

Aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 24.10.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. GVBl. 1998, S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272)

erlässt der Markt Cadolzburg folgende Satzung

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich

§ 1.1 Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ besteht aus der Planzeichnung, den zeichnerischen sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan.

§ 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 1.3 Inkrafttreten

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ tritt gemäß § 10 Abs. 3, BauGB in Kraft.

§ 2 Textliche Festsetzungen

§ 2.1 Landwirtschaftliche Flächen (§ 3.2)

§ 2.1.1 Die landwirtschaftliche Nutzung in der Talau des Brunlohgrabens erfolgt durch Grünland.

§ 2.1.2 Die eingesetzte Grünlandszukzession auf dem Grundstück Fl.Nr. 541, Gmkg. Cadolzburg unter der Hochspannungsleitung ist in ihrer Höhenentwicklung jährlich zu kontrollieren. Bei Bedarf sind nach den Vorgaben der Elektroversorgungsunternehmen Pflegemaßnahmen durchzuführen.

§ 2.1.3 Diese Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

§ 2.2 Obstgärten / private Grünflächen (§ 3.1)

§ 2.2.1 Alle bis zum Satzungsbeschluss vorhandenen Gehölze, die nach den Festsetzungen des § 2.2.4 nicht zulässig sind, Nebenanlagen und Wegebefestigungen in den mit Planzeichen dargestellten Gärten sind zulässig.

§ 2.2.2 Der naturnahe Gehölz- sowie der Obstbaumbestand sind zu erhalten und durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Ausgefallene Obstbäume sind durch regionaltypische hochstämmige Obstbaumarten zu ersetzen.

§ 2.2.3 Pro angefangene 200 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum in einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Bodenflächen sind als extensive Wiesen zu nutzen.

§ 2.2.4 Fremdländische Gehölzarten sowie Koniferen und rotlaubige Sorten sind zur Entwicklung eines harmonischen und ortstypischen Ortsrands verboten.

§ 2.2.5 Einfriedungen: Die bis zum Satzungsbeschluss vorhandenen Einfriedungen sind zulässig. Bei Veränderung oder Erneuerung der Einfriedungen ist der neue Zaun um 3 m von der Grenze zurückzusetzen und auf mindestens zwei Drittel der Zaunabwicklung mit standortheimischen Straucharten einzupflanzen, sofern er an das frei zugängliche landwirtschaftliche Grünland angrenzt. Sofern ein naturnaher Heckenbestand vorhanden ist, ist dieser bei der Zaunerneuerung zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe sind fachgerecht und bestandschonend durchzuführen. Gleiches gilt für die neuen Einfriedungen auf den Fl.Nrn. 568, 568/8 und 569/3. Als Zaunart wird ein grün kunststoffummantelter Maschendrahtzaun festgesetzt. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Zaunsockel sind nicht zulässig.

§ 2.2.6 Nebengebäude für Gartengeräte und Ausstattungsgegenstände sind ausschließlich in Holzbauweise bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² mit einer maximalen Bauhöhe von 2,75 m zulässig. Heizvorrichtungen sind nicht zulässig.

§ 2.2.7 Wege und Sitzplätze sind nur mit sickerfähigen Belägen zulässig. Die maximale Sitzplatzgröße beträgt 15 m²; die maximale Wegebreite beträgt 1,00 m.

§ 2.2.8 Sonstige fest mit dem Boden verbundene Ausstattungsgegenstände wie Kinderspieleräte, Vogelhäuser, ortsfeste Sitzbänke etc. sind nur im üblichen Umfang zulässig. Gewächshäuser, Winterbeete und andere gärtnerische Einrichtungen sind nicht zulässig.

§ 2.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichflächen (§ 3.3)

Die Grundstücke mit den Flurnummern 554/Tfl. (aufgelassene Streubewiese) und 569, Gmkg. Cadolzburg (Waldszukzession mit ökologischen Sonderhabitaten in altem Stierbruch) stellen aufgrund ihrer Bestandsstrukturen, ihrer Ortsrandlage sowie ihrer Exposition Flächen dar, die ökologisch hohes Potenzial besitzen und zugleich ortsplannerisch wichtige, dem Leitbild entsprechend Grünelemente zur Ortsrandgestaltung am unmittelbaren Rand der bestehenden Wohnbebauung sind. Deshalb wird für die Flurnummer 554/Tfl. das Entwicklungsziel „Streubewiese“ festgesetzt. Zur nachhaltigen Erreichung dieses Entwicklungsziels sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entbuschung der aufgelassenen Obstwiese mit Schonung der bodendeckenden Gras- bzw. Krautschicht
- Fachgerechter Entwicklungsschritt an Obstbaumbestand
- Beseitigung von wilden Bauschutt-, Urnat- und Grüngutablagerungen
- Verzicht auf Einzäunung
- Unterlassung von Freizeitnutzungen
- Durchführung einer fachgerechten Entwicklungspflege:
 - Dauer der Entwicklungspflege: 15 Jahre
 - Fachgerechter Entwicklungsschritt an Obstbaumbestand im Abstand von drei bis fünf Jahren
 - Unterlassung von Düng- und Pesticideneinsatz
 - Mahd der extensiven Wiese zweimal pro Jahr (1. Schnitt nach dem 1. Juli, 2. Schnitt Mitte/Ende Oktober); das Schnittgut ist unmittelbar nach der Mahd abzuräumen und abzufahren

Für die Flächen Fl.Nr. 569, Gmkg. Cadolzburg wird das Entwicklungsziel „naturnaher Wald mit ökologischen Sonderstandorten“ festgesetzt. Zur nachhaltigen Erreichung dieses Entwicklungsziels sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fällung von standortfremden und/oder fremdländischen Gehölzarten, insbesondere der stark ausläuferbildenden Robinie
- Beseitigung von wilden Bauschutt-, Urnat- und Grüngutablagerungen
- Optimierung bestehender Sonderhabitate
- Unterlassung von Freizeitnutzungen
- Durchführung einer fachgerechten Entwicklungspflege:
 - Dauer der Entwicklungspflege: 15 Jahre
 - Nachpflege bei Beseitigung standortfremder und/oder fremdländischer Gehölzarten im Winter 2010 und 2015
 - Unterlassung von Düng- und Pesticideneinsatz
 - Abstimmung der ordnungsgemäßen Waldnutzung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung.

Mit diesen Maßnahmen ist eine deutliche - dem Entwicklungsziel entsprechende - ökologische Aufwertung gewährleistet. Die Fläche wird als naturschutzrechtliche Ausgleichfläche ausgewiesen und an das Bayerische Ökokataster gemeldet. Diese Flächenwidmung sowie die vorstehenden Maßnahmen sind als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

§ 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen bewirkt erfolgt kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinweise:

Die Haftung aus Schäden durch die Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz durch den Straßenläufer der FU 19 ist ausgeschlossen.

§3 Festsetzungen durch Planzeichen

- § 3.1 private Grünflächen / Obstgärten
- § 3.2 Flächen für die Landwirtschaft - Grünlandnutzung
- § 3.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- § 3.4.1 Erhalt und Entwicklung von bestehenden Bäumen und Sträuern
- § 3.4.2 vorhandener, zu erhaltender Einzelbaum
- § 3.4.3 vorhandener, zu erhaltender Obstbaum
- § 3.5 Flächen aus der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopnummer
- § 3.6 Wirtschaftsweg
- § 3.7 oberirdische Leitung mit Schutzzone
- § 3.8 unterirdische Leitung
- § 3.9 offener Graben
- § 3.10 verrohrter Grabenabschnitt
- § 3.11 Geltungsbereichsgrenze

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke	
Aufstellungsvermerk Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen vom Marktgemeinderat am _____ Ortsüblich bekannt gemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. _____ vom _____ und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtsstafeln. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund Beschlusses des Marktgemeinderates vom _____ mit Schreiben vom _____, sowie Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Vermerk über die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 abgestimmt mit benachbarten Gemeinden aufgrund Schreibens vom _____. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt; darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. _____ vom _____ sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtsstafeln. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Vermerk über den Beschluss über die Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Satzung und Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Marktgemeinderat am _____ gebilligt und zur Auslegung beschlossen. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister

Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Auslegung Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung durch Schreiben vom _____. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Auslegungsvermerk Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Satzung und Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt im Rathaus Cadolzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 21, 90556 Cadolzburg vom _____ bis einschließlich _____, darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. _____ vom _____ sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtsstafeln. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplanes Nr. 39 als Satzung beschlossen. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Bekanntmachungsvermerk Der Satzungsbeschluss ist am _____ im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. _____ bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister
Bekanntmachungsvermerk Die Erteilung der Genehmigung ist am _____ im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. _____ bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. (Siegel)	Cadolzburg..... O b s t 1.Bürgermeister

Ausfertigung

Markt Cadolzburg

Bebauungsplan Nr. 39 "Grünzug am südöstlichen Ortsrand"

M 1:1000

Roland Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA

