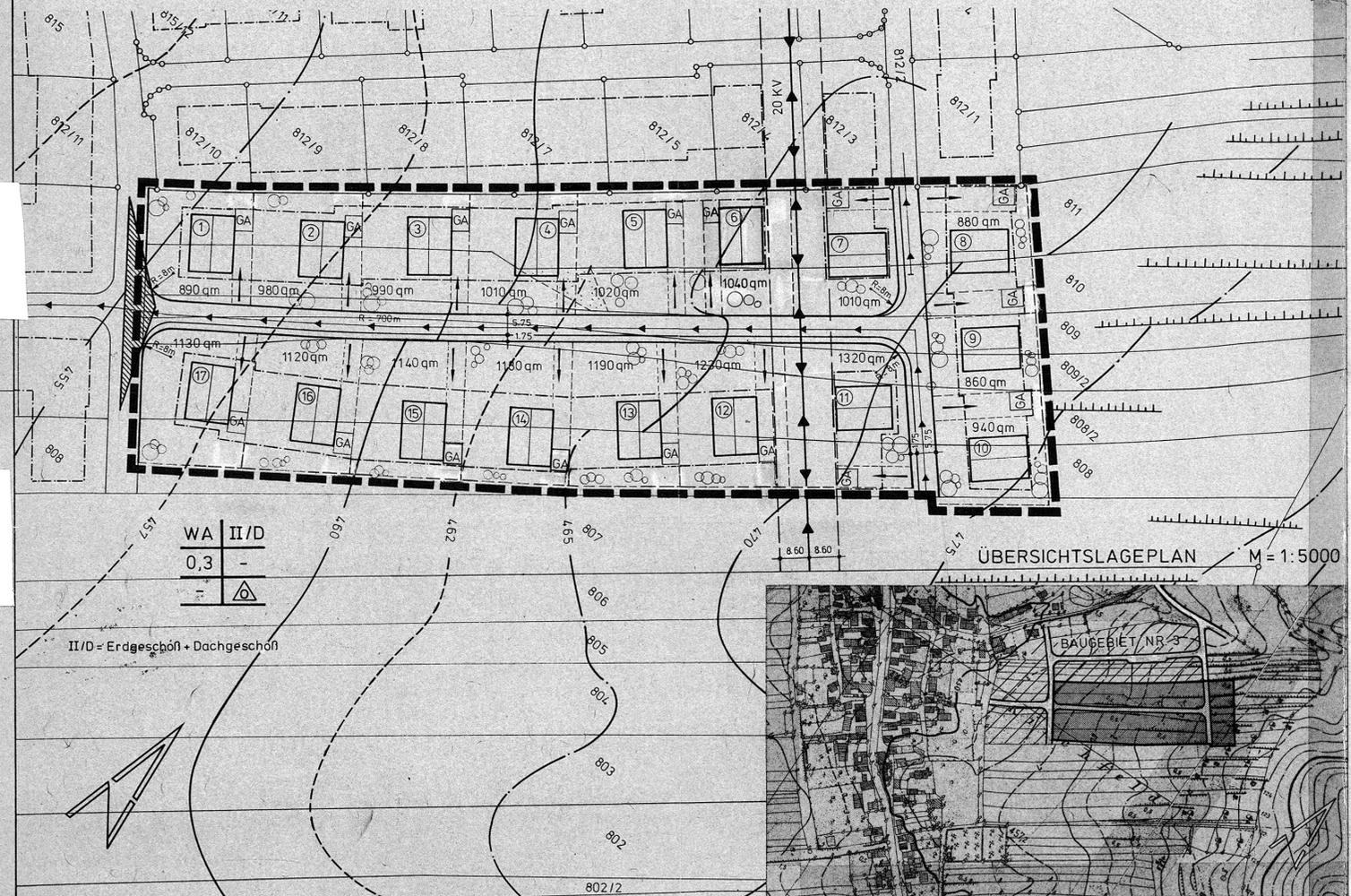


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE COLMBERG



Zeichenerklärung

- A) Für die Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §§ 9 (7) u. 30 BBauG allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
 - II/D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,3** vorgeschlagene Gebäudestellg. m. einzuhaltener Firstrichtung
 - △** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 25 (3) BauNVO)
 - Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.3 Anl. zur PlanZVO)
 - GA** öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrbahn- u. Gehwegbreiten
 - GA** Flächen für Garagen mit Zufahrtsrichtung
 - 20-KV Hochspannungsleitung des FÜW mit Schutzstreifen
 - R = 800m** Kurvenhalbmesser der Straßen
 - Pflanzgebot für bodenständige Bäume und Sträucher
 - △** Sichtfelder
- B) Für die Hinweise
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung
 - geplante Abwasserkanäle
 - vorhandene Böschungen und Geländesprünge
 - Höhenlinien
 - Flurnummern
 - ungefähre Grundstücksgröße
 - vorhandene Wohngebäude mit Nebengebäuden
 - 12** fortlaufende Nummerierung der Grundstücke

Aufgrund der §§ 8 Abs. 1; 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 18.8.76 u. des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 1.8.1962 in d. Neufassung v. 18.8.1974 in Verbindung mit Art. 23 d. Gemeindeordnung für d. Freistaat Bayern v. 25.1.1952 erlässt die Gemeinde Colmburg folgende mit Verfügung des Landratsamtes Ansbach vom genehmigte

Satzung

Für das Baugebiet Nr. 4 gilt der vom Büro für Ingenieurbau Dieter Seidel, Ziegelsteinstraße 171, 8500 Nürnberg ausgearbeitete nebenstehende Plan, der zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

