

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 durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- 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-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

Satzung
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15
für das Baugebiet „Im Kornfeld I“
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung und der Schallschutztechnischen Untersuchung (Stand 19.12.2018) jeweils in der Fassung vom 04.01.2019.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 11-11 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.

Für die Gebäude der Parzellen 1 – 4 wird eine maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohrfußbodendecke festgesetzt. Diese sind im Planblatt dargestellt.

- 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 Vorhaben innerhalb der Bauverbotszone ist ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BayStVVO 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:
Tannen
Chamaecyparis in Arten
Juniperus in Arten
Picea in Arten
Thuja in Arten
Tannen
Scheinzypressen
Wacholder
Fichten
Lebensbaum
- Schallschutztechnische Untersuchung**
6.1. Gewerbelärmemissionen 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 vorgenannten aktiven Schallschutzmaßnahmen (4 m-Lärmschutzwand/-wand-Kombination über Erdgeschossrohrfußbodendecke und evtl. Anpassung der Baugrenzen keine weiteren Anforderungen. Vorsorglich sind Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die schallabgewandten Seiten (Südwestseite, Nordwestseite) zu orientieren.

- Verkehrslärmemissionen auf die geplanten Bauparzellen:**
Zur Minderung der Verkehrslärmemissionen durch die am Planungsgebiet vorbeiführende Staatsstraße St 2245, welche die zutreffenden Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte überschreiten, ist eine mindestens 128 m (West) und 74,5 m (Ost) lange aktive Schallschutzmaßnahme (Wall-/Wand-/Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante vorzusehen.

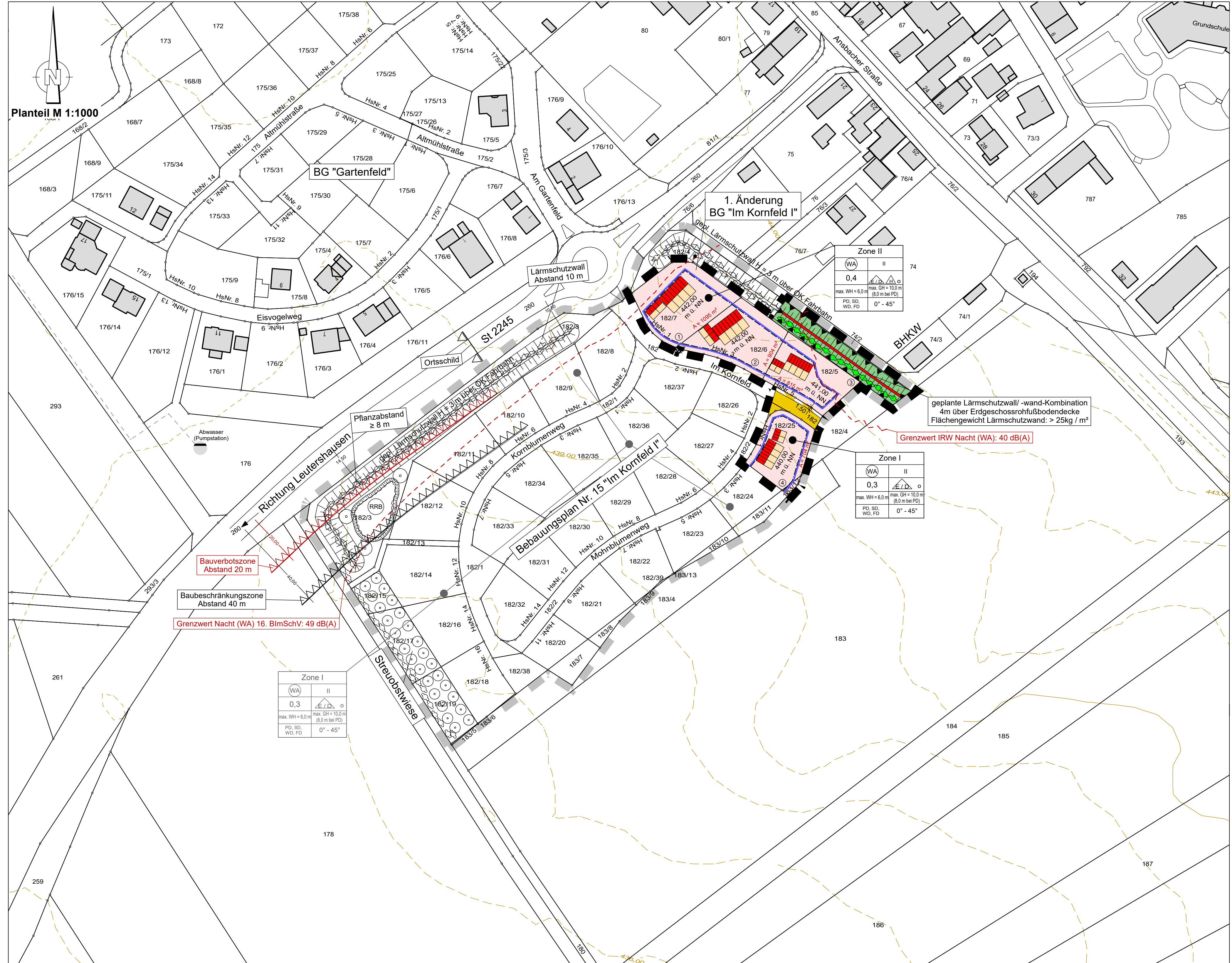
An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und/oder 45 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4108-1:2016-07 mit Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 („Schallschutz im Hochbau – 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 bzw. Fensterlüfter). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafentyp“ Fenster dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- Arbeitsrechtliche Prüfung (saP)**
Die Verbotstatbestände des § 44 BntSchG werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der vorgezogenen CEF-Maßnahme nicht erfüllt (siehe Spezielle arbeitsrechtliche Prüfung).
Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen bei den Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Zudem erfolgen als CEF-Maßnahme Verbesserungen für die Offenlandvogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze (Brachstreifen) im Umfeld des Bebauungsplanungsgebietes.
Als CEF-Maßnahme wird am Rand einer Ackerfläche ein Brachstreifen 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 Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode, die im März anfängt. Die Fläche liegt ca. 420 m nordwestlich des Plangebiets auf der Flurnummer 299 (Gemarkung Colmberg).



B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**
 - 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 Schwarztöne zu verwenden. Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig. Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig.
 - Gestaltung der Gebäude**
Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.
 - 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 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 versickerungsfähig auszuführen.
Einfriedigungen
Straßenseitige Einfriedungen sind zulässig. Sockel sind unzulässig.



C. PLANZEICHENLEGENDE

- Festsetzungen**
 - sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im Kornfeld I" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - GRZ
 - Bauverbotszone 20 m Abstand zur St 2245
 - Baubeschränkungzone 40 m Abstand zur St 2245
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 24 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
 - geplante Lärmschutzwand/-wand-Kombination 4 m über Erdgeschossrohrfußbodendecke
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - geplante Sträucher (Pflanzgebot)
- Hinweise / nachrichtliche Darstellung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im Kornfeld I" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - bestehende Wohn-/Nebengebäude
 - mögliche Grundstücksgrenze
 - Bebauungsvorschlag Häuser
 - Bebauungsvorschlag Garagen
 - Bemaßung
 - best. SW-Kanal
 - Grundstücksgröße
 - Grundstückszahl
 - Höhenlinien
 - bestehendes Ortschild
 - geplante Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im Kornfeld I"
 - Nutzungsschablone

Die Höhe der Zäune kann maximal 1,50 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mind. 10 cm zu betragen. Entlang des Grünstreifens zwischen der Bebauung und der Staatsstraße sind Einfriedungen geschlossen auszuführen. Zufahrten oder Zugänge sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Büschungen 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 Colmberg 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 Grundstücksfläche 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.

- C. HINWEISE**
- Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 9 DSchG.
 - Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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**
Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.
Wasserechliche Belange
Die Abwasserbeseitigung 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 eingeleitet.
Es wird empfohlen, auf privaten Grundstücken das anfallende 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. 60% als Brauchwasservolumen und ca. 40 % als Rückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient zur Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den 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 Colmberg, Am Markt 1, 91598 Colmberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Colmberg hat in der Sitzung vom 04.01.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Kornfeld I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Colmberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Kornfeld I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Markt Colmberg, den _____
1. Bürgermeister Wilhelm Kieselinger (Siegel)
- Markt Colmberg, den _____
1. Bürgermeister Wilhelm Kieselinger (Siegel)

Markt Colmberg
Landkreis Ansbach

1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet Nr. 15
"Im Kornfeld I" in Colmberg
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)
- Entwurf -
Stand 08.04.2019