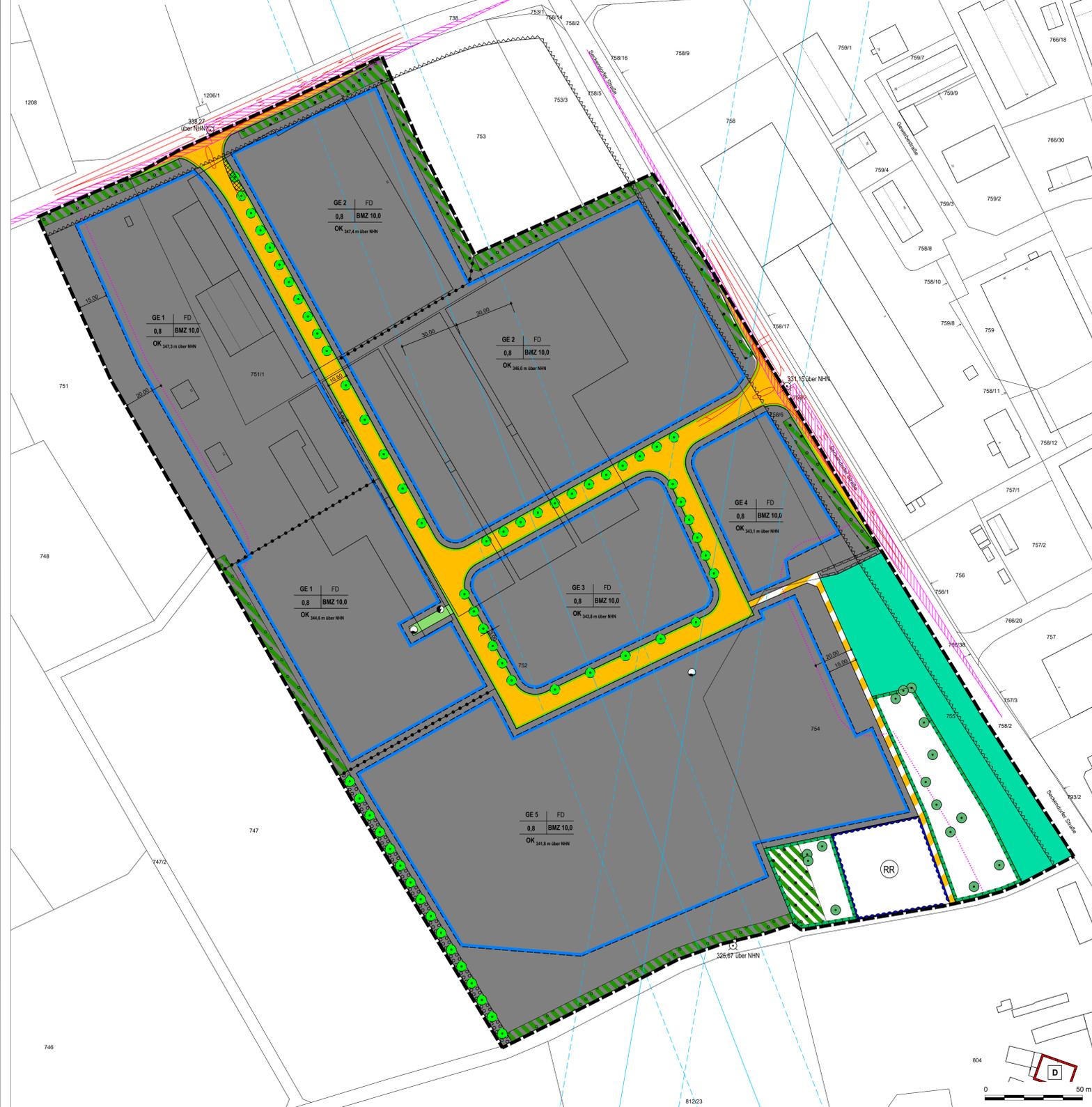


# Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung / Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nutzungsschablonen für Art und Maß der baul. Nutzung**

