N

**M 1:1.000**

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2020

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(0,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

$FH_{max.8,5\,m}$ — Firsthöhe, als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

## HINWEISE

A - D — Straßenbegrenzungslinie

## PLANGRUNDLAGE

1047 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

15 — bestehende Bebauung

beispielhafte Grundstücksparzellierung

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fernwasserleitung mit Pufferstreifen (3m) beiderseits der Leitungstrasse

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GFZ 0,8).

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Hauseingangsbereich liegen. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche.

2.4 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper darf eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sowie der Traufseite von Pultdächern darf der obere Wandabschluss eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

2.5 Für Hauptbaukörper sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.6 Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschossig errichtet werden.

2.7 Veränderungen des Geländeverlaufs sind in der Genehmigungsplanung darzustellen. Maßgebend für die Festsetzung der Höhenlage bleibt die ursprüngliche Geländeoberfläche

**3. Überbaubare Flächen, Bauweise**

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gesamtbreite der Gebäude (ohne Garagenanbauten) darf 20 m nicht überschreiten. In Verbindung mit Garagenanbauten ist eine Gesamtbreite von 35 m zulässig.

3.3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

4.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.

4.2 Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² je Baugrundstück zulässig.

**5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dächer

5.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walm-/Zeltdächer, Pultdächer (auch versetzt) oder Flachdächer auszubilden.

5.2 Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern sind die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes mit der gleichen Neigung auszuführen; ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind.

5.3 Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

5.4 Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.

5.5 Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialen, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.

5.6 Garagendächer können als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° oder in Form und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst werden.

Fassaden

5.7 Fassaden können als verputzte Flächen, Sichtmauerwerk oder mit Holzbekleidungen ausgeführt werden. Kombinationen von mehr als zwei Fassadenmaterialien oder -ausführungsarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.

5.8 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig

5.9 Rundbogenfenster sind nicht zulässig.

5.10 Die Fassaden von Garagen sind in gleicher Weise wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Einfriedung

5.11 Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen ohne durchgehende Zaunsockel auszuführen.

5.12 Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf maximal 1,50m betragen.

Stützmauern

5.13 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von min. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

5.14 Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel und ohne Aufständerung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad dürfen die Module mit Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

**6. Grünordnung**

6.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesgärten) ist unzulässig. Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück sind davon ausgenommen.

6.3 Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

**7. Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

*7.1 Erforderlichkeit noch zu klären*

**8. Wasserhaushalt**

8.1 Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu zurückzuhalten oder zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Erfolgt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Zisternen, darf der Zisternenüberlauf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

8.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine Rasen mit eingepflasterten Radspuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

## SATZUNG

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ als Satzung.

**§ 1**
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……. und die auf dieser vermerkten 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.

## HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 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.

2. Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die künftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

3. Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sollen nicht verwendet werden.

4. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

5. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

6. Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ wird vom Markt Cadolzburg bezuschusst.

7. Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

8. Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Baugrundstücke so umzubauen, dass Ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.

9. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

10. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

11. Der Bestand und Betrieb von unterirdischen Versorgungsleitungen muss gewährleistet sein.

12. Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

13. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten A und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der südlich angrenzenden Erschließungsstraße Nelkenweg befindet sich eine Fernwasserleitung der Dillenberggruppe. Beiderseits der Leitungstrasse ist ein 3 m breiter Streifen (gemessen ab der Trassenachse) von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Der im Plan eingezeichnete Trassenverlauf gilt nur annäherungsweise und ist ggf. durch örtliches Aufmaß zu prüfen.

## Verfahrensvermerke
**im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**Änderungsbeschluss**
Der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates am 03.08.2020 gefasst und ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. … des Marktes Cadolzburg vom ……. und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln bekannt gemacht.

**Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**
Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit den benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom ……. abgestimmt.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates am ……. gebilligten Änderungsplanentwurfes in der Fassung vom …….. wurde im Bürgerhaus des Marktes 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 Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates hat in seiner Sitzung am ……. die 6. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“** als Satzung beschlossen.

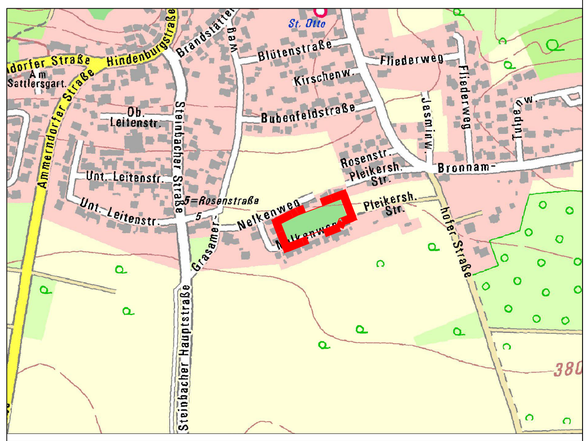
(Siegel)

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 6. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“** in Kraft getreten.

(Siegel)

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




Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Markt Cadolzburg
Silvio Pohle
90556 Cadolzburg

# Bebauungsplan Nr. 6a "Erweiterung Cadolzburg-Süd"
## 6. Änderung
## mit integriertem Grünordnungsplan

| Format | letzte Änderung: | Datum der Planfassung: | Plan Nr.: |
|---|---|---|---|
| DIN A1 | 01.03.2021 | 08.03.2021 | 1112- 1 |


TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Lena Beyrich

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de


Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten