

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16b "ERWEITERUNG TEILBEREICH EGERSDORFER WEG"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- In dem mit MI-1 gekennzeichneten Bereich sind vorwiegend Wohngebäude zu errichten. In dem mit MI-2 gekennzeichneten Bereich sind vorwiegend Gebäude und Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 bis 8 zu errichten, einschließlich Wohngebäuden bzw. Wohnungen im Rahmen gewerblicher Nutzung, wie z.B. Musterhäuser, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen o.dgl..
- Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO / Fassung 1998 in Verbindung mit § 20 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BayBO / Fassung 2008 zulässig.
- 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 Bebauungsplans geringere Werte ergeben:

Grundflächenzahl: GRZ = max. 0.35

Geschossflächenzahl: GFZ = max. 0.80

1.2 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. 6 Abs. 9 BayBO sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gesamtlänge der Häuser darf 25 m nicht überschreiten.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **Bodenbefestigung:**
Privatwege, 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.

1.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich der Bauflächen ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger einheimischer Obstbaum anzupflanzen bzw. 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.

1.6 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf maximal 50 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen; bei geneigtem Gelände ist der Höchstwert von 50 cm sowohl auf der Hangals auch auf der Talseite des Gebäudes einzuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 8 und Art. 81 BayBO)

2.1 Fassadengestaltung

- Geschlossene Außenwandflächen über 25 m² sind zu begrünen.
- Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Farbton auszuführen.
- Die Fassadengestaltung und -farbgebung ist mit dem Bauamt des Marktes Cadolzburg abzustimmen.

2.2 Dächer

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-42 ° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 11-20 °. (Ausgenommen Garagen u. Nebengebäude, s.u.).
- Alle Hauptdachflächen eines Gebäudes sind mit der gleichen Neigung auszuführen.
- Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder graue Farbtöne zulässig. Grundwasser gefährdende Deckungsmaterialien wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie von Doppelhäusern sind in einheitlichem Material- und Farbton auszuführen.
- Dachgaupen sind nur in der untersten Dachebene zulässig. Alle Gaupen eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.
- Bei Häusern mit Pultdach sind Flachdächer als Dachterrassen bis zu einer Fläche von max. 1/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- Krüppelwalme nicht zulässig.

2.3 Garagen und Nebengebäude

- Garagendächer sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-7° auszuführen und extensiv zu begrünen.
- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

2.4 Einfriedung

- Als Grundstückseinfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Streben oder Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50x50 mm zulässig.
- Zaunsockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 cm über der Geländeoberkante zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1.20 m betragen.

2.5 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.
- In den durch entsprechende Signatur im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind die Fenster der Schlafräume von Wohngebäuden zur schallabgewandten Seite, d.h. nach Norden oder Westen hin zu orientieren
- Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

- Die Stellplätze sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.
- Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Bezüglich der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Kreisstrasse FÜ 19 und des Umbaus der Einmündung des Egersdorfer Wegs in die Kreisstrasse sind folgende Hinweise und Auflagen zu beachten bzw. einzuhalten:
 - Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
 - Der Straßenbaulastträger trägt keine Kosten für Schallschutzmassnahmen an den Anlagen, die Gegenstand dieses Bebauungsplans sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmassnahmen empfohlen.
- Falls das Regenwasser getrennt abgeleitet wird, hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln und Grundlagen der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" - Merkblatt der DWA - M 153 - vom August 2007 zu erfolgen.

Bei einer Versickerung in den Untergrund bzw. einer Einleitung in ein Gewässer sind entsprechende Berechnungen nach o.g. Merkblatt hinsichtlich der Qualität und Quantität zu führen.

- Im Bereich Wachendorfer Strasse Hs.Nr. 33 bis 35 befindet sich eine Gasleitung der infra fürth gmbh. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Zwischen Fundamenten und der Gasleitung ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmassnahmen ist gem. Baumschutzverordnung zur Gasleitung ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Cadolzburg, 23. Mai 2008
MARKT CADOLZBURG

Obst
1. Bürgermeister

