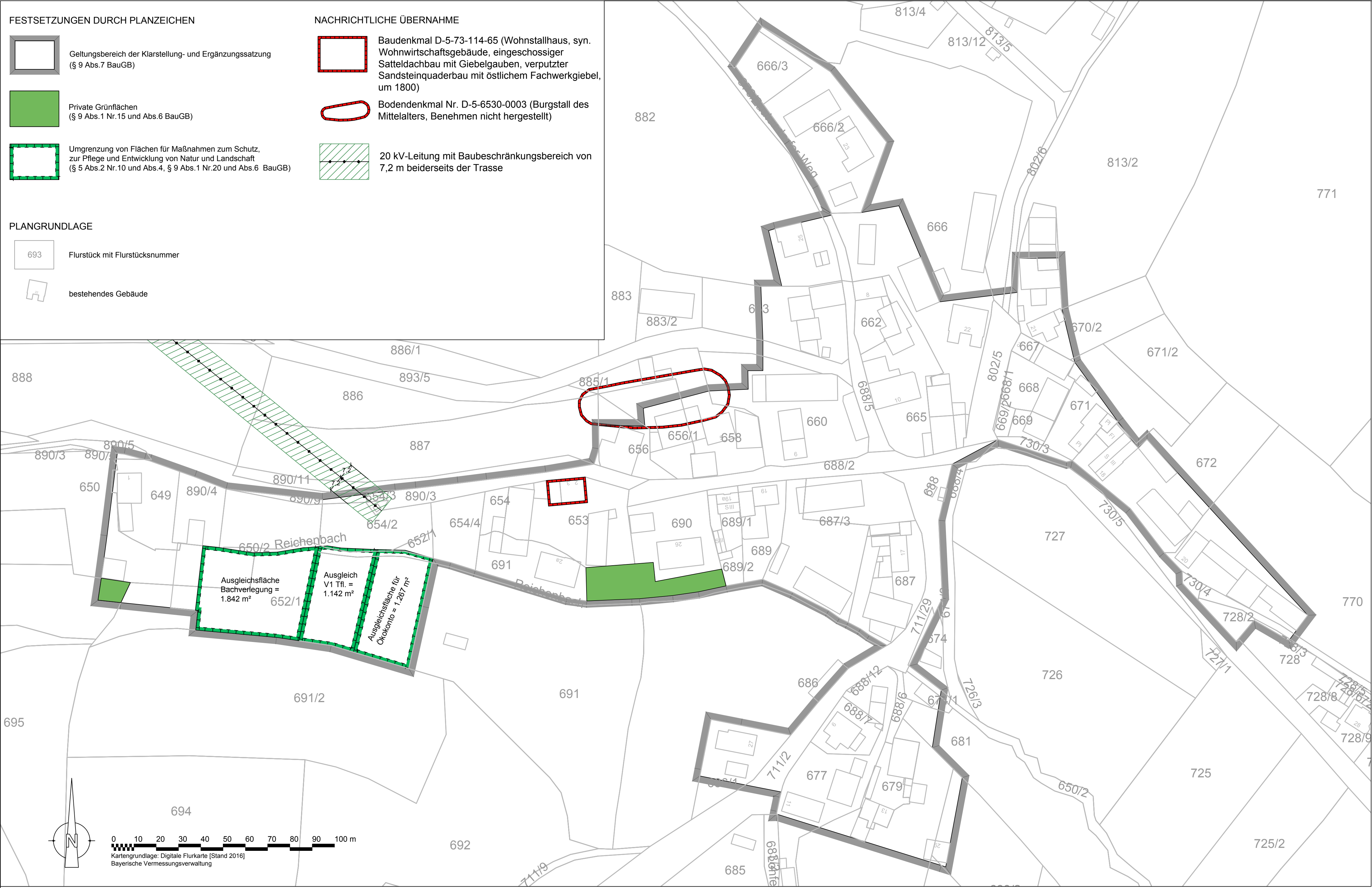




SATZUNG

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Vogtsreichenbach umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 653, 654, 654/2, 654/3, 654/4, 662, 665, 666/2, 666/3, 667, 668, 668/1, 669, 669/2, 679, 687, 687/3, 688, 688/5, 688/6, 688/7, 688/12, 689, 689/1, 689/2, 690, 711/29, 728/2, 730/3, 730/4, 802/5, 890/4, 890/9, alle Gemarkung Debernord sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 649, 650, 650/2, 652, 652/1, 656, 656/1, 658, 660, 663, 666, 670/2, 671, 672, 674/1, 677, 680, 680/2, 681, 682, 686/1, 689/2, 691, 711/2, 728/3, 728/4, 770, 802/6, 813/2, 813/12, 876/2, 882, 887, 890/3, 893/5, alle Gemarkung Debernord sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 739, Gemarkung Steinbach. Davon werden Teilflächen der Grundstück Flst.-Nr.: 650, 650/2, 652/1, 654/2 und 654/4, alle Gemarkung Debernord sowie die Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 739 der Gemarkung Steinbach als Ausgleichsflächen herangezogen. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:1.000. Dieser Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 4 begrenzt.
- Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung wird als unzulässig festgesetzt.

