

Der Markt Cadolzburg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO in Verb. mit Art. 23 GO folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Fürth vom
Nr. genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Baugebiet Nr. 11 "Am Bahnhof" wird der vom Architekturbüro Gottfried Ruf, 8501 Oberasbach, am 1.4.1981 ausgearbeitete und letztmals am 13.12.1983 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

§ 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (Mi) im Sinne des § 4 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. LS. 1763) ausgewiesen.

§ 4

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht im Einzelfall anders bestimmt, die offene Bauweise. Im Bereich der Reihenhäuser wird die Grenzbebauung - soweit sie zeichnerisch vorgesehen ist - zwingend festgesetzt. Erdgeschoßige Kleingaragen sind unter Beachtung des Art. 7 Abs. 5 BayBO i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 2.7.82 (GVBl.S.419) und den Vorschriften der Garagenverordnung (Gav) vom 12.10.73 (GVBl.S.585) an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die nach Art. 7 Abs.5 BayBO höchstzulässige Traufhöhe von 2,75 m ist bei tieferliegenden Garagen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zu rechnen, zu der die An- und Abfahrt von der jeweiligen Garage vorgesehen ist.

§ 5

Wellblechgaragen und ähnlich behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind unzulässig.

§ 6

Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind die Trauf-, First- und Torhöhen so aufeinander abzustimmen, daß die Bauwerke sich gestalterisch angleichen.

§ 7

Die Dachneigung beträgt 35°-45°. Die Dacheindeckung hat in braunen bis roten Farbtönen oder in Fleckton zu erfolgen. Der Ausbau der Dachgeschoße ist gestattet. Dacherker sind erst ab 40° Dachneigung zugelassen.

§ 8

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

§ 9

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschoße und die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 10

Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen beträgt einschl. Sockel 1,20m über Straßenoberkante. Sockelhöhe max. 0.40 m, Ausführung der Einfriedung in Holz, Metall oder Maschendraht zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur zusammen mit einer Hinterpflanzung in Form einer Hecke ausgeführt werden.

§ 11

Schutzmaßnahmen gegen Immissionen aus dem Bereich des Bundesbahngeländes sind an den Wohngebäuden zu treffen.

§ 12

Zum Gelände der Bundesbahn werden die notwendigen Abstandsflächen in Abweichung von Art. 6 BayBO wie im Plan dargestellt festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf 13,50 m nicht überschreiten.

§ 13

Bei Verwirklichung der im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 535|12, 535|13, 535|32 dargestellten, mehrgeschoßigen Bebauung ist der Bau der Tiefgarage als Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß Art. 55 Abs.4 und Abs.8 BayBO zwingend erforderlich.