Der Markt Colmberg erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I l 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

**Bebauungsplan**

**für das Wohngebiet „Im Kornfeld II"**

**in Colmberg**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen in der Fassung vom 15.11.2021 sowie der Schallschutztechnischen Untersuchung (Stand 13.08.2021).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Dieser befindet sich westlich der St 2250 und südlich der St 2245 im Anschluss an das Wohngebiet „Im Kornfeld I".

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4,31 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 182/4 (teilw.), 183 und 183/4 der Gemarkung Colmberg.

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO mit folgender Maßgabe festgesetzt:

Es sind alle Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 bzw. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude):

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 10,0 m (bei Pultdächern 8,0 m) über dem Straßenniveau mittig am Grundstückszugang gemessen. Die maximale Wandhöhe (Traufhöhe) wird auf 6,0 m begrenzt. Als Wandhöhe gilt das Maß Schnittpunkt Wand / Dachhaut und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Die Erdgeschoßrohfußbodendecke für die Parzellen 1-3 wird auf maximal von 441,50 m ü NN festgesetzt.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. In der Zone I sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

### 4. 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 und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschritten wird. Die Länge darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gewächshäuser bis zu 25 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

### 5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vermeidungsmaßnahmen

Beginn der Baufeldfreimachung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) wie z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä. sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF -Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 4.000 m² (hier 2 betroffene Feldlerchenpaare) anzulegen.

### 6. Grünordnung

Für die Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

Grünflächen im Bereich der Bogenschießanlage
Die neu angelegten Wiesenflächen der Bogenschießanlage werden mit einer autochthonen Saatgutmischung angesät.

Die Flächen außerhalb der Schießbahn (24 x 90 m) werden zweimal jährlich gemäht.

Grünflächen – Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall wird beidseitig mit einer dreireihigen Hecke entsprechend Pflanzschema bepflanzt.

Öffentliche Grünflächen – Mehrgenerationenplatz

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Gebietes ist als Grünfläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (bspw. Spielgeräte und Pavillon) sowie Wege sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil an befestigten Flächen max. 20% betragen. Es sind Hochstämme I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU 10 – 12 cm) und heimische Sträucher entsprechend Artenauswahllisten zu pflanzen.

Auf Spielplätzen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Gebietes
Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Hochstämme I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU 10 – 12 cm) und heimische Sträucher entsprechend Artenauswahllisten gepflanzt.

Die Errichtung von Sitzgelegenheiten ist zulässig.

Erschließungsstraßen
Entlang der Erschließungsstraßen werden 5 Hochstämme I. Ordnung (StU 18 – 20 cm) gepflanzt.

Randeingrünung
Entlang der ST 2250 wird eine Baumreihe aus 12 Stk Laubbäumen I. Ordnung entsprechend Pflanzenliste A gepflanzt.

Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

### 6.2 Private Grünflächen

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Stein und Kiesgärten
Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

### 6.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

**Ausgleichsmaßnahme 1: Extensive Obstwiese, Flurnummer 183, Gmkg. Colmberg**

Als Ausgleich gem. § 1a BauGB ist im Randbereich des geplanten Wohngebietes eine extensive Streuobstwiese angelegt. Auf einer 3.900 m² großen Fläche von Flurstück 183 der Gemarkung Colmberg ist eine Streuobstwiese mit 55 Obstbaumhochstämmen (StU 7 – 10), Laubbaumhochstämmen und Hecken entsprechend Artenauswahllisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung wird von der Gemeinde angelegt und an die zukünftigen Grundstückseigentümer verkauft. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bepflanzung verantwortlich. Die Nutzung als Ausgleichsfläche wird im Grundbauch eingetragen.

Eine Einzäunung der Flächen oder eine Bebauung sowie Lagerflächen sind unzulässig.

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.4.1 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

**Ausgleichsmaßnahme 2: Regenrückhaltebecken Flurnummer 183, Gmkg. Colmberg**

Im Süden des Geltungsbereiches wird auf der Ackerfläche eine Grünfläche von ca. 1.100 m² festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche wird ein ca. 430 m² großer ephimerer Tümpel als naturnahes Regenrückhaltebecken mit ca. 210 m³ Rückhaltevolumen angelegt.

In der Grünfläche werden 8 Laubbaumhochstämme, im Randbereich Heckensträucher entspr. Auswahllisten gepflanzt. Die Grünfläche wird nicht angesät.

Nach Abschluss der Entwicklungspflege der Gehölze wird die Grünfläche je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich gemäht.

Anlage und Unterhalt Regenrückhaltebecken:

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnaher Teich mit flachen Böschungen angelegt. Die Teichsohle wird unregelmäßig mit Geländemulden bis ca. 30 cm Tiefe angelegt, um nach Ablauf des Regenwassers wechselfeuchte Flächen zu schaffen. Der Teich wird in einen nahegelegenen Graben entwässert. Die Teichfläche wird nach der Geländemodellierung nicht mit Oberboden abgedeckt.

Die Rohbodenfläche der Böschungen wird zu 1/3 mit einer autochthonen „Feuchtwiese" Saatgutmischung (Lieferadresse: www.rieger-hofmann.de) angesät.

Die Feuchtwiesenmischung setzt sich aus ausdauernden, Feuchtigkeit liebenden Kräutern und Gräsern, überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich, zusammen. Die Feuchtwiese erreicht eine Höhe wis bis zu 100 cm.

Der Graben und die Wiesenmulden dürfen in mehrjährigem Abstand nur abschnittweise geräumt werden (max. 30% der Fläche pro Räumung).

Die geräumten Bereiche bleiben als Rohbodenfläche liegen. Die Räumung darf nur von September bis Januar durchgeführt werden.

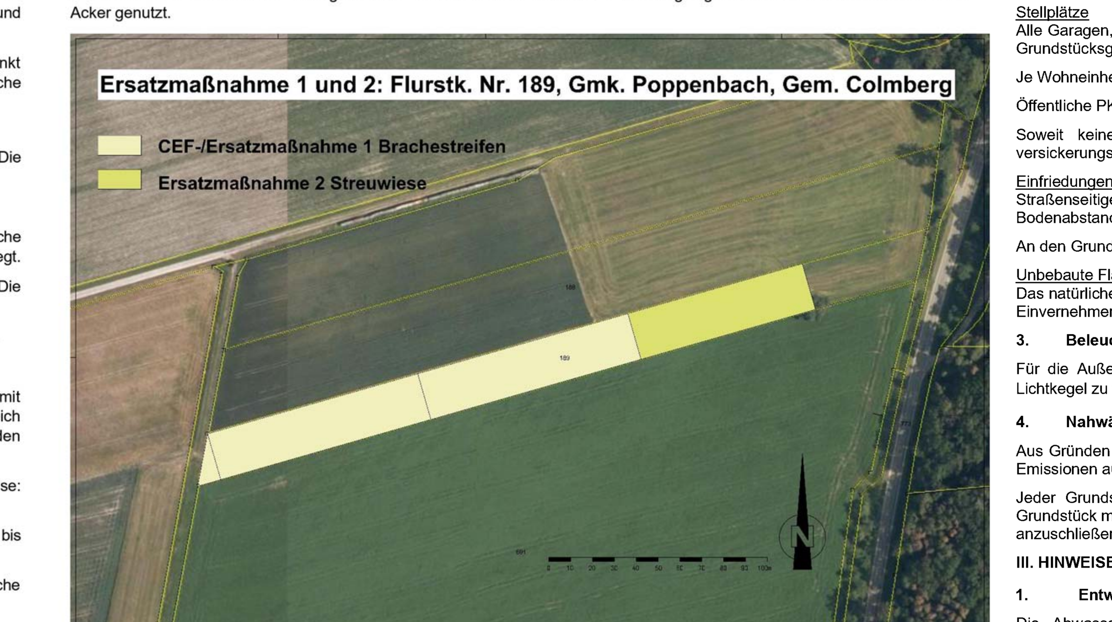
Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.4.2 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

### 6.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

**CEF- / Ersatzmaßnahme 1 Flurstück Nr. 189, Gmk. Poppenbach, Gemeinde Colmberg**
Vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF -Maßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

**Brachestreifen 20 x 200m**

Auf einer ca. 4.500 m² großen Teilfläche von Flurstk. 189, Gmkg. Poppenbach, Gem. Colmberg wird ein Brachestreifen von 20 x 200 m + Randbereiche bis Flurstückgrenze als Ersatz für zwei Feldlerchenreviere angelegt. Die ebene Fläche wird derzeit als Acker genutzt.




