

Der Markt Cadolzburg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs 1,9 und 10 BbauG und Art. 10 Abs. 4 BayBO in Verb. Mit Art.23 GO folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Fürth vom 22.12.1982 Nr. III/1a-02882 genehmigte

### Bebauungsplan-Satzung

#### § 1

Für das Baugebiet Nr. 12 „westlich der Ammerndorfer Straße“ wird der vom Architekturbüro „Gottfried Ruf + Hans Ruf, 8501 Oberasbach, am 12.8.1981 ausgearbeitete und letztmals am 11.1.1983 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

#### § 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

#### § 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGB1.IS.1763) ausgewiesen.

#### § 4

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht im Einzelfall anders bestimmt, die offene Bauweise. Im Bereich der Kettenhäuser 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. 2.7.1982 (GVB1.S.419) und den Vorschriften der Garagenverordnung (GaV) vom 12.1.73 (GVB1.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. Der Mindeststauraum vor öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

#### § 5

Die Dachneigung beträgt 35° - 45° Differenzierung nach zeichnerischer Darstellung.

#### § 6

die maximale Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird auf 0,45 m über der Straßenoberkante, bezogen auf die Mitte der nördlichen Hauskante, festgesetzt, für Grundstücke nördlich der Straße B beträgt die max. Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß 0,45 m über natürliches Gelände, bezogen auf die nördliche Hauskante in Hausmitte.

#### § 7

Für die Hauptfirstrichtung werden Satteldächer vorgeschrieben. Hierzu gehört auch ein Krüppelwalm, der die Hälfte der Dachschenkellänge unterschreitet. Für Anbauten sind Sattel- und Walmdächer möglich. Dachkerker sind ab 40° Dachneigung zulässig. Die Länge von Dacherkern beträgt max. 2/3 der Firslänge dabei ist vom Ortgang ein Mindestabstand von 1/6 der Dachlänge einzuhalten. Kniestöcke bis max. 0,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, sind gestattet. Die Dacheindeckung hat in braunen bis roten Farbtönen oder in Fleckton zu erfolgen. Die Festlegungen für gelten auch f. Dacheinschnitte.

#### § 8

Wellblechgaragen und ähnlich behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind unzulässig

#### § 9

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

## § 10

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

## § 11

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.

## § 12

Die maximale Höhe Straßenseitiger Einfriedungen beträgt einschl. Sockel, 1,20 m 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. Der im Planungsgebiet ausgewiesene Kinderspielplatz ist rundum einzufrieden; bezüglich der Einfriedungshöhe gilt § 12.

## § 13

Die Herstellung der Straßen und Abwasserkanäle erfolgt nach den Plänen des Ingenieurbüros H.P. Gauff, Ingenieure, Passauerstr. 9, 8500 Nürnberg.  
Diese Pläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 14

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BbauG in Kraft.