

Der Markt Colmburg erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 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. 288)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl S. 288) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl S. 74) geändert worden ist.

Folgenden

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Binzwangen“

als Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 23.11.2021 sowie der Schallschutztechnischen Untersuchung (Stand 21.07.2021).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Dieser befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Binzwangen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,17 ha und umfasst die Flurstücke 125/1, 125/2, 125/6, 131/6 (teilw.), 143/1 und 143/5 der Gemarkung Binzwangen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und durch die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe wird auf max. 12 m festgesetzt. Silos sind bis zu einer Höhe von 26 m zulässig.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von dem natürlichen Gelände im Mittel zum höchsten Punkt des Gebäudes, bei Flachdächern, die Oberkante des Gebäudes.
Dem Bauantrag ist ein Geländechnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüfjährig darzustellen.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind:
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Einfriedungen
- Werbe- und Beleuchtungsanlagen gem. gesonderten Festsetzungen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Stellplätze

Die Errichtung der Stellplätze ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die PKW - Stellplätze sind, soweit nicht andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung

- V 1: Erhaltung angrenzender Gehölzstrukturen, Freihalten eines 8m- Puffers entlang von Gebäuden und Bepflanzung im nördlichen Bereich
V 2: Vermeidung von Strukturen mit Fallenerwirkung
V 3: Eingrünung des Betriebsgeländes nur süd- und nordsüdlich mit Bäumen, ansonsten mit Sträuchern
V 4: Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, Beschränkung der Leuchtdichten.
V 5: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb Vogeltrutznetze
V 6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelflächen Fassadenflächen
V 7: Verminderung der Barrierewirkung

6. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen und die Gehölzstruktur fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freilichengestaltungsplan mit Angaben zu Geländeänderungen und zur Bepflanzung vorzulegen.

Innere Durchdringung

Je 6 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum - Hochstamm zu pflanzen

Randbegrenzung

Entlang der Westgrenze der Gewerbefläche von Flurstück- Nummer 144 wird eine ca. 100 m lange, 4-reihige Hecke entsprechend dem Pflanzschema angeplant.

Entlang der Süd-/ Westgrenze der Flurstücksnummer 125/2 und 125/6 wurde eine Baumreihe von 17 Hochstämmen angeplant.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

- Uferaufweilungen, Geländemulde, Oberbodenantrag:
Entlang dem nördlich angrenzenden „Hammetsgraben“ (Fl. Stk. 144, Gmk. Binzwangen) werden insgesamt ca. 500 qm Regenwasserentsorgung von mind. 300 m² pro 1 ha befestigte Fläche auf dem Grundstück zuzuführen und gedrosselt in den nördlich gelegenen Hammetsgraben einzuleiten.
Südlich der Grabenaufweilungen werden zwei, mindestens 1,0 m tiefe möhlabare Geländemulden angelegt. In den Geländemulden wird kein Oberboden aufgebracht Die Flächen werden nicht eingezäunt.
Die Geländemulden werden wie die umliegende Grünfläche 2 x jährlich gemäht.

Extensive Grünfläche:

Die Ackerfläche zwischen dem aufgeweiteten „Hammetsgraben“ und der Gewerbefläche wird als extensive Grünfläche angelegt. Von dieser Fläche werden ca. 10 cm Oberboden abgetragen.

Entsprechend der Empfehlungen der saP wird die Fläche nicht angesät, sondern der natürlichen Selbstbegrenzung überlassen.

Je nach Aufwuchs wird die Fläche zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden jeweils nur 2/3 der Fläche gemäht. Die Mähabschnitte wechseln, so dass jeder Bereich der Fläche mindestens einmal jährlich gemäht wird. Durch die abschnittsweise Mahd wird die Strukturvielfalt der Fläche erhöht und Gehölzaufwuchs verhindert.

Die gesamten Flächen werden nicht gedüngt, Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

Streubstwiese:

Das ca. 0,2 ha große westliche Teilstück von der Flurst. Nr. 125/2 wird als Streubstwiese angelegt. In dieser bisher als Wirtschaftswiese genutzten Fläche werden 12 Obstbaum- Hochstämme im Abstand von ca. 10m angeplant.

Die Wiese wird zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden jeweils nur 2/3 der Wiese gemäht. Die Mähabschnitte wechseln, so dass jeder Bereich der Wiese mindestens einmal jährlich gemäht wird. Durch die abschnittsweise Mahd wird die Strukturvielfalt der Wiese erhöht und Gehölzaufwuchs verhindert. Die gesamte Wiese wird nicht gedüngt, Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind Flach- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 18° zulässig. Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Grundstücke an Flächen

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und zur Herstellung der Geländemulden im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem Gelände zulässig. Wegen der Durchlässigkeit der Kleintiere, ist bei Einfriedungen ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten oder mindestens alle 30 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten zu werden.

4. Werbeanlagen und Beleuchtungen

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen. Auf den Silos sind firmeneigene Werbeanlagen ohne Beleuchtung zulässig.

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektrern, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet. Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise / Dachneigung
maximale Traufhöhe / Höhe Silo

2. Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise / Dachneigung
maximale Traufhöhe / Höhe Silo

3. Bauweisen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
Geländemulden

6. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Geländemulden

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen:
Bäume
Sträucher/Hecke
Erhalt:
Bäume
Sträucher/Hecke

7. Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehende Wohn-/Nebengebäude
Bemaßungen
Bestehende Höhenlinien
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Zweckbestimmung, Landschaftsschutzgebiet)

Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Die Masthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

5. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist und über ein getrenntes Leitungssystem in eine geeignete Regenwasserentsorgung von mind. 300 m² pro 1 ha befestigte Fläche auf dem Grundstück zuzuführen und gedrosselt in den nördlich gelegenen Hammetsgraben einzuleiten.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Gartenbewässerung und Brauchwassererzeugung zu sammeln. Wird das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke auf den Grundstücken geplant, so ist bei Verlegung der Installationsleitungen § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten.

