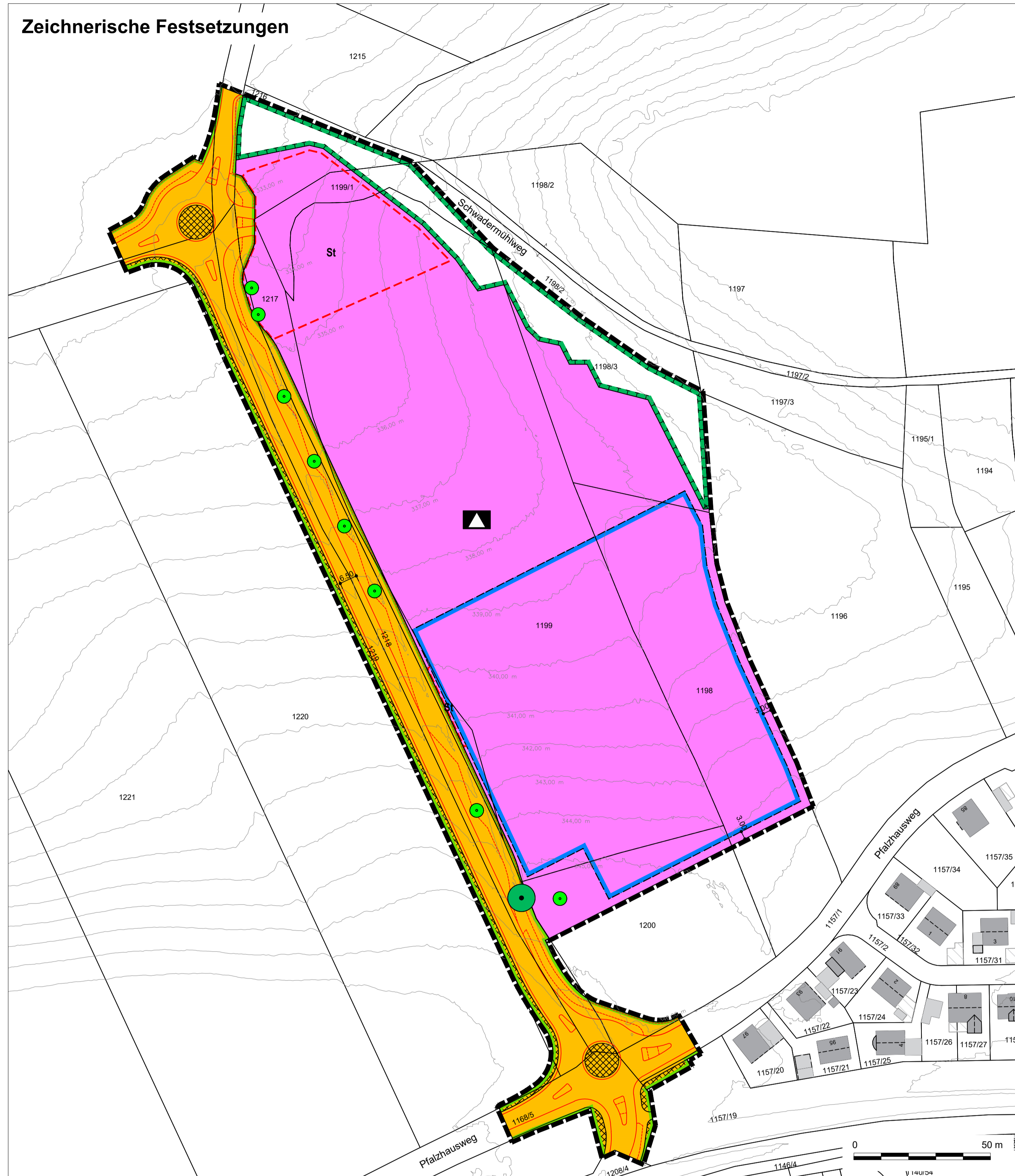


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Planzeichenerklärung / Legende

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum
zu pflanzender Baum

Straßenbegleitgrün
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland und Krautsaum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten

Stellplätze

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Maße in Metern (als Hinweis)

Flurstücke mit Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

geplante Verkehrsführung

Textliche Festsetzungen

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667 und GVBl. S. 699)

den Bebauungsplan „Gymnasium Cadolzburg“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Freiflächen für schulische Einrichtungen einschließlich von Anlagen für den Schul- und Vereinssport sowie Versorgungsanlagen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf III Vollgeschosse festgesetzt.
- Als Oberkante der Gebäude (OK), d.h. der Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung), sind maximal 360,5 m über NN zulässig.
- Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante abzurücken.

