bereich von privaten Wege- und Stellplatz- und Lagerflächen sind die Oberflächenbefestigungen in größtmöglicher Ausmaß in wassergebundener Weise herzustellen (z. B. Schotterrasenflächen).

**ANHANG ZUR SATZUNG**

**Auswahlliste 1 Hausbäume:**

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang min. 14 cm

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyramidalis
Walnuß	Juglans regia
Rotdorn	Crataegus laevigata
Obstbaumhochstamm	

**Auswahlliste 2 freiwachsende und geschnittene Hecken**

Hartrieel	Cornus sanguinea
Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Haseleuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum latifolium
Pfaffenhütchen	Eurogymus europaeus
Feldrose	Rosa arvensis
Waldrube	Clematis vitalba
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartrieel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaume	Prunus domestica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpenhahnenblume	Ribes alpinum

**VERFAHRENSVERMERKE**

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes  
Nürnberg, den 20.04.1995

B Der Gemeinderat des Marktes Colmburg hat in seiner Sitzung vom 16.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.1993  
öffentlich bekannt gemacht.

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.1994 hat am 14.06.1994 nach Bekanntmachung am 30.05.1994 stattgefunden.

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.10.1994 bis 11.11.1994 nach Bekanntmachung am 21.09.1994 öffentlich ausgelegt.

E Der Gemeinderat des Marktes Colmburg hat mit Beschluß vom 21.04.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.09.1994 als Satzung beschlossen.

Markt Colmburg, den 21.04.1995  
(1. Bürgermeister)

F Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 24.07.1995, Aktenzeichen 16.9.251, gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Ansbach hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Ansbach, den 18.7.1995  
LA

G Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 24.07.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Markt Colmburg, den 24.07.1995  
(1. Bürgermeister)

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



**MARKT COLMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.9

**" FISCHWASEN "**

**1.FERTIGUNG**

GRÜNORDNUNG: Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 9155 Feucht/Wangen

M 1:1000		NÜRNBERG, 20.09.1994	
ENTWURF	DATUMNAME	DATUMNAME	DATUMNAME
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
GEÄNDERT	15.12.94 / P.M.K.	16.02.94 / P.M.K.	
PROJEKT-NR.	215-2425-A	FLÄCHE	

H.P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO  
PASSAUER STR. 7 90480 NÜRNBERG TEL. 0911 / 9409-0