Die Versiegelung von PKW – Stellplätzen, Fußwege oder andere stofflich nicht belastete Flächen sollte möglichst vermieden werden.

III. HINWEISE

1. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftrags-Nr. 7322.1/2020-RK der Ingenieurbüro Köttermar GmbH, Altmünster vom 21.07.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Nutzungen innerhalb des Planungsbereichs an den umliegenden, maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt. Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass an allen berücksichtigten Immissionsorten keine Konflikte durch die Erweiterung des Betriebs entstehen. Die schalltechnische Vorbelastung ist durch den Bestandsbetrieb der Fa. Kneitschel GmbH & Co. KG auf der Flurstücknummer 143/1, 125/1, 125/2 und 125/6 gegeben. Die Vorbelastung wurde berücksichtigt, in dem die Annahme getroffen wurde, dass durch diese die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten bereits ausgeschöpft werden. Für die geplante Erweiterung wurde im Sinne der TA Lärm nach Kapitel 5.2.1 festgelegt, dass bei einer Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) von keinen zusätzlich maßgeblichen Geräuscheinwirkungen an den Immissionsorten auszugehen ist.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Vorgaben zu Schalldämmmaße der Fassaden, der Türen, des Hallendaches und der Fenster sowie die Vorgaben zur Abtast- und Filteranlage zur Berechnung herangezogen (vgl. Kap. 6.3 der schalltechnischen Untersuchung). Diese Vorgaben sind bei der Errichtung des Betriebes vollumfänglich zu beachten. Die zur Bewertung maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tagzeit und von 40 dB(A) zur Nachtzeit können an allen Immissionsorten eingehalten werden.

2. Denkmalpflege

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Craihstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 488-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 23585-0 zu verständigen.

3. Anschluss der Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

4. 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.

In 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 Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donaue-Netzgesellschaft empfohlen

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

6. Grünordnung

Pflanzschema 4 – reihige Hecke (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm; Sträucher H 100 – 150 cm)
Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m

Pflanzenliste:
Aca ac Aur campestris 3 Stk Pr sp Prunus spinosa 5 Stk
Caba Carpinus betulus 5 Stk Py co Pyrus communis 1 Stk
Co av Corylus avellana 4 Stk Qu ro Quercus robur 1 Stk
Co ma Cornus mas 3 Stk Ri al Ribes alpinum 9 Stk
Co sa Cornus sanguinea 7 Stk Rh fr Rhamnus frangula 2 Stk
Cr mo Crataegus monogyna 5 Stk Ro ca Rosa arvensis 1 Stk
Eu eu Eucalyptus europaeus 2 Stk Ro ca Rosa canina 2 Stk
Fr ex Fraxinus excelsior 1 Stk Sa ni Sambucus nigra 2 Stk
Li vu Ligustrum vulgare 11 Stk So sa Sorbus aucuparia 1 Stk
Lo xy Lonicera xylosteum 2 Stk Ul mi Ulmus minor 1 Stk
Ma sy Malus sylvestris 1 Stk Vi op Viburnum opulus 7 Stk
Pr av Prunus avium 1 Stk
Pr pa Prunus padus 3 Stk

Auswahlste Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, m.Db, StU 18 – 20 cm)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)
Tilia cordata (Wilderling)
Obstbaumhochstamm
Auswahlste: Obstbaumhochstämme (Mindestgröße: StU 7 – 10 cm, Hochstamm)
Apfel:
Bohnappel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Weitringer, Schöner von Wiltshire
Eibe:
Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne
Zwetsche:
Fränkische Hauszwetsche, Wangenheimer Nussbaum

VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Markt Colmburg hat in der Sitzung am 20.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gewerbegebiet „Binzwangen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 15.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 15.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Colmburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet „Binzwangen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Colmburg, den _____

Wilhelm Kiesinger, 1. Bürgermeister

Markt Colmburg, den _____

Wilhelm Kiesinger, 1. Bürgermeister

Markt Colmburg, den _____

Wilhelm Kiesinger, 1. Bürgermeister

Markt Colmburg, den _____

Wilhelm Kiesinger, 1. Bürgermeister

Markt Colmburg, den _____

Wilhelm Kiesinger, 1. Bürgermeister

Markt Colmburg Landkreis Ansbach



Table with 4 columns: Index, Art der Änderung, Datum, Bearbeiter, Prüfer. Rows include Vorwurf, Entwurf, Satzungsfassung, and a blank row.

verwendete Bezugssysteme: Hauptlage-system: GK Haupthöhen-system: NN (DHN 1972)

2020251/B-Plan_1000.PLT
Ingenieurbüro Heller GmbH
Scharnberg 30 | 91867 Heroldsheim | Tel.: 09825/9206-0 | Fax: -50 | Internet: www.b-heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

Vorbereitende Zeichnung:
Pflanzenliste:
2020251/B-Plan_1000.PLT
Leistungsfase:
Satzungsfassung
Maßstab:
Index / Datum:
1:1000 02 / 14.02.2022

Vorbereitender:
Markt Colmburg
Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)