§ 4 Naturschutzfachliche Regelungen

Für den Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es wird der Reichenbach in Teilbereichen der Grundstücke Flst.-Nr. 650, 650/2, 652/1, 654/2 und 654/4 (alle Gemarkung Debernord) auf einer Länge von ca. 120 m naturnah umgestaltet.

Innerhalb dieser Flächen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Die Ausgleichsfläche ist zukünftig nicht mehr zu düngen. Es sind keinerlei Pflanzenschutzmittel oder Unkrautbekämpfungsmittel zulässig. Die Entwicklung der Vegetation erfolgt durch natürliche Sukzession ohne Ansaaten oder Pflanzungen. Lediglich die vorhandene Obstbaumreihe wird um fünf neue Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm ergänzt. Die Obstbäume sind durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Es sind regionale Obstsorten zu verwenden.
- Der vorhandene Bachlauf ist zu erhalten. Die angrenzenden Säume sind einmal pro Jahr zwischen Mitte September und Ende November zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Der neue Bachlauf ist ohne wasserbauliche Verbaumaßnahmen anzulegen. Es sind insgesamt 30 Störsteine und 10 Wurzelstöcke mit einer Mindestgröße von 50 cm einzubauen.
- Es sind Retentionsmulden mit unterschiedlichem Volumen herzustellen. Die maximale Ausbautiefe darf die Sohlenhöhe des Reichenbachs nicht überschreiten. Die Pflege erfolgt durch 1malige Mahd alle 2 Jahre im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende November. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 20. Juni, die zweite Mahd ab dem 1. September.

§ 5 Verteilung der Ausgleichsflächen

Die geplanten Eingriffe verursachen folgenden Ausgleichsbedarf:

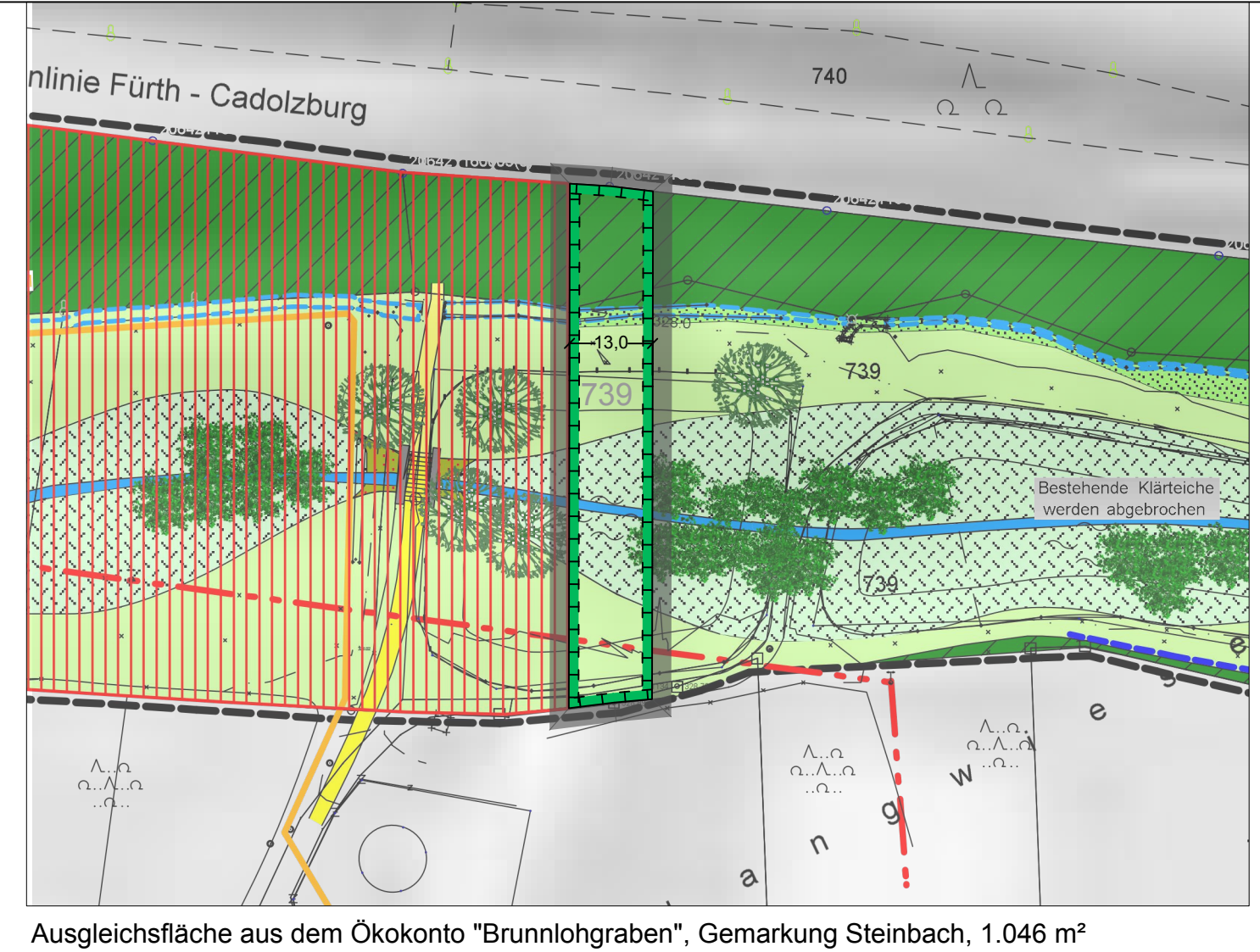
1. Baumgestaltung	= 1.842 m² Bedarf	→ Ausgleich am Bach
2. Baufläche V1	= 1.400 m² Bedarf	
Flurstück 650, 652/1, 654/2	= 1.142 m² Bedarf	→ Ausgleich am Bach
Flurstück 654/4	= 258 m² Bedarf	→ Ausgleich durch Ökokontofläche
3. Baufläche V2, Fl.-Nr. 663	= 228 m² Bedarf	→ Ausgleich durch Ökokontofläche
4. Baufläche V3, Fl.-Nr. 666/2+666/3	= 422 m² Bedarf	→ Ausgleich durch Ökokontofläche
5. Baufläche V6, Fl.-Nr. 680/4+680/2	= 138 m² Bedarf	→ Ausgleich durch Ökokontofläche

Aus dem gemeindlichen Ökokonto „Brunnlohgraben“ werden insgesamt 1.046 m² im Bereich einer Maßnahme nördlich von Wachendorf (Flurstück 739, Gmk. Steinbach) für den Ausgleich der Bauflächen V1 (Teilfläche Fl.-Nr. 654/4), V2, V3 und V6 herangezogen.

Im Bereich der Bachverlegung wird eine Fläche mit einer Größe von 1.267 m² nicht für den Ausgleich benötigt und steht für andere Vorhaben zur Verfügung.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



- HINWEISE:**
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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 DSchG: 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.
 - In allen neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.
 - Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten ist.
 - Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen, sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.
 - Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abt. 4 Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 - Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen sind. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayVGV einzuholen.
 - Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Reichenbach oder sonstige Gewässer bedarf einer gehobenen Erlaubnis gemäß §§ 10 und 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 sowie des Arbeitsblattes DWA-A117. Im Rahmen der Erschließungsplanung der Baugrundstücke ist zu prüfen, ob ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, ist die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
 - Anlagen am Gewässer im 60m-Bereich, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, dürfen am Reichenbach nur mit Genehmigung des Landratsamtes Fürth errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt diese Genehmigung. Die wasserrechtlichen Belange fließen dann in die Baugenehmigung ein.
 - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - Mobilfunkanlagen sind bei Genehmigung auf die Einhaltung der Grenzwerte der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnung für elektromagnetische Strahlung zu prüfen.
 - Erdwärmesonden und geothermische Brunnenanlagen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht genehmigungsfähig.
 - Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umweltwirkungen handelt.
 - Zum Schutz des Bodens sind die DIN 7931 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten zu achten ist.
 - Die Erschließung einzelner Grundstücke ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein Baudenkmal mit der Nummer D-5-73-114-65. Für Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Teile eines Bodendenkmals mit der Nummer D-5-6530-0003 (Benennen nicht hergestellt). Im Bereich des Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Innerhalb des Baubeschränkungsbereichs dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mast-nähe, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerflächen nur mit Prüfung und Zustimmung der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH erfolgen. Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen auch mit schweren Baufahrzeugen muss im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereichs in Richtung der Station ist in Abstimmung mit der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH möglich.

Verfahrensvermerke
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung „Vogtsreichenbach“ wurde vom Marktgemeinderat letztmalig am 20.02.2018 gefasst und ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. ___ des Marktes Cadolzburg vom ___ und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Satzungsentwurf wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ___ bis einschließlich ___ durchgeführt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ___ des Marktes Cadolzburg vom ___ sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom ___ erfolgte mit Schreiben vom ___.

ABSTIMMUNG MIT BENACHBARTEN GEMEINDEN
Der Entwurf der Satzung wurde mit den benachbarten Gemeinden mit Schreiben ___ abgestimmt.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am ___ gebilligten Satzungsentwurfes in der Fassung vom ___ wurde im Rathaus Cadolzburg vom ___ bis einschließlich ___ ausgelegt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ___ des Marktes Cadolzburg vom ___ sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

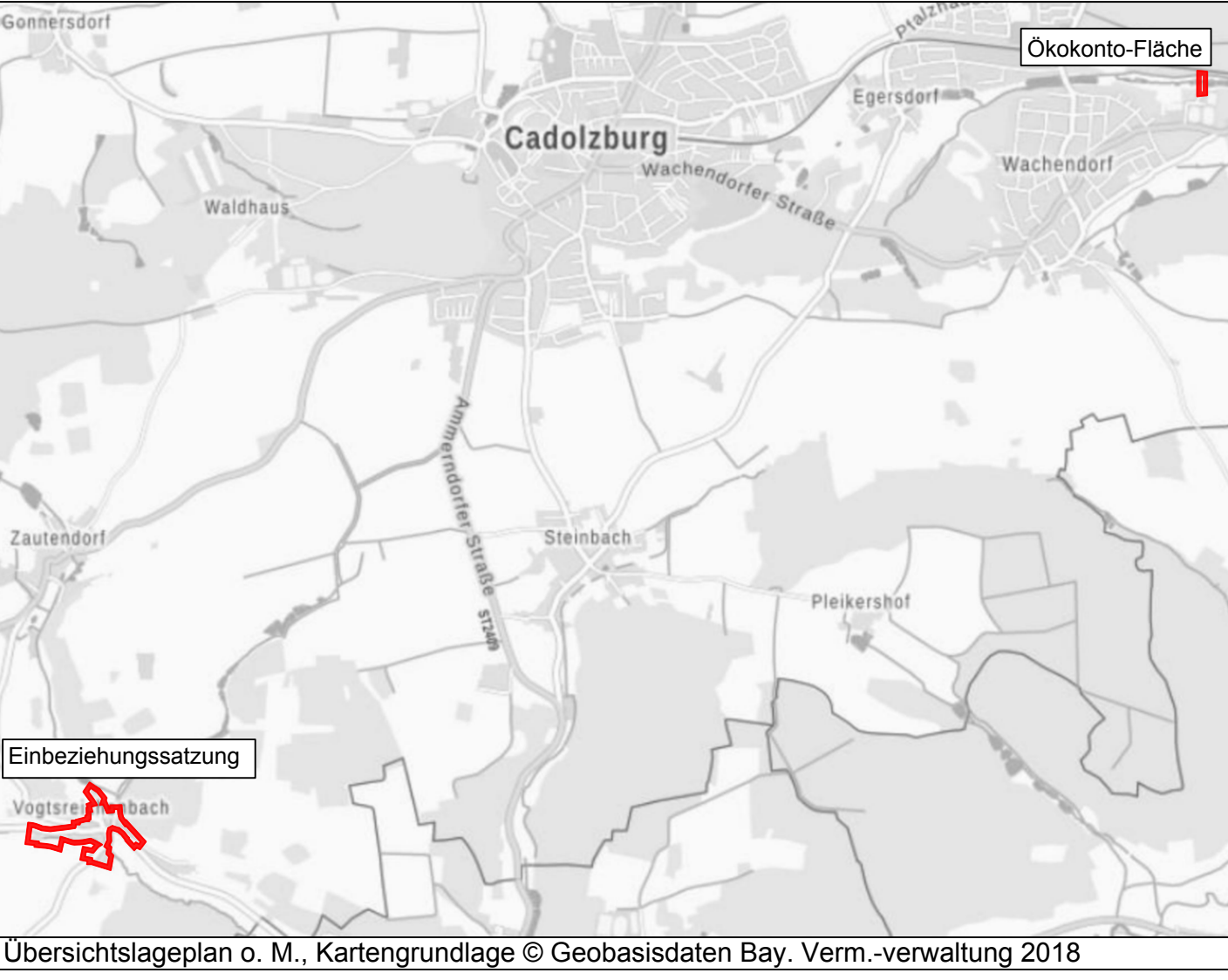
UNTERRICHTUNG DER BETEILIGTEN BEHÖRDEN, DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN ÜBER DIE AUSLEGUNG
Die Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung erfolgte durch Schreiben vom ___.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am ___ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, _____ O b s t
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss wurde am ___ im Mitteilungsblatt Nr. ___ des Marktes Cadolzburg ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ in Kraft getreten.

Cadolzburg, _____ O b s t
1. Bürgermeister





Markt Cadolzburg
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Vogtsreichenbach" Vorabzug

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 UL	04.09.2019	16.09.2019	861-3
Planfassung:			
Entwurf für erneute Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB			
Unterschrift des Planers:			

Pilzreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 296
USt-IDNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten