

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

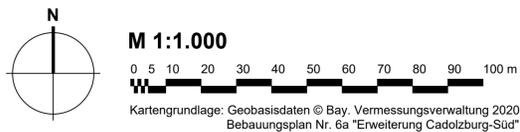
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 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.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

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

0,4	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH_{max} 8,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

- Sonstige Planzeichen

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

HINWEISE

--- beispielhafte Grundstückspartitionierung

— Maßzahl in Metern

A, B, C, D Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan zugleich Straßenbegrenzungslinie ist

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstückfläche	Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstückfläche
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
	Höhe

PLANGRUNDLAGE

1047 Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern

St bestehende Bebauung

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NHN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fernwasserleitung mit Pufferstreifen (3m) beiderseits der Leitungstrasse

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GFZ 0,8).
 - 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 Abtragungen veränderte Geländeoberfläche.
 - Die Firsthöhe der Hauptbaukörper darf eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf der obere Wandabschluss sowie bei geneigten Dächern die traufseitige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.
 - Für Hauptbaukörper sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschossig errichtet werden.
 - Veränderungen des Geländeverlaufs sind in der Genehmigungsplanung darzustellen. Maßgebend für die Festsetzung der Höhenlage bleibt die ursprüngliche Geländeoberfläche
- Überbaubare Flächen, Bauweise**
 - 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.
 - 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.
 - Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 - 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 SIS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.
 - 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.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dächer

 - Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walm-/Zeltedächer, Pultdächer (auch versetzt) oder Flachdächer auszubilden.
 - Bei Sattel-, Walm- und Zeltedächern sind die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes mit der gleichen Neigung auszuführen; ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengelagert sind.
 - Dacheinschnitte und Krüppelwarme sind nicht zulässig.
 - Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.
 - Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien, 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.
 - Garagendächer können als extensiv begrünzte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° ausgebildet oder in Form und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst werden.

Fassaden

 - 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.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig
 - Rundbogenfenster sind nicht zulässig.
 - Die Fassaden von Garagen sind in gleicher Weise wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Einfriedigung

 - Bauliche Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen ohne durchgehende Zaunsockel auszuführen.
 - Die Höhe von baulichen Einfriedigungen darf maximal 1,50m betragen.

Stützmauern

 - 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

 - 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.
- Grünordnung**
 - Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
 - Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesgärten) ist unzulässig. Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück sind davon ausgenommen.
 - Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Artenschutzrecht**
 - Die Baufeldräumung, der Abbruch von Gebäuden und die Rodung der Gehölze erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
 - Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen (gut besonnte, schütter bewachsene, grabfähige Flächen) dürfen nur während der Aktivitätsphasen der Art stattfinden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Dabei darf die Fortpflanzungszeit der Zauneidechse (Mai bis August) nicht tangiert werden, d.h. bauliche Eingriffe können im April oder zwischen Anfang September und Mitte Oktober begonnen werden.
- Wasserhaushalt**
 - Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus, sofern erforderlich gedrosselt, in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Cadolzburg einzuleiten.
 - Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdrücklässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine Rasen mit eingepflasterten Radschienen o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

HINWEISE

- 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.
- Im Plangebiet können Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten. 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.
- Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sollen nicht verwendet werden.
- Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayDobSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten.
- 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.
- Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.
- 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.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Telekommunikationslinien ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Der Bestand und Betrieb von unterirdischen Versorgungsleitungen muss gewährleistet sein.
- Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Artenliste

- A) Bäume
II. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffiger Weißdorn
Lyquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere

- III. Wuchsklasse (Bäume für Innerorts)
Diese Baumarten bleiben z.T. eher klein und können daher auch in Vorgärten oder kleinen Hausgärten gepflanzt werden. Alle sind +/- stadtklimafest.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte "Elsrijk"
Aesculus carnea "Briotii"	Rotblühende Roßkastanie
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Christusdorn
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere

- B) Sträucher
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der südlich angrenzenden Erschließungsstraße Nelkenweg befindet sich eine Fernwasserleitung der Dillenbergruppe. 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 26.03.2021 abgestimmt.

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates am 08.03.2021 gebilligten Änderungsplanentwurfes in der Fassung vom 08.03.2021 wurde im Bürgerhaus des Marktes Cadolzburg vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 durchgeführt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des Marktes Cadolzburg vom 27.03.2021 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

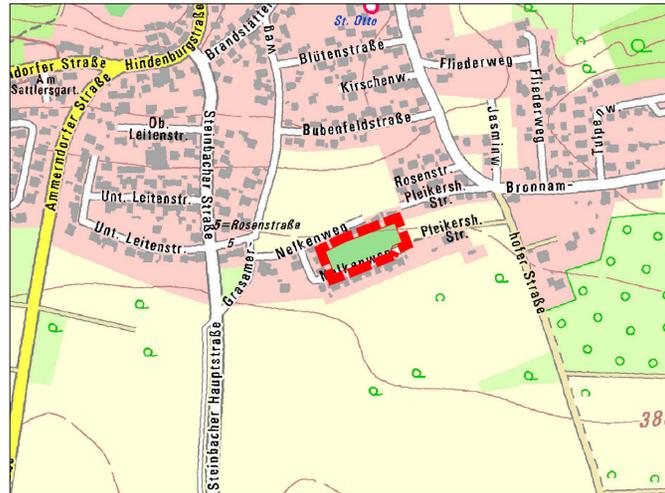
Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Auslegung
Die Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 26.03.2021.

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.

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.

Cadolzburg, O b s t
1.Bürgermeister



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

Markt Cadolzburg
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

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

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	26.06.2021	14.06.2021	1112-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung: Rechtsverbindliche Fassung	
Bearbeitung: Lena Beyrich Silvio Potte		Unterschrift des Planers:	
Pillenerthar Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 US-IdNr. DE31589497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			