Pflegeziel der Ersatzmaßnahme:
Um auf der Ackerfläche eine niedere und lückenhafte Vegetationsstruktur zu entwickeln werden ca. 10 cm Oberboden abgetragen. Anschließend wird eine autochtone „Blühende Landschaft" Saatgutmischung (Lieferadresse: www.rieger-hofmann.de ) oder vergleichbare Artenauswahl in halber Saatgutstärke angesät. Im Abstand von 1 - 2 Jahren wird der Brachstreifen zwischen Oktober und 1. März flachgründig gegrubbert. Im Abstand von 100 m zum Brachstreifen werden keine Gehölze gepflanzt. Die Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Punkt 3.2 sind bei der Anlage der Feldlerchenfläche vollumfänglich zu beachten..

Zeitliche Umsetzung der CEF-Maßnahmen:
Die Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Monitoring:
Die Eignung der Fläche als CEF-Maßnahme für zwei Lerchenreviere wurde vom, mit der saP beauftragten sbi-silvaea biome institut bestätigt

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.4.3 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

**Ersatzmaßnahme 2: Flurstk. Nr. 189, Gmk. Poppenbach, Gem. Colmberg**
Streuwiese
Auf einer ca. 1.800 m² großen Teilfläche von Flurstk. 189, Gmkg. Poppenbach, Gem. Colmberg wird im Anschluss an die Brachestreifen eine extensive Streuwiesenfläche angelegt. Die ebene Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese und Acker genutzt.

Pflegemaßnahmen für die Streuwiesenfläche:
Von der Ackerfläche werden ca. 10 cm Oberboden abgetragen. Anschließend wird mit einer autochtonen „Blumenwiese" Saatgutmischung (Lieferadresse: www.rieger-hofmann.de ) oder vergleichbare Artenauswahl angesät. Die Wiesenfläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht. Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2.Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Grünordnungsplan, Punkt 5.4.4 verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen sind vollumfänglich zu beachten.

Die Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind nach den allgemeinen Bestimmungen dem Landesamt für Umwelt zu melden.

### 7. Schallschutzmaßnahmen

Gewerbelärmimmissionen des Betriebes des BHKW-Gebäudes (Bestand und Erweiterung) auf die geplanten Bauparzellen:

In Bezug auf Gewerbelärm im geplanten allgemeinen Wohngebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der im Planteil festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (4 m-Lärmschutz-wall/-wand-Kombination) keine weiteren Anforderungen. Vorsorglich sind bei der Parzelle 1 Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer auf die schallabgewandten Seiten (Südost- und Südwestseite) zu orientieren.

Verkehrslärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen durch die am Planungsgebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2250, welche die zutreffenden Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte überschreiten, ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall-/Wand-/ Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4 m vorzusehen. Die neue Lärmschutzeinrichtung ist lückenlos an die Bestehende anzuknüpfen. Die Basishöhe der Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall mit H=3m) im Bereich der Bauparzellen 1 bis 3 und weiterführend, ist mit einer Höhe von 441,50 Meter über NN auszuführen bzw. festzusetzen. Auf den Lärmschutzwall aufbauend ist eine Lärmschutzwand mit einem Meter Höhe zu errichten. Die aufgesetzte Lärmschutzwand endet an der Parzelle 3 in dem Bereich, bei der die Lärmschutzeinrichtung nach Norden weitergeführt wird (Koordinaten im Gauß-Krüger-System, x: 4384869,80 / y: 5469371,92).

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, 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 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hoch-bau - Teil 1: Mindestanforderungen") (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen 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 Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu führen bzw. können Abweichungen von den vorgenannten Absätzen zugelassen/ erforderlich werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges i.S. von Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gemäß Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 7581.1 /2021 – RK vom 13.08.2021 die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTTEN (Art. 81 BayBO)

### 1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen 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 alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.

