Zeichnerische Festsetzungen

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Planzeichenerklärung / Legende

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FD — Flachdach

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Private Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Carports, Garagen und Duplexparker

Ga — Garagen/Duplexparker

Cp — Carports

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.00 8.00 — Maße in Metern (als Hinweis)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Abgrenzung Wasserschutzgebiet Steinbach

GW 1 — Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

787/33 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

14 — bestehende Gebäude

zum Abbriss vorgesehenes Gebäude

Mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu Gunsten der Marktgemeinde Cadolzburg zu belastende Flächen

Waldabstand (25 m)

Sichtdreieck

350,1 m über NHN — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Hauptversorgungsleitung
(N-ERGIE, nachrichtliche Übernahme)

unterirdische Hauptversorgungsleitung
zur Verlegung vorgesehen (N-ERGIE)

Textliche Festsetzungen

Die Marktgemeinde Cadolzburg erlässt aufgrund von
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
den Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ als Satzung.
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen.
(2) Die maximale Gebäudeoberkante beträgt 359,5 m. ü. NHN.

§ 3 Abstandsflächen
Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen
(1) Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auf der gesamten Baufläche, jedoch mit Ausnahme der hinweislich gekennzeichneten Sichtdreiecke, zulässig. Nebenanlagen, ausgenommen Aufstellorte für Abfallsammelbehälter sowie Fahrradabstellplätze sind nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.
(2) Carports, Garagen und Duplexparker sind nur in der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig.
(3) Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.

§ 5 Umgang mit Niederschlagswasser
(1) Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
(2) Regenwasser kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser bzw. zur Freiflächenbewässerung verwendet werden oder ist zu versickern, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Ansonsten ist es zu sammeln und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.
- Verwendung von Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).
- Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden

(2) Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B.
- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern

§ 7 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)
(1) Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
(2) Es gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.
(3) Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenelemente oder Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
(4) Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
(5) Unterkellerungen sind bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante zulässig.

§ 8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Im Planbereich ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Abs. 7 mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
(2) Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind an den vorgesehenen Orten zu pflanzen. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen am festgesetzten Ort nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.
(3) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
(4) Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
(5) Fassaden ohne Öffnungen (Fenster und Türen) sowie Fassaden von Garagen und Duplexparkern sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist im Mittel mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.
(6) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
(7) Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und Freiflächen

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Hänge-Birke	*Betula pendula*	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Winter-Linde	*Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Mehlbeere	*Sorbus aria*
Holzapfel	*Malus sylvestris*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*		

Obstbäume
Apfelbäume: *Malus domestica*
z.B. 'Baumanns Renette'
'Berlepsch'
'Goldrenette von Blenheim'
'Jakob Fischer'
'Roter Boskoop'
'Zenngrunder'
Birnenbäume: *Pyrus communis*
z.B. 'Gellerts Butterbirne'
'Gute Graue'
'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume: *Prunus domestica*
z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'
'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	*Cornus mas*	Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Hasel	*Corylus avellana*	Busch-Rose	*Rosa corymbifera*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Raublättrige Rose	*Rosa marginata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Liguster	*Ligustrum vulgare*	Filz-Rose	*Rosa tomentosa*
Wald-Geißblatt	*Lonicera xylosteum*	Blau-Grüne Rose	*Rosa dumalis*
Traubenkirsche	*Prunus padus*	Weide	*Salix spec.*
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*		

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	*Clematis spec.*	Wilder Wein	*Parthenocissus spec*
Efeu	*Hedera helix*	Knöterich	*Polygonum aubertii*
Glyzinie	*Wisteria sinensis*		

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)
Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

§ 9 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermausarten ist der Abriss des Gebäudes der Kindertagesstätte und von Nebengebäuden (oder die rechtzeitige Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen) nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Steinbach“. Die Verordnung des Landratsamts Fürth über das Wasserschutzgebiet „Steinbach“ im Landkreis Fürth für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeindewerke Cadolzburg vom 15.05.2019 (bzw. in der jeweils gültigen Fassung) ist zu beachten.
- Der Zugang zu den Grundwassermessstellen ist dauerhaft sicherzustellen.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung vom 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schwalbenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 30.04.2021stattgefunden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 10.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 24.11.2021 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 10.01.2022. abzugeben sind.

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Cadolzburg, den 2022

Obst
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Markt Cadolzburg, den 2022

Obst
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Markt Cadolzburg, den 2022

Obst
Erster Bürgermeister

Markt Cadolzburg
Landkreis Fürth

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Bebauungsplan Nr. 55
"Schwalbenstraße"

- SATZUNGSFASSUNG -

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

M 1: 1.000

Nürnberg, 01.02.2022
Bearbeitung: BW, BK