

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ – Vorentwurf

## 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 [27. Oktober 2025 vom 08.10.2022](#) (BGBl. I [2025 Nr. 257](#)) ~~S. 1726~~, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom [08.11.2022](#) ~~25. Juli 2025~~ (GVBl. S. [650254](#))

### die 1. Änderung des ~~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. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom [14.06.2024](#) ~~03. Juli 2023~~ (BGBl. I [2023 Nr. 176](#)) ~~S. 1802~~ und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom [09. Dezember 2024](#) ~~22.07.2022~~ (GVBl. S. [374573](#)).

## §1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. [Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.](#)
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- (3) Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung gemäß nachfolgender Sortimentsliste sind unzulässig.

Zum Innenstadtbedarf zählen:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung und Schuhe
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik, Haushaltselektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Zum sonstigen Bedarf zählen:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren

- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel
- Küchen
- Zooartikel und Tiere

Zur Nahversorgung zählen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke

Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 4400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

~~(5) — Logistikkbetriebe sind unzulässig.~~

- (5) Auf den Bauflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den folgenden Angaben nicht überschreiten:

Teil- fläche	Schallemissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB in Abstrahlrichtung							
	Norden (IO 1; in Richtung des Ortsteils Seckendorf)		Osten (IO 4 und IO 5; in Richtung der bestehenden Gewerbeflächen östlich des Plangebiets)		Süden (IO 3; in Richtung des Bereichs der Schwadermühle)		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	63	48	65	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

~~(7) — Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.~~

~~(8) — 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

- (1) Technische Aufbauten dürfen die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten.
- (2) Außerhalb des im Planteil dargestellten Schutzbereichs der Richtfunktrassen sind ausnahmsweise Gebäude oder Gebäudeteile zulässig, die die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudeoberkante überschreiten, soweit dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und maximal 10% der zulässigen Grundfläche umfasst.

### **§3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

- (1) Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.
- (2) Lagerplätze, Trafostationen sowie Blockheizkraftwerke sind, mit Ausnahme der Anbauverbotszone, der zu begrünenden Flächen sowie den Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf dem gesamten Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

### **§4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- (1) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mit Ausnahme der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sowie der mit Pflanzgeboten belegten Flächen, zulässig.
- (2) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze ist 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. Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die, nach Festsetzung § 8 Abs. 3, zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet 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 den Garagen oder Überdachungen der Stellplätze Anlagen zur solaren Energiegewinnung errichtet werden.
- (3) Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.

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

- (1) Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen.
- (2) 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**

- (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (2) 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. 754, Gemarkung Roßendorf mit dem Entwicklungsziel: extensives Grünland bzw. Eidechsenhabitat;
  - auf den Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Deberndorf 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.

- (3) Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Erlass des Bebauungsplans wirksam sein, soweit keine anderslautende Frist in Absatz 5 vorgeschrieben ist.
- (4) Der walddrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Waldflächen erfolgt durch eine Aufforstung
- auf 12.019 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.
- (5) Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
- Die Herstellung eines Kiebitzhabitates auf mind. 3 ha Fläche auf den Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Deberndorf.
  - Für den Verlust von 9 Höhlenbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 9 Fledermaushöhlen, 9 Fledermausflachkästen und 18 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf den Flst. Nr. 1277 und 1278, Gemarkung Steinbach, aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten. Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens bis zum Beginn der darauf folgenden Brutperiode umzusetzen und müssen dann funktional wirksam sein.
- (6) 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.
- (7) 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 auszubilden, z.B. durch 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 oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.
- (8) Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:
- Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das 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 Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

### §7 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- (1) Es sind ~~begrünte~~-Flachdächer (Neigung 0° bis 10°) zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Sattel- und Pultdächer mit 25°-30° Dachneigung zulässig, wenn diese auf mind. ~~80/40% der südausgerichteten~~-Dachflächen mit Anlagen zur solaren

Energiegewinnung ~~genutzt~~ belegt werden. Die Herstellung der erforderlichen Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist dabei nicht an die jeweiligen Dachflächen gebunden, sondern kann zum Ausgleich auch auf allen Dachflächen innerhalb eines Baugrundstückes zusammen bezogen werden.

- ~~(3)~~ (3) ~~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.~~
- ~~(4)~~ (3) ~~Freiflächen 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 maximal auf einer Fläche von 10% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.~~
- ~~(5)~~ (4) ~~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.~~
- ~~(6)~~ (5) ~~Hecken aus Nadelgehölzen sind als Einfriedung unzulässig.~~
- ~~(7)~~ (6) ~~Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden und wird § 8 Abs. 7 als Ausnahme nicht angewendet, so ist je angefangener ~~50-100~~ m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dach-, Fassadenbegrünung- und je angefangener 10 laufender Meter Einfriedung mit nicht ausgeführter ~~oder~~ Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 8 Abs. 2 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Ist aus technischen oder betrieblichen Gründen eine Pflanzung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Baumpflanzung mit gleichwertiger Wirkung auf einem anderen Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.~~
- ~~(8)~~ (7) ~~Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden mit, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen Räumen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.~~
- ~~(9)~~ (8) ~~Innerhalb der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sind Einfriedungen, Werbeanlagen, Werbeschilder, Hinweisschilder, befestigte Flächen, wie beispielsweise Betriebsumfahrungen oder genehmigungsfreie Anlagen unzulässig.~~
- ~~(10)~~ (9) ~~Blendungen von Verkehrsteilnehmern auf den Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sind zu vermeiden. Dies ist, soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.~~

## **§8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Die Anzahl der im Planteil 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 Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- (2) Die Anzahl der im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume auf der zu begrünenden Fläche sind zu pflanzen. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden. Die Anzahl der auf der zu begrünenden Fläche gepflanzten Bäume kann auf die nach Abs. 3 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

- (3) 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. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (4) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.
- (5) 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.
- (6) Dächer mit einer Fläche von mehr als 45-50 m<sup>2</sup>, die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Eigenschaften des Vegetationssubstrates: max. Wasserkapazität mind. 45 Vol.%, Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$   $5 \cdot 10^{-5}$  m/s bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s) 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. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Flachdächern ist zulässig.
- (7) Von der Festsetzung nach Abs. 6 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
- a. das anfallende Niederschlagswasser von diesen eigentlich zu begrünenden Dachflächen vollständig über die belebte Oberbodenzone auf begrünten Flächen innerhalb des Baugrundstückes versickert wird oder für mindestens 60% der eigentlich zu begrünenden Dachflächen eine Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück, z.B. in Form einer Brauchwasserzisterne, mit einem Speichervolumen von mindestens 5 Litern je Quadratmeter der eigentlich zu begrünenden Dachflächen hergestellt wird, mindestens jedoch mit einem Fassungsvermögen von 5 m<sup>3</sup>, und
- a.b. die Dachfläche des gesamten Gebäudes auf mindestens 40% mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung belegt werden.
- ~~(6)~~(8) Fassadenflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 10 % der Fassadenlänge mit einer flächigen Fassadenbegrünung mit einer Höhe von mind. 4,0 m bzw. bei niedrigeren Gebäuden auf der vollen Fassadenhöhe zu versehen. Die Fassadenbegrünung kann dabei auch an anderen Gebäuden auf dem Baugrundstück gebündelt oder auf mehrere Gebäude verteilt erfolgen.  
Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Bei bodengebundener Ausführung muss der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze mindestens 0,5 m<sup>3</sup> betragen. Nicht bodengebundene Ausführungen (z.B. Pflanztröge, vertikale Begrünungssysteme) sind nur mit automatischer Bewässerung zulässig. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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- und Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.
- ~~(7)~~(9) Stützmauern sowie Einfriedungen, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

~~(8)~~(10) Innerhalb der Umgrenzung von zu begrünenden Flächen sind Bodenversiegelungen oder -verdichtungen unzulässig.

~~(9)~~(11) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

~~(10)~~(12) Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:

#### Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

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
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium		

#### Obstbäume

Apfelbäume: Malus domestica

z.B. 'Baumanns Renette'	'Jakob Fischer'
'Berlepsch'	'Roter Boskoop'
'Goldrenette von Blenheim'	'Zenngrunder'

Birnenbäume: Pyrus communis

z.B. 'Gellerts Butterbirne'	'Köstliche von Charneu'
'Gute Graue'	

Zwetschgenbäume: Prunus domestica

z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'	'Wangenheimer Frühzwetschge'
---------------------------------	------------------------------

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

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

#### 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 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 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.
- 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 artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 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.
- 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. §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- 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 Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).