Dachdeckung: Als Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zulässig. Bei Ziegelmaterial sind Rot-, Braun- Grau- und Schwarztönen zu verwenden. Trapezblech ist unzulässig.

Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Mit Flachdach ausgeführte Garagen und Nebenanlagen sind mit extensiven Gründach auszuführen (vgl. Pflanzliste F).

Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, diese wird senkrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

### 2.2 Gestaltung der Gebäude

Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.

Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, ca. 30 % der Fassadenfläche von einzelnstehenden Garagen zu begrünen. Bevorzugt sind die Arten aus der Artenauswahlliste zu verwenden.

### 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 Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig.

Je Wohneinheit 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 versickerungsfähig auszuführen.

Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Zäune kann maximal 1,60 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mind. 10 cm zu betragen.

An den Grundstücksgrenzen zwischen den Bauplätzen sind Böschungen und Natursteinmauern bis max. 0,75 m zulässig.

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

### 3. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

### 4. Nahwärmenetz

Aus Gründen des öffentlichen Wohls, des Umweltschutzes, insbesondere zur Reinhaltung der Luft und zur Einschränkung der Emissionen aus Feuerungsanlagen besteht die Anschluss- und Benutzungspflicht an das Nahwärmenetz.

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, an das Nahwärmeversorgungsnetz anzuschließen. Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude, in den Wärme für die in § 1 Abs. 2 genannten Zwecke benötigt wird, so ist jedes dieser Gebäude anzuschließen.

## III. HINWEISE

### 1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in einem naturnah als ephimerer Tümpel gestalteten und gepflegten Regenrückhaltebecken gesammelt und in den südwestlich bestehenden Graben eingeleitet.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in die private Zisterne einzuleiten.

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser in beispielsweise Zisternen mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen zurückzuhalten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken eine Rückhaltezisterne mit 3 m³ / 100 m² Dachfläche zu errichten ist. Das Regenrückhaltevolumen der Zisternen dient zur Pufferung von Abflussspitzen bei StarkregenereignissenDie Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

### 2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

### 3. Versorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 4. Immissionen

Landwirtschaft
Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### 5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

### 6. 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 Colmberg, Am Markt 1, 91598 Colmberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

### 7. Hinweise zu den Pflanzgeboten

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden.

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.

Artenauswahlliste zur Grünordnung

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Aesculus i.A / i.S | Kastanie i.A / i.S |
| Castanea sativa | Ess-Kastanie |
| Juglans regia | Walnuss |
| Juglans nigra | Schwarz-Nuss |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus columa | Baum-Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Fraxinus ornus i.S. | Blumen-Esche i.S. |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Malus communis i.S. | Garten-Apfel |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Ostrya carpiniolia | Hopfenbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Gartenbirne |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Eisbeerbaum |

Pflanzenliste C - Sträucher:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkische |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Strauch-Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen * |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa i.A. | Rosen i.A. |
| Salix i.A. | Weiden i.A. |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra * | Schwarzer Hollunder * |
| Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball * |
| Viburnum opolus * | Gemeiner Schneeball * |
| Cythis scoparius | Besenginster |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Rosa i.A. niedrig | Rose i.A. niedrig |
| Ribes i.A. | Johannisbeere i.A. |

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

| | |
|---|---|
| Clematis alpina * | Alpen-Waldrebe * |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Clematis i.A. starkwüchsig | Waldrebe i.A. |
| Lonicera i.A. * | Lonicera i.A. * |
| Rosa i.S. | Kletterrosen i.S. |

Pflanzliste E – Heckenpflanzen f. Schnitthecken:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:
Sedum i.A. / i.S Fetthennen i.A / i.S
Gräser:

| | |
|---|---|
| Agrostis tenuis | Rotes Straußgras |
| Festuca ovina | Schafschwingel |
| Festuca rubra | Rotschwingel |

Kräuter / Stauden:

| | |
|---|---|
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Hierarcium pilosella | Kleines Habichtkraut |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut |

Auswahlliste: Obstbaumhochstämme

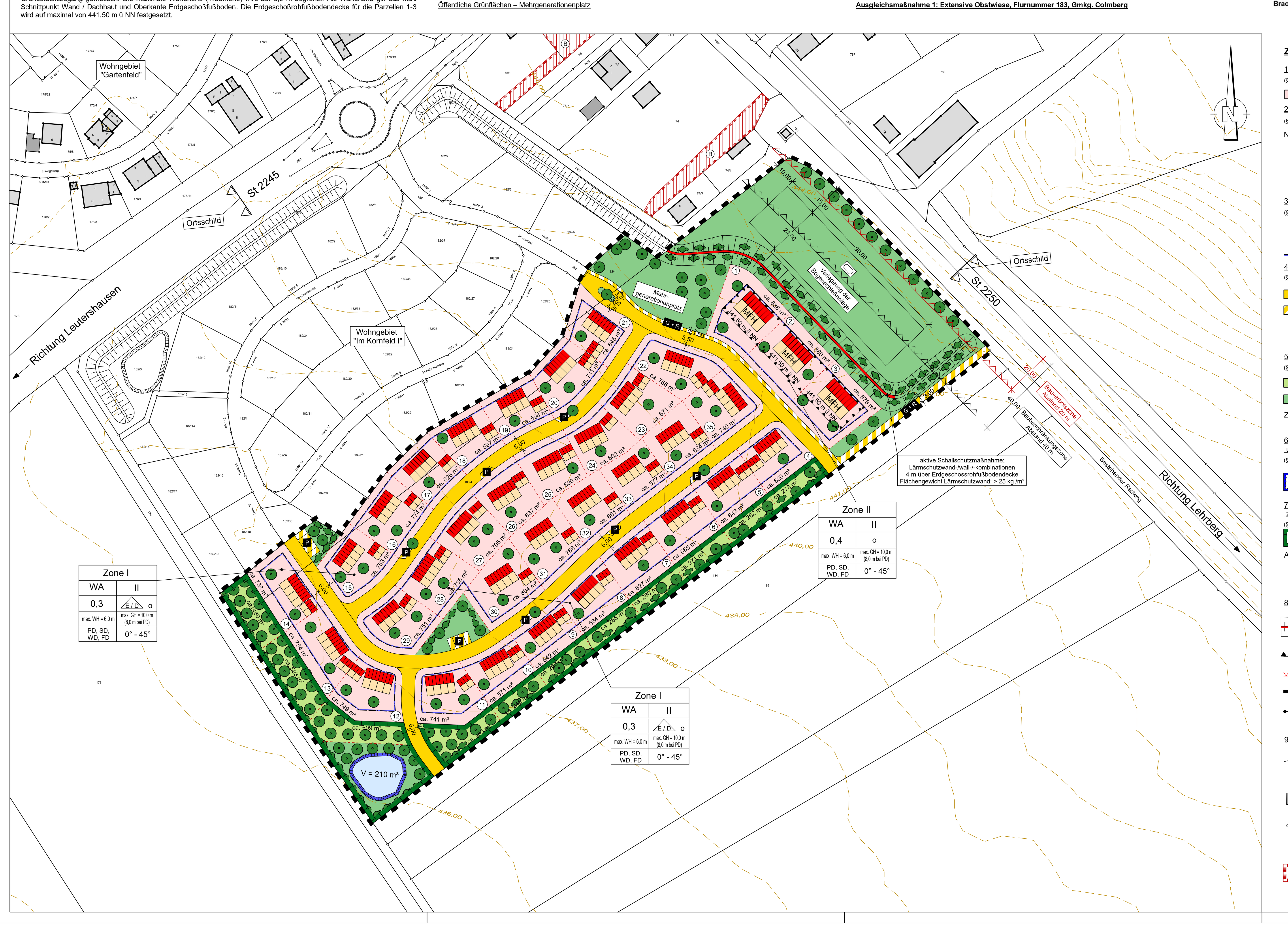
(Mindestgröße: StU 7 – 10 cm, Hochstamm)