GE	FD	Baugebietskategorie	Dachform
0,8	BMZ 10,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Grünanlage)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - zu erhaltender Baum
  - zur Pflanzung vorgesehener Baum
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklungsziel gem. textlicher Festsetzung § 5
  - Umgrünung von begrünenden Flächen
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und der Maß baulichen Nutzung
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Marktes Cadolzburg zu belegenden Flächen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
    - Bauverbotszone
    - Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
    - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
    - Straßenbegleitgrün
    - Verkehrsplanung
    - Verkehrsführung
    - Sichtdreieck
    - Maße in Metern (als Hinweis)
    - Vorhandene Flurstücksgrenze
    - Flurstücksnummer
    - bestehende Gebäude
    - Waldabstand (20 m)
    - vorhandene Brunnen
    - möglicher Trafostandort
    - Richtfunktrasse mit Schutzbereich
    - Höhenbezugspunkt

## Textliche Festsetzungen

Der Markt 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 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) den **Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“** als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374).

**§1 Art der baulichen Nutzung**

- Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- Vergnügungsbetrieben sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innentafelbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung gemäß nachfolgender Sortimentsliste sind unzulässig. Zum Innentafelbedarf zählen:
  - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
  - Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung und Schuhe
  - Billerie und Zubehörl, optische Erzeugnisse
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften
  - Drogerie- und Partymensereien
  - Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik, Haushalts elektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film)
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Geschenkartikel
  - Haushaltungswaren
  - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Bürobürobedarf
  - Werkzeuge
  - Sport- und Campingartikel
  - Uhren und Schmuck

Zum sonstigen Bedarf zählen:

- Autoteile und Autzubehör
- Bedeckungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenerdarten, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel
- Küchen
- Zooartikel und Tiere

Zur Nahversorgung zählen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getriebe

Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsstelle dem gewöhnlichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Logistikbetriebe sind unzulässig.
- Auf den Baufeldern sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 im Tagesraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtstrom (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den folgenden Angaben nicht überschreiten:

Teilfläche	Schallemissionskontingent $L_{eq}$ in dB in Abstrahlrichtung				Werten (IO 2, in Richtung des Ortsteils (Greimersdorf))			
	Norden (IO 1, in Richtung des Ortsteils Seckendorf)		Östen (IO 4 und IO 5, in Richtung des bestehenden Bereichs der Schwadmühle)		Süden (IO 3, in Richtung des Ortsteils Greimersdorf)		Westen (IO 2, in Richtung des Ortsteils Greimersdorf)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GE 1	65	58	65	53	65	50	65	52
GE 2	65	58	65	53	65	50	65	52
GE 3	65	58	65	53	65	50	65	52
GE 4	65	58	65	53	65	50	65	52
GE 5	65	58	65	53	65	48	65	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt mit dem Bauantrag zu erbringen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionshörschwellen nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit dies aus betrieblichen oder organisatorischen Gründen erforderlich ist.

**§2 Maß der baulichen Nutzung**

- Technische Auflagen dürfen die im Planfestgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten.
- Außerhalb des im Planfestgesetzten Bereichs der Richtfunktrassen sind ausnahmsweise Gebäude oder Gebäudeteile zulässig, die die im Planfestgesetzte maximale Gebäudeoberkante überschreiten, soweit dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und maximal 10% der zulässigen Grundfläche abdecken.

**§3 Baueisen, überbaubare Grundstücke, Abstandsflächen**

- Es wird die offene Baueisen mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.
- Lagepläne, Trassierungspläne sowie Stückzeichentafeln sind im Ausnahmefall der Anbauverbotszone, der begrünenden Flächen sowie den Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf der gesamten Baufläche zulässig.
- Ungünstig der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

**§4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Stieren Zufahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Stieren Zufahren sind auf der gesamten Baufläche, jedoch mit Ausnahme der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FU 2 und FU 16 sowie der mit Planzonen belegten Flächen, zulässig.
- Stellplätze sind ausschließlich mit geeigneten, nach Festsetzung § 8 Abs. 3, zu pflanzende Anzahl an Bäumen angeordnet werden. Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen kann die nach Satz 1 und 2 geforderte Begrünung der Stellplätze ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück umgesetzt werden, soweit auf dem Gelände oder Überdachungen der Stellplätze Anlagen zur solaren Energiegewinnung errichtet werden.
- Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.

