MARKT CADOLZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 6a "ERWEITERUNG CADOLZBURG-SÜD"

SATZUNG

Die Gemeinde Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, alle in der jeweils derzeit gültigen Fassung, folgende Bebauungsplansatzung:

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugebiet Nr. 6a "Erweiterung Cadolzburg-Süd" des Marktes Cadolzburg wird der vom Architekturbüro Manfred Hierer, Zur Erzleite 23, 90556 Cadolzburg am 16.06.1997 erarbeitete Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Bebauungsplan besteht aus
  - dem Planblatt mit den zeichnerischen Festsetzungen,
  - dem aus insgesamt vier Einzelblättern bestehenden städtebaulichen Gestaltungsplan,
  - diesem Textteil
  - der Begründung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 187/48 (Teilfläche), 205/91, 560/2, 560/4, 563, 563/2, 563/3, 563/4, 563/5, 563/6, 563/7, 563/8, 564/3, 568 (Teilfläche) und 578, alle Gemarkung Cadolzburg, sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 167/4, 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 979/2 (Teilfläche), 979/3, 981, 982, 982/2, 982/3, 982/4, 982/5, 982/6, 983, 984, 984/2, 984/3, 984/4 und 985 (Teilfläche), alle Gemarkung Steinbach.
- Diese Satzung tritt gemäss § 12 BauGB in Kraft.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 18. April 1994,
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 10. Oktober 1982,
- das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) vom 12. Februar 1990,

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Bauflächen im Planungsgebiet sind entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

- Im gesamten Gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs 4 BayBO zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur ein Dachgeschoss sein darf.
- Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschossig errichtet werden.
- 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. 0.4
  Geschossflächenzahl: GFZ = max. 0.8

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Garagen und Nebengebäude gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Gesamtbreite der Gebäude (ohne Garagenanbauten) darf 20 m nicht überschreiten. In Verbindung mit Garagenanbauten ist eine Gesamtbreite von 35 m zulässig, wenn die Baukörper entsprechend den Angaben im Städtebaulichen Gestaltungsplan (Blatt GS 04) gegliedert und die dort angegebenen Einzelabmessungen eingehalten werden.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bodenbefestigung:
  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
- Regenwassernutzung:
  Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

3.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich der Wohnbauflächen sind auf jedem Grundstück mindestens zwei einheimische Obstbäume anzupflanzen bzw. zu erhalten.
- Im Bereich privater Grünflächen sind die vorhandenen Obstbäume und Hecken zu erhalten.
- Anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu unterhalten; wenn sie ausfallen, sind sie durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Verantwortlich für fachgerechten und dauerhaften Unterhalt bzw. Neupflanzung ist der Grundstückseigentümer.

3.6 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fussbodens darf max. 0.50 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Hauseingangsbereich liegen. Abweichungen können nur dann gestattet werden, wenn sie aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs (z.B. Hanglage) erforderlich sind.
  (Hinweis: Als "natürliche Geländeoberfläche gilt - wie auch bei der Abstandsflächenregelung der BayBO - die gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche.)
- Veränderungen des Geländeverlaufs sind in der Genehmigungsplanung darzustellen. Massgebend für die Festsetzung der Höhenlage bleibt die ursprüngliche Geländeoberfläche.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 11 und Art. 98 BayBO)

4.1 Fassadengestaltung

- Fassaden können als verputzte Flächen, Sichtmauerwerk oder mit Holzbekleidungen ausgeführt werden. Kombinationen von mehr als zwei Fassadenmaterialien oder -ausführungsarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.
- Aussenwandflächen ohne Fenster sind zu begrünen; als Richtwert gilt 1 Pflanze je 1 m Wandlänge.
- Rundbogenfenster sind nicht zulässig.

4.2 Dächer

- Zulässig sind nur Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 53 °. (Ausgenommen Garagen u. Nebengebäude, s.u.).
- Alle Dachflächen eines Gebäudes sind mit der gleichen Neigung auszuführen, ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind.
- Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig
- Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.
- Soweit im Planblatt Firstrichtungen angegeben sind, gelten diese verbindlich für den First des Hauptdaches. Die Firstrichtung untergeordneter Dachflächen, z.B. von Anbauten, kann davon abweichen.
- Dachgaupen sind nur in der untersten Dachebene zulässig. Alle Gaupen eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.
- Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 60 cm. (Höhendifferenz von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fusspfette)

4.3 Garagen und Nebengebäude

- Garagendächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° oder als Satteldächer mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
- Die Fassaden von Garagen sind in gleicher Weise wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

4.4 Einfriedung

- Als Grundstückseinfriedung sind nur Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50x50 mm zulässig. An der strassenseitigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer Hecke erlaubt.
- Zaunsockel sind nicht zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1.50 m betragen.

4.5 Sonstiges

- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, einschl. Art. 6 Abs. 4 und 5
- **Sofern bestehende bauliche Anlagen in einzelnen Punkten von den o.a. Festsetzungen abweichen, haben sie Bestandsschutz.**

5. HINWEISE

- **Die Stellplätze sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.**
- Die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ wird vom Markt Cadolzburg bezuschusst.
- Beidseits der Fernwasserleitung der Dillenberggruppe ist ein 3.00 m breiter Streifen (gemessen ab Trassenachse) von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Der im Plan eingezeichnete Trassenverlauf gilt nur näherungsweise und ist ggf. durch örtliches Aufmass zu überprüfen.

Markt Cadolzburg, 22. Dezember 1997

Pierer
1. Bürgermeister

Rechtsverbindlich seit 14.05.1998