Apfel:
Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wettringer, Schöner von WiltshireBirne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetschge:
Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Nussbaum




## Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

| Zone | |
|---|---|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächen-zahl | Bauweise |
| maximale Wandhöhe | maximale Gebäudehöhe |
| Dachform | Dachneigung |

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhaushälften zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkplätze
- G+R Geh- und Radweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Bogenschießanlage

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: z.B. Hochwasserrückhaltebecken)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung Ausgleichsmaßnahme

Anpflanzen:
- Bäume
- Sträucher/Hecke

8. Sonstige Planzeichen
- aktive Schallschutzmaßnahme: (Lärmschutzwand-/wall/-kombination)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB) hier: bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Hinweise / nachrichtliche Übernahme
- Flurstücksgrenzen
- 553 Flurstücksnummern
- Bestehene Wohn- /Nebengebäude
- ca. 760 m² Mögliche Grundstücksgrößen
- 5,50 Bemaßungen
- B Biotopflächen
- Mögliche Grundstücksgrenzen
- 436,00 Bestehende Höhenlinien
- Bebauungsvorschlag
- 11 Parzellennummerierung

## VERFAHRENSVERMERK

1. Der Marktgemeinderat Colmberg hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Wohngebiet „Im Kornfeld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 stattgefunden.

3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 frühzeitig beteiligt.

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 29.11.2021 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.12.2021.

5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 29.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2021 wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Der Marktgemeinderat Colmberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Wohngebiet „Im Kornfeld II" in der Fassung vom 14.02.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Markt Colmberg, den 16.02.2022 ..............................................

Wilhelm Kieslinger, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet „Im Kornfeld II" wurde am 03.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und deren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

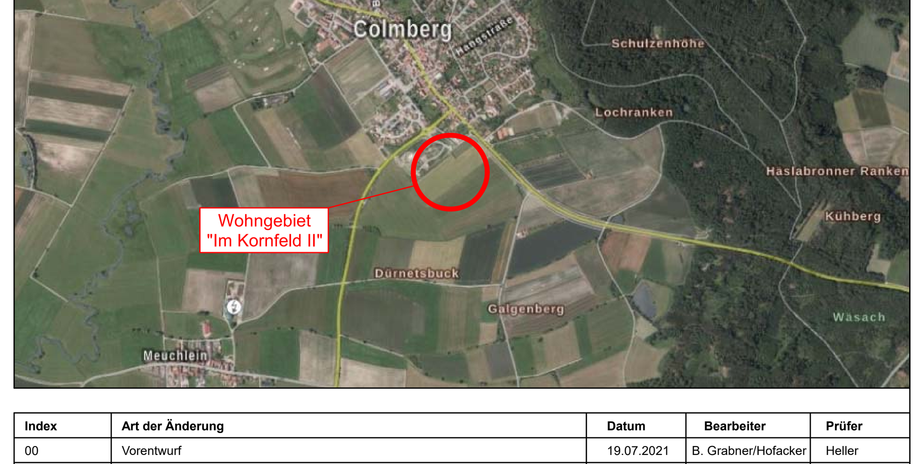
(Siegel)

Markt Colmberg, den 02.03.2022 ..............................................

Wilhelm Kieslinger, 1. Bürgermeister

# Markt Colmberg

Landkreis Ansbach




| Index | Art der Änderung | Datum | Bearbeiter | Prüfer |
|---|---|---|---|---|
| 00 | Vorentwurf | 19.07.2021 | B. Grabner/Hofacker | Heller |
| 01 | Entwurf | 15.11.2021 | B. Grabner/Hofacker | Heller |
| 02 | Satzungsfassung | 14.02.2022 | B. Grabner/Hofacker | Heller |
| 03 | | | | |
| 04 | | | | |

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: Gauß-Krüger (Zone 4) Haupthöhensystem: NN (DHHN12)

2019345/B-Plan.PLT
Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung Straßenbau Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

**Wohngebiet "Im Kornfeld II"**

Plannummer: 2019345/B-Plan.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 02 / 14.02.2022

Vorhabensträger: Markt Colmberg ..................
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH ..................
(Datum) (Unterschrift)