**§5 Wasserabfluss, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Miederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehalten und der Kanalisation zuzuführen.
- Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit dem wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

**§6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Bäumezuordnung).
- Der naturschutzfachliche Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt:
  - auf zwei Teilflächen von 3.174 m<sup>2</sup> und 1.470 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 154, Gemarkung Roßendorf mit dem Entwicklungsziel: extensives Grünland bzw. Eidechsenhabitat.
  - auf den Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Debernord mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Acker- und Grünland sowie feuchte Senken.
  - auf einer Teilfläche von 5.592 m<sup>2</sup> auf dem Flst. Nr. 410, Gemarkung Roßendorf, mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald und extensiv genutztes Grünland.
  - auf Teilflächen von 4.550 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 1277 und 4.301 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 1278, Gemarkung Steinbach, mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald/Auenwald.
- Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Erlass des Bebauungsplans wirksam sein, soweit keine anderlautende Frist in Absatz 5 vorgeschrieben ist.
- Der waldrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Waldflächen erfolgt durch eine Aufforstung
  - auf 12.015 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 410, Gemarkung Roßendorf und
  - auf Teilflächen von 4.550 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 1277 und 4.301 m<sup>2</sup> des Flst. Nr. 1278, Gemarkung Steinbach, mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald/Auenwald.
- Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
  - Die Herstellung eines Kiebelhabitates auf mind. 3 ha Fläche auf dem Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Debernord.
  - Für den Verlust von 9 Höhenbäumen als potenzielles Quartier für Feldermäuse und Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 9 Fledermaushöhlen, 9 Fledermausflachkästen und 18 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vögelarten innerhalb des Geltungsbereichs in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf dem Flst. Nr. 1277 und 1278, Gemarkung Steinbach, aufzuführen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten.
  - Ale CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufelderrichtung bzw. spätestens bis zum Beginn der darauf folgenden Brutperiode umzusetzen und müssen dann funktional wirksam sein.
  - Als Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands für bestimmte Tierarten sind folgende FCS-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
    - Die Herstellung eines mind. 4.500 m<sup>2</sup> großen Eidechsenhabitates mit Strukturelementen auf Teilen des Flst. Nr. 754, Gemarkung Roßendorf.
- Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:
  - Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m<sup>2</sup> entsprechend vogelschonend auszuführen, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, matten, sandgestrahlten, getönten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transparenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächen, außenliegende Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), Konturen von Insektenstutzbletern oder vergleichbarer baulicher Maßnahmen.
- Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:
  - Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf ein zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbwiedergabe CRI > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallwirkung zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- Es sind begrünzte Flachdächer (Neigung bis 10°) zulässig.
  - Ausnahmsweise sind Sattel- und Pultdächer mit 25°-30° Dachneigung zulässig, wenn diese auf mind. 80% der södaustrgerichteten Dachfläche mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.
  - Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Längsachse (Traufkante bzw. Firstrichtung) der Gebäude in Ost-West-Richtung zu orientieren. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet wird.
  - Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BauBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 10% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Kies, Glas oder Folien oder anderen (Geotextilien) und Kunststoffen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
  - Hecken aus Nadelgehölzen sind als Einfriedung unzulässig.
  - Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang erreicht werden, so ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dach-, Fassaden- oder Einfriedungsfläche zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 8 Abs. 2 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.
  - Innhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldbestandes sind stätlich-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden mit, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen, zum Schutz von Personenschäden vor Baufall erforderlich oder der Befugte ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
  - Innhalb der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FU 2 und FU 16 sind Einfriedungen, Werbeanlagen, Werbeschilder, Hinweiswischer, derbesetzte Flächen, wie beispielsweise Betriebsumfahrungen oder genehmigungsfreie Anlagen unzulässig.
  - Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf den Kreisstraßen FU 2 und FU 16 sind zu vermeiden. Dies ist, soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- §8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Die Anzahl der im Planblatt mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen, soweit geplante Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumplanungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
  - Die Anzahl der im Planblatt mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume auf der zu begrünenden Fläche sind zu pflanzen, sind im Einzelfall die Baumplanungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Fläche gepflanzten Fläche kann auf die nach Abs. 2 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.
  - Im Planbereich ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltener Bestandeshöhe können angerechnet werden.
  - Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumschneidflächen vorzusehen.
  - Bei der Durchführung von Baumplanungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen angeplant werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
  - Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer externen Siedum-Grau-Kraut-Baumwolle-Boden- oder durchwurzelbare Bodenschicht in Pflanzschicht mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Baueisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrüneten Flachdächern ist zulässig.
  - Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (Fenster und Türen) und mit Bodenanschluss mit einer Breite ab 5 m oder einer Fläche ab 20 m<sup>2</sup> sowie Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsökologischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die durchwurzelbare Bodenschicht in Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzubringen.
  - Sollt man aus besonderen Umständen, die als Mauer, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
  - Innhalb der Umgrünung von zu begrünenden Flächen sind Bodenversiegelungen oder -verdichtungen unzulässig.
  - Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
  - Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:
 

