

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - WA-1: Allgemeine Wohngebiete mit Nummer der Baugrubenfläche (§ 4 BauNVO)
  - 3.4: Baulinie
  - 3.5: Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1: Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2: Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3: Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentstorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9: Öffentliche Grünflächen
- Spielfeld

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Anzupflanzender Einzelbaum / 1. Wuchsklasse
  - Anzupflanzender Einzelbaum / 2. Wuchsklasse
- Sonstige Planzeichen
  - 15.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)
  - 15.6: Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Schallschutzmaßnahmen gemäß technischer Festsetzung 6.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - 15.6: Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Schallschutzmaßnahmen gemäß technischer Festsetzung 6.1 und 6.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

- P: Öffentlicher PKW-Parkstand
- Maßzahlen in Metern
- V: Vorgeschautes Gebäude
- LSG: Lärmschutzgrundriss

**PLANGRUNDLAGEN**

- 11663: Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Die Baulichen im Planungsgebiet sind als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die unter § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
  - In allen Baulichen sind maximal zwei Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BauNVO / Fassung 1998 in Verbindung mit § 20 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BauNVO / Fassung 2009 zulässig.
  - Für das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 20 BauNVO gelten folgende Obergrenzen:
    - Grundflächenzahl: GRZ = max. 0,35
    - Geschoßflächenzahl: GFZ = max. 0,70
- Hinweis: Die übrigen Festsetzungen können dazu führen, dass die o.a. Obergrenzen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können.
- Für die Höhe der Gebäude gelten folgende Unter- und Obergrenzen, bezogen jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens:
 

| in den Bereichen WA-5 und WA-6 muss die Wandhöhe mindestens 5,50 m betragen | Satteldach Typ 1 (WA 1) | Satteldach Typ 2 (WA 4, 5) | Zelt- oder Pultdach (WA 3, 6) | Pultdach (WA 2, 3) | Flachdach (WA 4, 5, 6) |
|---|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Wandhöhe o. d. Traufhöhe  | max. 4,10 m             | max. 6,10 m                | max. 6,10 m                   | max. 7,40 m        | max. 6,10 m            |
| Firsthöhe   | max. 9,00 m             | max. 8,30 m                | max. 8,30 m                   | max. 8,70 m        | max. 8,70 m            |
- Hinweis: Die Wandhöhe wird nach Art. 8 Abs. 1 Nr. 2 bestimmt durch die Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dachdeckung. Bei Flachdächern gilt die Wandhöhe die Höhe bis zur Oberkante der Dach-Neigung.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur erdgeschossig errichtet werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen
  - Im gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Zulässig sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser, die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 25 m.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
  - Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig. Auf den Grundstücken der 1. Bauzone nördlich des Flächwegs ist eine Fläche bis zu 60 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Zwischen der Zufahrt von Garagen und Carports und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein offener Stauraum von 5,00 m auf dem Grundstück einzuhalten.
  - Alle nach der Stellplatzverordnung des Marktes Cadolzburg nachzuweisenden Stellplätze müssen unabhängig voneinander befahrbar sein.
- Höhenlage
  - Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf maximal um den Wert (Erhöhung von Straßenbegrenzungslinie zum Hauseingang) x 3 + 15 cm über die Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungswegs, gemessen auf Höhe des Hauseingangs, liegen.

- Baunordnungsrechtliche Festsetzungen
  - Fassadengestaltung
    - Die Fassaden sind mit weißer oder leicht gelblicher Oberfläche auszuführen. Weiße Fassaden, Sichtmauerwerk oder Bekleidung mit mauerwerkstypischer Farbe und Struktur sind nicht zulässig. Die Fassadengestaltung und -farbgebung ist mit dem Bauamt des Marktes Cadolzburg abzustimmen.
    - Fassaden von Doppelhäusern sind in einem einheitlichen Farbton auszuführen.
    - Außenwandflächen ohne Fenster sind nach Ziffer 7.2.3 (Fassadenbegrenzung) zu begrünen.
  - Dächer
    - Zulässig sind folgende Dachformen:
      - Bereich WA-1: Nur Satteldach Typ 1
      - Bereich WA-2: Nur Pultdach
      - Bereich WA-3: Pultdach oder Zelt- oder Flachdach
      - Bereich WA-4: Satteldach Typ 2 oder Flachdach
      - Bereich WA-5: Satteldach Typ 2 oder Flachdach
      - Bereich WA-6: Zelt- oder Flachdach
    - Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports u. Nebenanlagen. (s.u.)
  - Für die o.a. Dachformen sind folgende Neigungen zulässig:
 