§ 3 Abstandsflächen, überbaubaren Grundstücksfläche

- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Plangebiet 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

- Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in der jeweils gültigen Fassung.
- Nebenanlagen und überdachte Mülllagerräume im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie dem Schulbetrieb dienende Außensportanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und Stellplätze darüber hinaus auch in den dafür vorgesehenen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Carports und überdachte wie auch unüberdachte Fahrradstellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- Nebengebäude - insbesondere Carports sowie Einfriedungsmauern über 80 cm Höhe - müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn der Verkehrsflächen und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

§ 5 Wasserwirtschaft, Umgang mit Niederschlagswasser

- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, oder zentral zu sammeln und verzögert in die Vorflut abzuleiten.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Alternativ ist das hier anfallende Niederschlagswasser seitlich über Vegetationsflächen zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

§ 6 Grünordnung

- Pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (auch Sorten) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² vorzusehen. Er ist soweit technisch möglich bzw. sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen im Bereich von Stellplätzen als Baumrigole auszugestalten. Bei Pflanzgruben und überdachte wie auch unüberdachte sind mindestens 12 m² zertifiziertes tragfähiges Baumsustrat zu verwenden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in Art und Qualität gemäß Abs. 1 vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vom Standort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bei Nachpflanzungen geringfügig abgewichen werden.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- Der in der Planzeichnung festgesetzte, zu erhaltende Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Qualität gemäß Abs. 1 mit heimischen Arten zu ersetzen. Vom Standort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bei Nachpflanzungen geringfügig abgewichen werden.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachfläche von 15 m² auf mindestens 70% der Fläche mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Dachflächen ist zulässig.
- Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden und sonstigen Nebenanlagen sind ab einer jeweiligen Grundfläche von 14 m² ganzflächig mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Dachflächen ist zulässig.
- Stützmauern sind auf mind. 80% der Ansichtfläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,5 m breiter Pflanzstreifen vor der Mauer vorzusehen.
- Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Stützmauern nach Abs. 6, 7 bzw. 8 nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dach- oder Mauerbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen des Abs. 1 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (auch in Sorten) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

- Es sind Flachdächer (Neigung 0° bis 5°) zulässig.
- Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständerung mit geeigneten Paneelen zulässig.
- Einfriedungen, ausgenommen Hecken und Ballfangzäune, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen und ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Stützmauern ausgeführt sind, ohne durchlaufende Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedungen unzulässig, sofern es sich dabei nicht um Stützmauern handelt. Hecken aus Laubgehölzen sind als Einfriedung zulässig.

§ 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den im Planteil festgesetzten Flächen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf einer Fläche von 2.981 m² durchgeführt. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes Grünland sowie ein Krautsaum.
- Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden außerdem externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf den Flst. Nr. [...], Gmkg. auf einer Fläche von [...] m² durchgeführt. Entwicklungsziel ist [...].

- Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten (hier: Feldlerche und Wiesenschafstelze) ist folgende CEF-Maßnahme umzusetzen:
CEF 1: auf dem Flst. Nr., Gmkg., in einer Mindestgröße von m². Die Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Baufeldräumung im Geltungsbereich funktional wirksam sein.
- Außenanlagen sind zur Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht vermeiden), wie z.B. Lampen mit LEDs (Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 3.000 K). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden sind bei Fassaden, die einen Anteil an sichtbarer Glasfläche von über 75% aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (> 30% Reflexionsgrad).

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen gemäß Art. 44a Abs. 1 BayBO sind zu berücksichtigen. Demnach sind auf Gebäuden im Eigentum des Freistaates Bayern in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden beim Markt Cadolzburg, Hindenburgstraße 14, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Gymnasium Cadolzburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-Mail vom stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, den 2026

.....
Sarah Höfler
Erste Bürgermeisterin

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom überein.

Cadolzburg, den 2026

.....
Sarah Höfler
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Cadolzburg, den 2026

.....
Sarah Höfler
Erste Bürgermeisterin



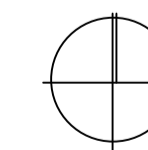
Markt Cadolzburg
Landkreis Fürth



Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Bebauungsplan Nr. 64
"Gymnasium Cadolzburg"

- VORENTWURF -



M 1: 1.000