

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ziegeläcker" in der Fassung vom 21.06.1966.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 22 BauNVO)

GRZ 0,4	max. Grundflächenzahl
GFZ 1,2	max. Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
II + D	2 Vollgeschosse und Dachgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
Wandhöhe ≤ 7,50 m Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut	
Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittelachse des Gebäudes	

Nutzungsschablone

WA	II+D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2		
ED	A	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	0		
		zulässige Haustypen	Bauweise

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² entfällt.

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

- o offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig)
- Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- geplante Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- landwirtschaftlicher Weg
- Im Bereich der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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

- Grünfläche öffentlich

6. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Ullersbach offen
- Ullersbach verrohrt

7. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 21.06.1966 entfallen.

- Vor Maßnahmenbeginn ist jegliche vom Vorhaben betroffene Baustruktur bezüglich eines möglichen Vorkommens europarechtlich geschützter Vogelarten (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse hin zu überprüfen.
- Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

8. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich

Die Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den Gebäudetypen, Dachformen und Schnitten entfallen.

II. Nachrichtliche Übernahme

Freileitungen mit Schutzstreifen

- Strommast/Freileitung mit Baubeschränkungszone
- 1. 0,4 kV Freileitung Baubeschränkungszone 1 m beiderseits der Leitungsachse
- 2. 20 kV Freileitung Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungsachse
- 3. 110 kV Freileitung Baubeschränkungszone 23 m beiderseits der Leitungsachse

Hochspannungsleitung 110 kV

Im Umkreis von 20 m ab der Fundamenteaußenkante des Mastes dürfen keine Gebäude errichtet werden.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100.

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Sport- und Spielplätze	8,00 m	Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m	Zäune usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m	Bepflanzung	2,50 m

Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. Kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

- Dachgauben sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge. Der Abstand der Gaube vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig. Blindgauben sind nicht zulässig. Quergiebel sind zulässig.
- Dachneigung 0° bis 45°
- Einfriedungen straßenseitig ≤ 1,10 m, sonstige Grundstücksgrenzen nach BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7

Garagen und Nebengebäude

- Stauraum 3,00 m
- Höchsttiefe Garage 9,00 m

IV. Hinweise

- Gemarkungsgrenze zwischen Fechenbach und Reistenhausen
- Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
- Schalltechnischer Orientierungswert: Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzentren sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
- Bodendenkmäler: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Gründächer: Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, wird empfohlen, die Dachflächen mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
- Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind im Fall einer Neuanlage oder erneuten Versiegelung versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat Colleberg hat in der Sitzung vom 28.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ziegeläcker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt.

Die Gemeinde Colleberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Colleberg, den **11. JULI 2021**

Andreas Freilburg, 1. Bürgermeister

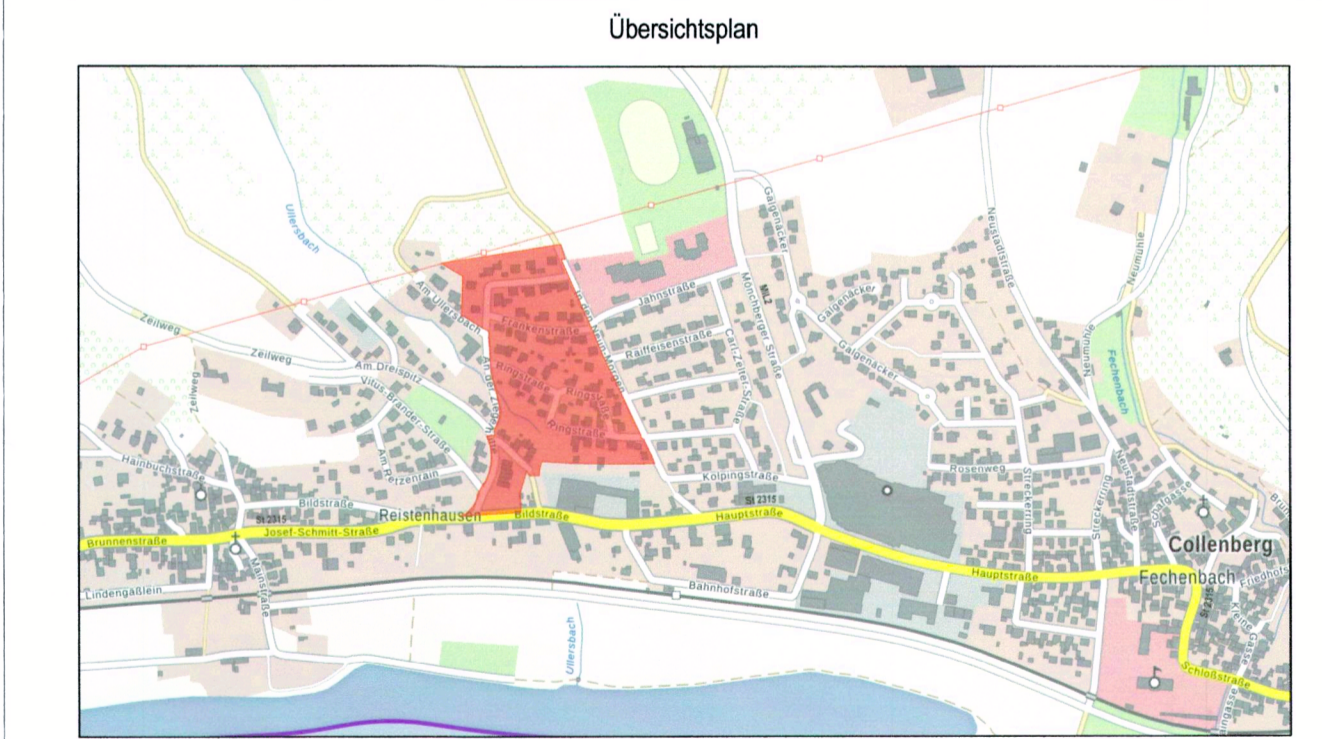
Ausgefertigt Gemeinde Colleberg, den **12. JULI 2021**