- 1. Geltungsbereich**
der räumliche Geltungsbereich gem. §§ 9 (7) und 30 BBauG ist im Plan- teil eingetragen.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO ausgewiesen. Für die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,3 als Höchstwert festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 25 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 3. Bauweise**
Offene Bauweise ist zwingend vorgeschrieben, mit der Einschränkung, daß Kleingaragen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 (5) BayBO in der dort vorgesehenen Größe und Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut sind.
- 4. Stellung der baulichen Anlagen**
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan auszuführen. Sofern im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen eingetragen sind, als nach Art. 6 u. 7 (2,3 u. 4) BayBO erforderlich sind, wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Bei durchgehender Baugrenze müssen die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO eingehalten werden. Nebengebäude sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude bzw. den Garagen zulässig und sind an diese anzugleichen.
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit höchstens 0,50 m über dem bestehen- den Gelände an der Bergseite in Hanglage und mit 0,50 m auf ebenen Flächen festgesetzt. Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeprofilen zu versehen.

6. Baugestaltung
Als Dachform ist das Satteldach zwingend vorgeschrieben. Die Dachneigung ist zwischen 36° - 42° auszuführen. Bergeitig darf die Traufhöhe das natürliche oder von der Kreisverwal- tungsbehörde festgesetzte Gelände nicht mehr als 3,0 m übersteigen. Dachrker sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Giebeln einhalten und dürfen 4,5 m Breite nicht überschreiten. Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,45 m zulässig. Dachpappe und Wellasbestzement sind als Dacheindeckung nicht erlaubt. Die Ausführung der Dacheindeckung muß in dunklen Farbtönen (dunkelrot, dunkelbraun) erfolgen. Alle Fassadenflächen sind zu verputzen und hellfarbig, zu streichen, zu verlinkern, oder mit Holz zu verkleiden. Störend auffallende und grellfarbige Behandlung und Ausführung der Wände in Bezug auf Farbe und Material ist unzulässig. Garagen dürfen auch mit Pultdach - nicht über 8° Neigung - ausgeführt werden. Die Traufe ist an der Straßen- bzw. Einfahrtsseite anzuordnen. Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten und einander in der Höhe anzugleichen. Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist unzulässig.

7. Außenanlagen
Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Gelände- und Landschaftscharakter erhalten bleibt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem natürlichen Gelände in Neigung und Form anzupassen und sofort wieder bodenständig zu begrünen. Auf- schüttungen über 30° Neigung sind unzulässig. Einfriedungen sind zur freien Landschaft mit bodenständigen Gehölzen zu hinterpflanzen. Auf jede Parzelle sind mindestens 5 heimische Bäume anzupflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baum- und Busch- gruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m Höhe über dem Straßen- rand nicht übersteigen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind sie als dunkelfarbig imprä- gnierter, vor den Stützen vorbeigeführter Holzzaun auszuführen. Zwischen den Grundstücken ist kunststoffbeschichteter, dunkelgrüner Maschendrahtzaun an Eisenstützen zu verwenden. Sockel sind nur entlang der Straße mit einer Höhe von höchstens 0,20 m erlaubt. Betonstützen und -pfeiler sind nur an den Eingängen und Einfahrten zulässig. Die Anpflanzung ortsfremder Gehölze (wie Thuja occidentalis) entlang der Einfriedung ist nicht erlaubt.

8. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen
Die im Planenteil dargestellten Sichtfelder sind von jeder sichtbehin- dernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht über- schreiten. Die Verlegung von Fernmeldekabeln sowie Erdkabeln, die der Stromver- sorgung des Baugebietes dienen, ist innerhalb der Grundstücke zu dulden, soweit sie in einem etwa 1,00 m breiten Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Anlage von Dam- und Einschnittböschungen zur Errichtung von Ver- kehrsvegen entlang der Grundstücksgrenzen im Sinne der Einzeichnung im Planenteil ist zu dulden. Der genaue Umfang richtet sich nach der Straßen- planung. Der im Planenteil eingetragene Schutzstreifen für die 20 kV - Starkstrom- leitung darf nicht bebaut werden.

Hinweis

Die Planunterlage und die Höhendarstellung des Bebauungsplanes beruhen auf einer photomechanischen Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000. Sie kann daher nur Richtlinie für die tatsäch- lichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Gemeinde 8801 Colmburg, Lkr. Ansbach. Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit der ortsüblichen Bekannt- machung, seiner Auslegung und der Genehmigung rechtsverbindlich.

Aufgestellt:
Nürnberg, den 2. Juni 1978
dieter seidel
Büro für Ingenieurbau
85 Nürnberg
Ziegelsteinstraße 171

Geändert:
Nürnberg, den 2.2.1980
dieter seidel
Büro für Ingenieurbau
85 Nürnberg
Ziegelsteinstraße 171

Geändert:
Nürnberg, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18. Februar 1980 bis 18. März 1980

in der Gemeindekanzlei Colmburg öffentlich ausgelegt
Colmburg, den 08. Februar 1980
Hans Nöck
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Colmburg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.01.1980 25.3.80 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Colmburg, den 22. Januar 1980
Hans Nöck
(1. Bürgermeister)

Die Regierung von Mittelfranken (das Landratsamt Ansbach) hat den Bebauungsplan mit Entschliessung (Bescheid) Schreben vom 17.2.1984 Nr. 610-21 Ref. IV 13 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 25.10.1968 GVBl. S. 327) genehmigt.
Ansbach, den 20. Feb. 1984
Knausberger
(Kreisbauverwaltung)

Die Genehmigung, sowie die Bereithaltung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme gem. § 12 Satz 1 BBauG wurden am 21.02.1984 bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch
Amtsblatt Nr. 6/1984 Markt Colmburg

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Colmburg, den 21.02.1984
Hans Nöck
(1. Bürgermeister)

