SATZUNG

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplans Nr. 56 „Weinberg in Deberndorf" für den Bereich südlich und westlich der Straße Weinberg und nördlich der Straße Schloßgarten im Ortsteil Deberndorf als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

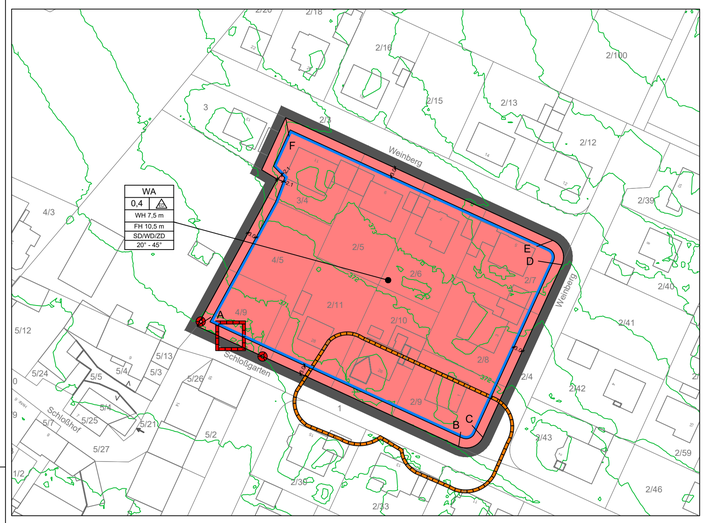
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.12.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



N

M 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

WH 7,5 m — Wandhöhe, als Höchstmaß

FH 10,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

SD/WD/ZD — zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

20° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

HINWEISE

Maßzahl in Metern

A, B, C, D, E, F — Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan zugleich Straßenbegrenzungslinie ist

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Höhe

Höhe

Dachgestaltung

Dachneigung

PLANGRUNDLAGE

1047 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

SI — bestehende Bebauung

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NHN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Baudenkmal (§ 9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Bodendenkmal (§ 9 Abs.6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,5 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist der tiefst gelegene Schnittpunkt der Außenwand mit der bestehenden Geländeoberfläche.

2.3 Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist der tiefst gelegene Schnittpunkt der Außenwand mit der bestehenden Geländeoberfläche.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Doppelhäuser zählen dabei als ein Gebäude.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.

5.2 Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² je Baugrundstück zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dächer

6.1 Dächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer oder Walm-/Zeltdächer auszubilden.

6.2 Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 20° und 45° bezogen auf die Horizontale betragen.

6.3 Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

6.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.

6.5 Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialen, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.

6.6 Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

6.7 Dächer von Garagen, Carports und Nebenbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° auszubilden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

6.8 Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° flächenparallel und ohne Aufständerung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° dürfen die Module mit Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

7. Grünordnung

7.1 Im Allgemeinem Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum oder ein Obstgehölz der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standortwahl ist dabei frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

7.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10°, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

7.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Abmulchen bzw. Abkiesen dieser Flächen mit organischen oder anorganischen Stoffen ist nicht gestattet.

7.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen.

7.5 Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

7.6 Artenliste

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkisches Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Zu verwendende Obstbäume (Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 10-12 cm); Es sind regional übliche Sorten zu verwenden

Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuss, Quitte

8. Wasserhaushalt

8.1 Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus, sofern erforderlich gedrosselt, in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Cadolzburg einzuleiten.

8.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasen mit eingepflasterten Radspuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. Im Plangebiet können Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten. Diese sind durch die künftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

2. Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sollen nicht verwendet werden.

3. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

5. Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

6. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

7. Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Baugrundstücke so umzubauen, dass Ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.

8. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

9. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

10. Der Bestand und Betrieb von unterirdischen Versorgungsleitungen muss gewährleistet sein.

11. Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

12. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

13. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich „insektenfreundliche" LED-Beleuchtungen mit einem warm-weißen Lichtspektrum (< 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.

14. Baufeldräumungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur außerhalb der Brutzeiten im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August zulässig. Alternativ ist vor Baubeginn ein Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile eines Bodendenkmals mit der Nummer D-5-6530-0092 (archäologische Befunde im Bereich des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses in Deberndorf). Im Bereich des Bodendenkmals und in der näheren Umgebung bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile eines Baudenkmals mit der Nummer D-5-73-114-51 (Amtshaus mit Sandsteinpfeilern). Im Bereich des Baudenkmals und in der näheren Umgebung bedürfen Eingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Erlaubnis entfällt, wenn eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Aufgrund der bestehenden Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und den Grundstücken Flst.-Nrn. 4/5, 4/9 und 2/11, Gemarkung wird darauf hingewiesen, dass mit Einschränkungen bei der Zulässigkeit der gestalterischen Festsetzungen (z.B. zulässige Dachformen) zu rechnen ist.

Verfahrensvermerke
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Weinberg in Deberndorf" wurde vom Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg am 06.09.2021 gefasst und ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. 18 des Marktes Cadolzburg vom 25.09.2021 und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln bekannt gemacht.

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit den benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 06.10.2021 abgestimmt.

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 04.10.2021 gebilligten Planentwurfes in der Fassung vom 04.10.2021 wurde im Bürgerhaus des Marktes Cadolzburg vom 02.11.2021 bis einschließlich 02.12.2021 durchgeführt; darauf hingewiesen wurde mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 20 des Marktes Cadolzburg vom 23.10.2021 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Auslegung
Die Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 06.10.2021.

Satzungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Bebauungsplan **Nr. 56 „Weinberg in Deberndorf"** als Satzung beschlossen.

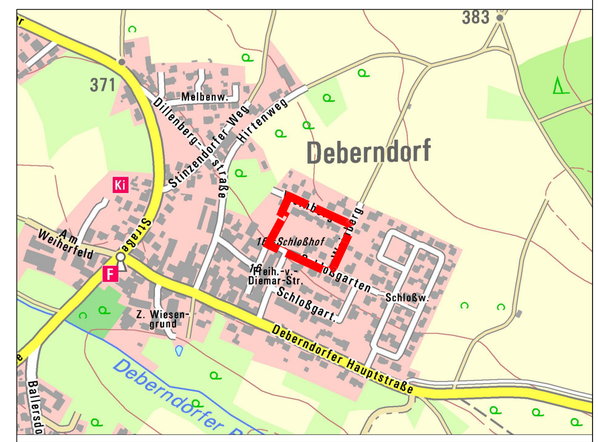
(Siegel)

Cadolzburg, O b s t
1.Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am 18.12.2021 im Mitteilungsblatt Nr. 24 des Marktes Cadolzburg ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan **Nr. 56 „Weinberg in Deberndorf"** in Kraft getreten.

(Siegel)

Cadolzburg, O b s t
1.Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Markt Cadolzburg
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Bebauungsplan Nr. 56
"Weinberg in Deberndorf"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	01.12.2021	06.12.2021	1193-2

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Lena Lindstadt
Nicolas Schmelter

Pilenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten