

# MARKT CADOLZBURG

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Bahnhof", Cadolzburg im qualifizierten Verfahren

---

### SATZUNG

#### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Bahnhof"

Auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO); alle in der derzeit gültigen Fassung erlässt der Markt Cadolzburg folgende

#### Satzung:

##### § 1

Der seit 18. Mai 1984 (geändert am 24. August 1990) rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 "Am Bahnhof" wird im qualifizierten Verfahren geändert. Die Änderung besteht aus einem Planblatt, der Begründung vom 17. Januar 2000 sowie dem nachfolgenden Satzungstext.

A) Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 535 Gemarkung Cadolzburg, gelten folgende Festsetzungen:

#### 1. Art und Mass der baulichen Nutzung

- Es sind maximal 2 Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs 4 BayBO zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur ein Dachgeschoss sein darf.
- Für das Mass der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 20 BauNVO gelten folgende Obergrenzen, sofern sich nicht aus den übrigen Festsetzungen des geringere Werte ergeben:  
Grundflächenzahl: GRZ = max. 0.6  
Geschossflächenzahl: GFZ = max. 0.8, wobei im Einzelfall eine Überschreitung um bis zu 0.2 zulässig ist

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen

- Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.
- Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Art 7 Abs. 4 BayBo oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Garagen und Nebengebäude

- Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° oder als Satteldächer mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

#### 5. Sonstiges

- Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann innerhalb der Abstandsflächen der auf dem gleichen Grundstück liegenden Hauptgebäude zulässig, wenn sie mit diesen nicht baulich verbunden sind. Im übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, einschl. Art. 6 Abs. 4 und 5.

- Die Oberflächenbefestigung aller Privatwege, offenen Stellplätze und Stellplatzzufahrten darf nur mit versickerungsfähigem Pflaster erfolgen.
- Die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse eine Gebäudedrainage erforderlich ist, ist das anfallende Drainagewasser wieder der Grundstücksfläche zuzuführen.
- Gemäss Beschluss des Marktgemeinderats Cadolzburg sind pro Wohnung zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- Soweit innerhalb der Grundstücksflächen grünordnungsplanerische Massnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist deren Einhaltung durch einen mit dem Bauantrag vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- Soweit Baugrundstücke ganz oder teilweise im Fallbereich bestehender Bäume liegen, werden die betreffenden Bauherren darauf hingewiesen, dass sie
  - a) diesbezüglich ein selbstgewähltes Risiko eingehen,
  - b) eine Beseitigung der Bäume weder jetzt noch später erwirken können,
  - c) den/die Baumbesitzer von der Haftung für Schäden durch die Bäume freizustellen haben.
- Sofern bestehende bauliche Anlagen in einzelnen Punkten von den o.a. Festsetzungen abweichen, haben sie Bestandsschutz.

B) In allen durch Abschnitt A) nicht geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Bahnhof" einschliesslich Satzung und Begründung aufrechterhalten.

## § 2

Die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Am Bahnhof" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cadolzburg, 12. SEP. 2008

Markt Cadolzburg

Pierer  
1. Bürgermeister