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Satteldach Typ 1:    | 35 – 45°      |
| Satteldach Typ 1:    | 15 – 22°      |
| Zelt- oder Pultdach: | 11 – 22°      |
| Zelt- oder Pultdach: | 11 – 15°      |
| Flachdach:           | 0 – 3° (5,2%) |
  - Alle Hauptdachflächen eines Gebäudes sind mit gleicher Neigung und gleichem Dachoberstand auszuführen, ebene Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind. Die Hauptdachflächen der Dächer sind entsprechend der Darstellung im Plan zu bezeichnen.
  - Für die Dachdeckung sind rote, braune oder graue Farbtöne zulässig. Grundwasserergänziernde Deckungsmaterialien wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie alle Hauptdachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.
  - Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern Typ 1 und nur in der untersten Dachebene zulässig. Alle Gauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden. Der horizontale Abstand von der Gaubenaußenkante zum Giebel muss mindestens 1,50 m, der vertikale Abstand von Oberkante Giebel zum Dachaufbau zum First mindestens 0,50 m betragen.
- Auf den Dachflächen von Hauptgebäuden sind Solar- oder Photovoltaikanlagen nur ohne Aufständerung zulässig.
- Bei Satteldächern sind einseitige (asymmetrische) Dächer sowie Krüppelwälder nicht zulässig.
- Bei Pultdächern, Zelt- und Satteldächern Typ 2 sind Gauben, Zwerghäuser und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig.
- Anstelle von Zelt- und Satteldächern dürfen auch Walmächer mit einer maximalen Firstlänge von 2,50 m ausgeführt werden, im Übrigen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Zelt- und Satteldächer.
- Bei allen Häusern mit geneigtem Dach sind Anbauten mit Flachdach bis zu einer Fläche von max. 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Der vertikale Abstand zwischen der traufseitigen Wandkante des Hauptkörpers und dem Dachrand des Flachdachs (bzw. der Oberkante der Brüstung im Falle der Nutzung des Flachdachs als Dachterrasse) muss mindestens 25 cm betragen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen
  - Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdach bzw. fachgerechte Dächer mit einer Neigung von 0-7° auszuführen und gem. 7.2.2 extensiv zu begrünen.
- Einfriedigung
  - Als Grundstücksbefriedigung sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung (keine Zäune mit waagrechter Latung oder sog. „Jägerzäune“ etc.), Metallzäune mit senkrechten Streben oder Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50x50 mm zulässig. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer Hecke erlaubt.
  - Bei allen Einfriedigungen darf maximal 1,20 m (inkl. Sockel) betragen.
  - Zaunsockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 25 cm über Geländeoberkante zulässig.
  - Hinweise: Es wird empfohlen, den Höhenverlauf des vorhandenen Geländes möglichst wenig zu verändern und unatürlich wirkende Aufschüttungen, Böschungen, Abtrümpflüge mitgelassen werden.
- Sonstige Festsetzungen
  - 5.5.1 Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.
  - 6. Immissionsschutz
    - In dem in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.6 Buchstabe A oder B gekennzeichneten Bereichen (1. Bauzone nördlich und südlich Platzhausweg sowie 1. Bauzone westlich Rangstraße) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 zu führen.
    - In dem in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.6 Buchstabe B gekennzeichneten Bereich (1. Bauzone südlich Platzhausweg) sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrslärm vorzusehen. Alle Fenster (ausgenommen Festverglasung) von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer und Werkstätten) sind zur lärmabgewandten Süd-, Ost- oder Westseite zu orientieren.
  - Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan
    - Öffentliche Grünflächen
      - Planzettel für Bäume
      - Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der nachfolgenden Fristenperiode nachzupflanzen.
      - Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 12 m<sup>2</sup> pro Baum. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzungen mit einem Mindestdurchmesser von 200 cm einzubauen.
    - Baumarten und -größen:
 

| a) Wuchsklasse I:          | Spitzahorn    | H 3xv mDb, SU 18/20 |
|----------------------------|---------------|---------------------|
| Acer platanoides i.S.      | Spitzahorn    | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Fagus sylvatica            | Rothbuche     | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Fraxus excelsior           | Eiche         | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Quercus robur              | Stieleiche    | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Tilia cordata „Greenspire“ | Weidenröschen | H 3xv mDb, SU 18/20 |
    - b) Wuchsklasse II:
 