Andreas Freilburg, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am **11. AUG. 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Colleberg, den **11. AUG. 2021**

Andreas Freilburg, 1. Bürgermeister



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ZIEGELÄCKER

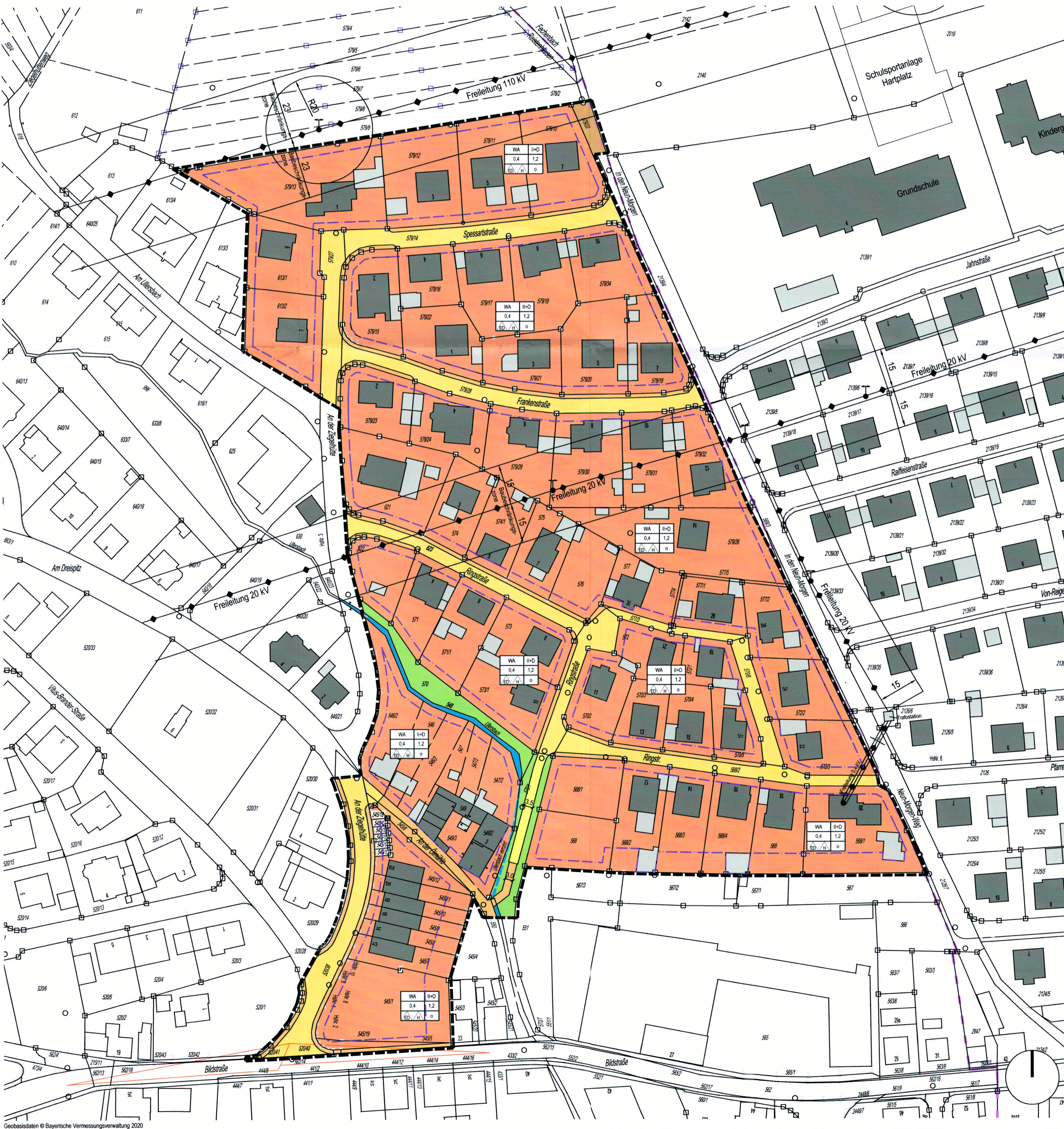
M 1 : 1000

B	redaktionelle Änderungen	DA	14.06.2021
A	Stellungnahmen von der Auslegung abgearbeitet	DA	15.02.2021
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7066-67
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 22.09.2020
gezeichnet: Arslan
geprüft: Eilbacher

Index: B



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020