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)		Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hänge-Birke	Betula pendula	Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Wein-Linde	Tilia cordata
Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.			
Feld-Ahorn	Acer campestre	Sorbus aria	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium		
Obstbäume		Obstbäume	
Aufzuchtbaum	Malus domestica	'Jakob Fischer'	
z.B. 'Baumanns Renette'		'Roter Bookooop'	
'Bergsch'		Zenrounder'	
'Goldrenette von Bierheim'			
Birnenbäume	Pyrus communis	'Köstliche von Charneuf'	
z.B. 'Gallerts Butenherm'			
'Gute Graue'			
Zwetschenbäume		Zwetschenbäume	
Prunus domestica		'Wangenheimer Frühwetschger'	
z.B. 'Französische Hauszwetschger'			
  - Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmgenpflanzungen, etc.
 

Kornelkirsche	Cornus mas	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hartweil	Cornus sanguinea	Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hase	Corulus avellana	Hands-Rose	Rosa canina
Zweigfingiger Weildorn	Crataegus avellana	Busch-Rose	Rosa canina
Großrüchiger Weildorn	Crataegus phillyfolia	Rautblattige Rose	Rosa margina
Pflaurenblüthen	Eumyrus europaeus	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Fitz-Rose	Rosa tomentosa
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Blau-Grüne Rose	Rosa dumalis
Traubenkirsche	Prunus padus	Weisse	Salis spec.
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
  - Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung
 

Waldbreie	Clematis spec.	Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Efeu	Hedera helix	Kriechrich	Polygonum aubertii
Styrzine	Wisteria sinensis		
  - Mindestgrößen und Qualitäten
    - Gütekategorie A/B Deutscher Baumballen
    - 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 m<sup>2</sup>
- §9 Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)**
- 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 organologische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenrutschungsbehörde zu informieren.
  - 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.
  - Die Einhaltung der archäologischen Verbote (denkmalrechtlich verankert in §§ 29 und 44 Bundesdenkmalrechtsschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gebäudeteilen die Vogelruhezelle bzw. gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Bedeutung nur in der Zeit von 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
  - Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten.
  - Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden beim Markt Cadolzburg, Hindenburgstraße 14, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
  - Mit Cadolzburg kann belegt werden, was vorstehend oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauBO).

## Verfahrensverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung vom 10.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2020 örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 17.12.2021 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 31.01.2022 abzugeben sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 01.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.08.2022 örtlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 23.08.2022 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 30.09.2022 abzugeben sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 31.10.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 19.11.2022 örtlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 23.11.2022 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 08.12.2022 abzugeben sind.

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, den ..... 2023  
 Erster Bürgermeister

Cadolzburg, den ..... 2023  
 Erster Bürgermeister

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

Cadolzburg, den ..... 2023  
 Erster Bürgermeister

**Markt Cadolzburg**  
**Landkreis Fürth**

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**Bebauungsplan Nr. 54**  
**„Schwadmühle West“**  
 - SATZUNGSFASSUNG -

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

M 1:1.000  
 Nürnberg, 13.12.2022  
 Bearbeitung: BW, BK, SK