| Acer campestre „Eiberg“      | Feldahorn        | H 3xv mDb, SU 18/20 |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| Aesculus carnea „Brot“       | Rothkastanie     | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Carpinus betulus             | Hainbuche        | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Carpinus betulus „Fastigiat“ | Säulen-Hainbuche | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Corylus colurna              | Baumhaselnuss    | H 3xv mDb, SU 18/20 |
| Sorbus intermedia            | Mehlbeere        | H 3xv mDb, SU 18/20 |
    - Öffentliche Grünzüge
      - Die mit Planzeichen festgesetzten Grünzüge sind als offene, überschaubare Freiflächen zu gestalten. Für raumbildende Strauchpflanzungen sind standortstimmige Arten zu verwenden. Im unmittelbaren Umfeld von Kinderspielflächen sind giftige und domige Straucharten nicht zulässig.
      - Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artenspezifisch innerhalb der dem Ausfall folgenden Fristenperiode nachzupflanzen.
    - Planzettel für Flächenpflanzung:
      - mind. 3-5 TR, 60/100
      - Planzettel für Einzelstellung: mind. Sol. 3xv, mB. 150/175
    - Die Flächenpflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m.
    - Kinderspielfeld
      - Im Hauptgrünzug ist ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer Kinderspielfeld zu erstellen. Die Ausstattung besteht aus mindestens drei unabhängigen Spielflächen sowie Sitzgelegenheiten für die Aufsichtspersonen. Der Spielbereich ist aus hygienischen Gründen einzufrieden.
    - Strassenbegleitgrün
      - Für die öffentlichen Grünflächen des Straßenbegleitgrüns gelten die Festsetzungen wie 7.1.2. Auf Teilflächen, die aufgrund verkehrstechnischer Anforderungen von einer Pflanzung freizuhalten sind (Bauwerk, Sichtbehälter u.a.) sind niedrigere Wuchshöhen von 60 cm zu erlauben oder eine extensive Rasensmischung anzusetzen. Die Grünflächen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.
    - Planzettel Kleingehölze:
      - mind. C. 30/40, 2xv, 30/40
    - Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortstimmigen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5 m sind auch nichtstimmige Arten und Sorten zulässig, z.B.:
 

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Eunymus fortunei vegetus              | Kriechspindel      |
| Ligustrum vulgare „Lodense“           | Zwerggrünweide     |
| Lonicera xylosteum „Clavey“ s Dwarf   | Zwergheckenkirsche |
| Mahonia aquilifolia                   | Mahonie            |
| Potentilla fruticosa i.S.             | Fünffingerstrauch  |
| Ribes alpinum                         | Alpenbeere         |
| Spiraea bumaldia i.S.                 | Sommerspierre      |
| Symphoricarpos x chenuaulti „Hancock“ | Schneebere         |
    - Zeltliche Firstbindung
      - Die Pflanzenmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die geringsten Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen beendet sind.
  - Private Grundstücksflächen
    - Baumfestsetzungen ohne Standortbindung
      - Pro Baumgrundstück ist ein hochstammiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen innerhalb der dem Ausfall folgenden Fristenperiode nachzupflanzen.
      - Im Plan dargestellt Baumbestandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.
      - Baumgröße: mind. H. 3xv, mB. SU 16/18
    - Baumartenauswahlliste:
 

