

**Bebauungsplan Nr. 13a**  
**Grünordnungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Schwadermühle“**

Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB.1S.2253) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung erlässt der Markt Cadolzburg folgende

**SATZUNG**

**§ 1**

Für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Schwadermühle zwischen FÜ 16 und St 2409 gilt der vom Marktbauamt Cadolzburg ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 13a „Erweiterung Schwadermühle“ bildet.

**§ 2**

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung ausgewiesen.

**§ 3**

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht anders bestimmt, die geschlossene Bauweise. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (einschließlich Dach) darf in Gebieten mit bis zu dreigeschossiger Bauweise maximal 10,50 m und in Gebieten mit bis zu zweigeschossiger Bauweise maximal 7,00 m, gemessen von der natürlichen bzw. durch die Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche, betragen. Eine Ausnahme für betriebsbedingte höhere Teilbauten ist möglich. Werden Gebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, so sind die Bauwerke so zusammenzufügen, daß sie sich gestalterisch angleichen. Weiterhin werden an den Grundstücksgrenzen gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO, Garagen mit Nebengebäuden zugelassen.

**§ 4**

Die Dachneigung für Betriebsgebäude beträgt 0 – 35 Grad und für Büros und Werkwohnungen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 40 Grad zulässig. Dachkerker werden aufgrund der flachen Dachneigung (max. 40 Grad) nicht zugelassen. Für geeignete Dächer über 25 Grad ist ein maximaler Kniestock von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke, zulässig. Die Deckung der Dachflächen muß in Rot- oder Brauntönen erfolgen.

**§ 5**

Eine Erschließung der Grundstücke kann nur über die innenliegenden Straßen durchgeführt werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur solche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

**§ 6**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im nebenstehenden Plan festgesetzten 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 Nutzung ergibt.

**§ 7**

Die maximale Einfriedung beträgt einschließlich Sockel 2,00 m über Geländehöhe. Entlang der Staatsstraße 2409 und der Kreisstraße FÜ 16 dürfen nur Einfriedungen ohne Tür- und Toröffnungen errichtet werden. Die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke darf eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen. Das Anbringen von Stacheldraht ist nicht zulässig

## § 8

Laut § 8 Abs. 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise auf den künftigen Betriebsgrundstücken Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal bzw. Bereitschaftspersonen untergebracht werden.

## § 9

Straßen und Kanäle sind nach gesonderten Ausbauplänen der Marktgemeinde Cadolzburg herzustellen.

## § 10

Die im Planungsbereich liegenden Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost müssen vor Beschädigungen geschützt werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 26, Karl-Eibel-Str. 6, 8530 Neustadt/Aisch in die genaue Lage der Fernmeldekabel einweisen lassen.

## § 11

Die Aussagen dieses Planes zur Grünordnung sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Vorschrift des Art. 3 BayNatSchG bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

## § 12

Entlang der St 2409 wird ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung ausgewiesen. Erstellung und der Unterhalt ist Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer.

## § 13

Der 5 m breite Grünstreifen entlang der St 2409 sowie der Kreisstraße FÜ 16 ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Dieser Grünstreifen darf nicht eingefriedet werden.

## § 14

Bei der Bepflanzung sind die in der Pflanzliste festgelegten Bäume und Gehölze zu verwenden. Die Bäume müssen in der Reihe einen max. Pflanzabstand von 1,50 m haben. Bei 15,00 m Pflanzstreifen sind mind. 3 Reihen anzuordnen. Die Zusammensetzung der Pflanzung muß aus 2/3 Gehölzen und 1/3 Bäumen bestehen.

## § 15

Die vorgeschriebenen Pflanzhöhen für Gehölze betragen im Mittel 1,50 m. Die Mindesthöhe bei Bäumen wird auf 2,00 m festgesetzt.

## § 16

Die im Plan festgelegten Pflanz- und Grünstreifen dienen als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen, als auch gegen Einblick der benachbarten Gemeinden.

## § 17

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, dem Textteil und der Begründung.

## § 18

Diese Satzung tritt nach § 12 BauGB in Kraft.

## **Pflanzliste**

### **Für Bäume und Laubgehölze**

#### **1. Bäume**

Feldahorn  
Spitzahorn  
Roterle, Schwarzerle  
Hainbuche, Weißbuche  
Rotbuche  
Esche  
Wilder Apfelbaum, Holzapfel  
Zitterpappel  
Wilder Birnbaum, Holzbirne  
Taubeneiche  
Stieleiche  
Mehlbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Waldkiefer, Föhre  
Lärche

#### **2. Laubgehölze**

Hartriegel  
Hasel  
Sanddorn  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundrose  
Silberweide  
Salweide  
Purpurweide  
Schwarzer-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball  
Pfaffenhütchen