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Acer platanoides „Globozum“          | Kugelahorn      |
| Amygdalus neriifolia                 | Felsenbirne     |
| Carpinus betulus „Fastigiat“         | Säulenhainbuche |
| Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ | Rotdorn         |
| Malus hybrid. In Sorten              | Zierapfel       |
| Prunus „Accolade“                    | Zierkirsche     |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“       | Stadtbirne      |
| Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ | Kugelakazie     |
    - sowie hochstammige Obstbäume in regionaltypischen Sorten
  - Dachbegrenzung für Garagen, Carports und Nebenanlagen
    - Flachdächer und Dächer von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen sowie nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.
  - Fassadenbegrenzung
    - Geschlossene Fassadenteile über 25 m<sup>2</sup> ohne Fenster- oder anderweitige Gliederungselemente sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Pflanzennegativliste
    - Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbilds sind Schnecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja unzulässig.
  - Zeltliche Firstbindung
    - Die Pflanzenmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die Außenfassade fertiggestellt wurde.
  - Verkehrsflächen in öffentlichen Grünzügen
    - Die öffentlichen Fuß- und Radwege in den Grünzügen sind mit einer mit Großpflaster eingefassten Asphaltdecke für Pflanzengraben zu befestigen auszuführen.
    - Die Wegbreite im Hauptgrünzug beträgt:
      - mind. 300 cm
    - Die Wegbreite für die übrigen Wege beträgt:
      - mind. 200 cm
  - Private Stellplätze und Garagenzufahrten
    - Die privaten offenen Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind fachgerecht mit sicherer Belag auszuführen. Der Abflusswert des Belags darf max. 0,5 betragen.
  - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen
    - Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung). Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bauungsplan Nr. 28 A „Egersdorf Nord“, 2. Bauabschnitt“ auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nrn. 11661 bis 11651 ist die Gemungung Steinbach, besteht ein Ausgleichsbedarf von 2,468 ha.
    - Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung einer Fläche von 2,468 ha auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7432 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 739, 742, 743, 743b, 13097 und 13098, als Gemungung Steinbach aus dem gemeindlichen Ökoko. Brunnengraben gemäß dem Ausgleichsflächenmaßnahmenplan „Renaturierung des Brunnengraben mit Übergangsstrukturen zum naturnahen Waldrand mit naturnahem Waldumbau“.
- HINWEISE
  - Die Stellplätze sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.
  - Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Mulfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken zur Leerung an den anlieharen Straßen aufzustellen.
  - Versorgungs- und Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden. Zwischen Straßen, Baumstandorten und Versorgungsleitungen der N-Erge AG, der infra Fürth oder sonstiger Ver- oder Entsorgungsträger ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
  - Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Die Knoten für im Nabengbereich zu bestehenden Kabel- und Rohrleitungen evtl. erforderlich werdende Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser der Baumpflanzung zu tragen.
  - Ansprache gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstrahlung, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos zu tragen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 104a in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
  - Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steinerte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- Im Interesse des Umweltschutzes empfiehlt der Markt Cadolzburg die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie.
- Durch die neu ausgewiesene Baulinie können Entwässerungsanlagen (Drainagensanlagen, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Grundstücke verfallen. Die Funktion dieser Entwässerungsanlagen muss erhalten bleiben; ggf. sind sie so umzubauen, dass das Oberflächenwasser und das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- Erwärmensende zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 85 m je Sonde. Bohrlochs sind dem Wasserverschubbar nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Kollektoren und andere oberflächennahe Systeme sind ebenfalls möglich, sofern die Grundstücksgröße ausreichend ist, von Brunnenanlagen zur thermischen Nutzung wird seitens des Wasserverschubbar abgesehen.
- Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzmaßnahmen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 9025 11 der Wolfgang Sore Ingeneurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.
- DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Baueingangsplan verwiesen wird, sind dem Markt Cadolzburg, Hohenbergstr. 14, 90556 Markt Cadolzburg, Zimmer XY während der allgemeinen Denkmalschutz einsehbar.

**Verfahrensvermerke**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Beschluss zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 A „Egersdorf Nord / 2. Bauabschnitt“ wurde durch Marktmeinderamt am 20.06.2016 gefasst und ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. ... des Marktes Cadolzburg vom ... und durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlag bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSTEILNÄHMUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 durchgeführt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des Marktes Cadolzburg vom ... sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlag.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom ... erfolgte mit Schreiben vom ...
- ABSTIMMUNG MIT BENACHBARTEN GEMEINDEN**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit den benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom ... abgestimmt.
- ÖFFENTLICHKEITSTEILNÄHMUNG**  
Die öffentliche Auslegung des vom Marktmeinderamt am ... gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom ... wurde im Rathaus Cadolzburg vom 23.04.2018 bis einschließlich 25.04.2018 ausgestellt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des Marktes Cadolzburg vom ... sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlag.
- 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 ...

- ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSTEILNÄHMUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Marktmeinderamt am ... gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ... wurde im Rathaus Cadolzburg vom 07.10.2019 bis einschließlich 25.10.2019 ausgestellt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des Marktes Cadolzburg vom 28.09.2019 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlag.
- ERNEUTE 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 Marktmeinderamt hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 28 A „Egersdorf Nord / 2. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, ..... 0 b s t  
1. Bürgermeister

**SATZUNG**

Der Marktmeinderamt Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i. 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 den Bebauungsplan Nr. 28 A „Egersdorf Nord / 2. Bauabschnitt“ als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

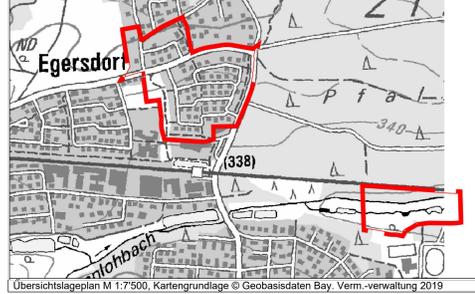
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baueingangsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ... und die auf dieser verketteten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**Stadt Cadolzburg**  
Rathausplatz 1  
90556 Cadolzburg

Bebauungsplan Nr. 28A  
"Egersdorf Nord / 2. Bauabschnitt"  
mit integrierter Grünordnung

Formal: 10.02.2019 Datum der Planung: 22.06.2020 Plan-Nr.: 950-1

Rechtsverbindliche Fassung

Planung: TB | MARKET  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten