

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund der §§ 2, Absatz 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BAUG) vom 8.12.1986 (BGBl. IS 2253) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung /BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl.S.904) folgende

Bebauungsplan-Satzung

§1

Für das Baugebiet Nr. 19 Erweiterung Gierersberg wird der vom Architekturbüro
Dipl. Ing. (FH) Gottfried Ruf
Dipl. Ing. (univ.) Helmut Bock
8507 Oberasbach, Kirchenweg 46
im Mai 1991 ausgearbeitete und letztmals am 21. September 1992 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

Die Grünordnung wurde erarbeitet von Dipl. Ing. Edgar Tautorat
Landschaftsarchitekt BDLA
Cadolzburger Strasse 7
8501 Ammerndorf

§2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt der Begründung und diesem Textteil.
Die Belange der Grünordnung sind im Planblatt, in der Satzung und in der Begründung integriert und werden somit ebenfalls rechtskräftig.

§3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 BGBl. S 132 ausgewiesen.

§4

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht im Einzelfall anders bestimmt, die offene Bauweise.

§5

Entlang des öffentlichen Strassenraumes darf für die im Plan vorgesehenen Gebäude max. 0,5 m von der Baulinie abgewichen werden. (Die rote Linie im farbigen Plan) - für die betreffenden Gebäude ist diese Linie im Abstand von 2,0m von der Grenze dargestellt.

§6

Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bay. BauO einzuhalten.

§7

Als Höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein geringeres Mass der baulichen Nutzung ergibt. Ausnahmen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreiten der Baugrenze) in geringem Umfang sind möglich.
Zahl der Vollgeschosse: II/bzw. III wobei jeweils das letzte Vollgeschoss nur im Dach sein kann.

§8

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14/1 BauNVO sind nur auf dem im Plan festgelegten Flächen zulässig. Die Integration in das Hauptgebäude ist jedoch möglich.

§9

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 60 cm, gemessen ab Oberkante Rohdecke. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenhaut mit der Oberkante der Bedachung.

§10

Die Dachform wird als Satteldach festgelegt. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Die Länge des Krüppelwalmes kann max. 1/6 tel der Ortganglänge betragen. Die Dachneigung muß zwischen 44 - 51 Grad betragen. Giebelseitig zusammengebaute Häuser müssen eine einheitliche Dachneigung haben. Zusammengebaute Garagen müssen, egal ob sie Giebel- oder traufseitig zueinander stehen die gleiche Dachneigung haben.

§11

Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

§12

Freiauskragende sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 60 cm betragen - gemessen waagrecht von der Außenkante Wand.

§13

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Sämtliche Einzel- und Doppelgaragen sind mit einem Satteldach zu versehen.

§14

Um das Stellplatzproblem bei den Einfamilienhäusern zu lösen, ist für jedes zu errichtende Gebäude mindestens eine Garage zu errichten. Ein weiterer Stellplatz (Garage) ist zwingend nachzuweisen.

§15

Stauräume vor den Garagen zur Erschliessungsstrasse hin dürfen nicht eingezäunt werden und müssen mit einer Tiefe von mind. 5,0 m angelegt werden (weitere Stellplätze). Die Befestigung ist in Pflaster (Beton - oder Granit - stein mit offenen Fugen) auszuführen.

§16

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Ausnahmen, welche das Grundprinzip des Bebauungsplanes nicht wesentlich stören, sind möglich.

§17

Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen vom öffentlichem Strassenraum ist nicht oder wenn, dann nur durch vertikale Holzlattenzäune max. Höhe 0,80 m zulässig. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig. Die Zaunpfosten dürfen nicht stärker als 12/12 cm sein. Die Abgrenzung zwischen den Privatgärten kann alternativ

dazu auch als Maschendrahtzaun, Höhe max. 0,80 m, Farbe grau ausgeführt werden.

§18

Stützmauern sind im öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

§19

Dachaufbauten können als Einzelgauben in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben oder Dreiecksgauben erfolgen und müssen so platziert sein, dass sie gestalterisch nicht verunstaltend wirken. Die Aufbauten dürfen eine Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Bei Dreiecksgauben ist das Mittelmaß zu nehmen. Die Höhe ab Oberkante Fertigfußboen bis Schnittpunkt Dachhaut Außenkante darf max. 2,40 m betragen.

§20

Dachausschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss dabei mindestens 1/2 der Länge des Dachausschnittes betragen.

§21

Die vorgeschlagenen Firstrichtungen bei den Wohngebäuden, Garagen und event. Nebengebäuden sind zwingend einzuhalten. Ausnahmen in begründeten Fällen sind möglich. Bei der Begründung muss nachgewiesen werden, dass dem Bauherrn ein unzumutbarer Nachteil entstehen würde.

§22

Strassen und Wege im gesamten Gebiet sind als Wohn- und Spielstrassen in Mischfunktion auszubauen und ganzflächig zu Pflastern - Betonsteine, Verbundsteine, Granitpflaster ectr. .Bäume sind durch Grosskopfpflaster oder anderen geeigneten Materialien weiträumig abzusetzen. Parkflächen sind gegenüber den anderen Flächen andersfarbig oder unter Zuhilfenahme anderer Materialien abzusetzen und dadurch kenntlich zu machen.

§23

Fenster und Türen sind nur im stehenden Format zulässig. Um ein übergeordnetes Erscheinungsbild zu erhalten, sind die Fenster mit Sprossen zu versehen.

§24

Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten oder ähnlichem sind nicht zugelassen.

§25

Bei den Fassaden sind helle, jedoch keine reinweissen Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

§26

Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form und Aussehen von Bauten in herkömmlicher Bauweise nicht unterscheiden.

§27

Grundsätzlich sind die Gebäude so in das vorhandene Gelände zu legen, dass max. 3 Steigungen zum Erreichen des Erdgeschosses notwendig sind. Versetzte Ebenen sind möglich. Der Bezug zum Erdgeschoss ist immer die Erschließungsstrasse an der Eingangsseite in Hausmitte.

§28

Grünordnung mit Pflanzgeboten (§9 BauGB Nr. 25, § 178)

Erhaltungsgebot

Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubgehölze und Obstbäume sind nach Möglichkeit sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich während der Bauzeit zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Öffentlicher Bereich - Pflanzgebot Bäume

Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den dargestellten Punkten und Bereichen heimische Strassenbäume als Hochstämme mit entsprechendem Lichtraumprofil in der Qualität min. 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang min. 16-18 cm nach der im Anhang beigefügten Artenauswahlliste zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit für den Strassenraum geeigneten Bodendeckern zu bepflanzen.

Der Anger ist mit entsprechenden Obstgehölzen, vornehmlich den standortgerechten Kirschbäumen zu bepflanzen, dies gilt auch für den östlichen Randbereich entlang der Freilandleitung.

Private Hausgärten - Pflanzgebot

a, Pflanzung und Pflege von mind. einem Laubbaum (Hausbaum) und einem Obstbaum nach der im Anhang aufgeführten Auswahlliste und der angegebenen Qualität und Grösse.

b, Pflanzung einer einreihigen, niedrigen Hecke an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich hin, in Grösse und Qualität entsprechend der Artenauswahlliste im Anhang.

c, Pflanzung und Pflege einer dreireihigen Feldhecke an den Grundstücksgrenzen an der Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches zur offenen Feldflur hin. Grösse, Qualität und Arten entsprechend der Auswahlliste im Anhang der Satzung.

§29

Vorschlag: Empfehlungen

Hausgartengestaltung, Versiegelung und Versickerung

Bei der Gestaltung der Hausgärten wird dringend empfohlen auf die Verwendung von fremdländischen Gehölzen zu verzichten, insbesondere auf die blau-gelben Varietäten, da diese das Orts- und Landschaftsbild verfremden und keinen wesentlichen Beitrag als Lebensraum für die heimische Kleintierwelt leisten. Empfohlen wird die Anlage eines naturnah gestalteten Gartens auf der Grundlage der heimischen Gehölze und Obstbäume.

Zur Vermeidung von hohem Oberflächenwasserabfluß und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung wird empfohlen, die Freiflächen nicht zu versiegeln und nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ~~muß~~ *soll* zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toiletten-spülung etc.) in Zisternen aufgefangen werden oder, soweit geologisch möglich, über einfache Gruben in das Grundwasser versickert werden. Zisternen müssen mindestens ein Fassungsvermögen von 4-5 m³ besitzen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Insoweit wird vom Anschluß- und Benutzungszwang der Gemeinde Befreiung erteilt. (Grund- und Schichtenwasserhorizonte vor Baubeginn ermitteln).

Kompost

Zur Verringerung des Restmülls sind Kompostlegende in den Hausgärten aufzustellen.

Cadolzburg, 21. September 1992

Anhang zur Satzung "Erweiterung Gierersberg Nr.19"

Artenauswahllisten zu den Pflanzgeboten öffentliches und privates Grün

Die Auswahllisten basieren auf der pot. natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes und sind teilweise durch heimisch gewordene Gehölze ergänzt worden.

Öffentliches Grün - Pflanzgebot Bäume

Bäume:	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Esche	Fraxinus excelsior
	Winterlinde	Tilia cordata
	Feldahorn	Acer campestre
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Obstbäume: Kirsche
Apfel
Birne
Zwetschge

Qualität: 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Ergänzungen der privaten Pflanzgebote im Bereich Anger und zum Außenbereich hin mit:

Sträucher:	Weiß-/Rotdorn	Crataegus mongy/oxy
	Haselnuß	Corylus avellana
	Hartriegel	Cornus mas
	Kreuzdorn	Rhamnus catharica
	Faulbaum	Rhamnus catharica
	Schlehdorn	Rhamnus frangula
	Linguster	Prunus spinosa
	Schneeball	Lingustrum vulgare
	Pfaffenhütchen	Viburnum lant/ op
	Kornellkirsche	Euonymus europaeus
	Wildrosen	Cornus mas
		Rosa spec

Qualität: min. 3x verschult, Größe 60-100 cm

Hinweis: Im Bereich von Spielplätzen sind die Vorschriften über "Giftige Gehölze" zu beachten!

Anhang zur Satzung "Erweiterung Gierersberg Nr.19"

Privates Grün - Pflanzgebot in den Hausgärten

Pflanzgebot schmale Hecke zum öffentlichen Bereich / Straßenraum (einreihig)

Qualität Sträucher 2x verschult, Größe 60/100cm
einreihig gepflanzt

Sträucher:	Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
	Flieder	Syringa vulgaris
	Duftjasmin	Philadelphus coronar
	Liguster	Lingustrum vulgare
	Weiß/Rotdorn	Crataegus mono/oxy
	Brautspiere	Spiraea arguta
	Holunder	Sambucus nigra
	Heckenrosen	Rosa spec
	Schlehe	Prunus spinosa
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum S.

Pflanzgebot Haus - und Obstbäume

Standort Hausbaum in Bezug zu Eingang/Garage
Stanort Obstbaum im Gartenbereich

Bäume als Hochstamm, 3x verschult mit Ballen, Stammumfang 16-18cm

Bäume:	Spitzahorn	Acer plaatanoides
	Feldahorn	Acer campestre
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Elsbeere	Sorbus intermedia
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Wildbirne	Pyrus pyraister
	Winterlinde	Tilia cordata
	Esche	Fraxinus exelsior
	Apfeldorn	Crataegus x lava. C
	Kastanie	Aesculus hippocast.
	Nußbaum	Juglans regia
	Apfel	Fränk. Sorten
	Birne	" "
	Kirsche	" "
	Speierling	Sorbus domestica

Pflanzgebot dreireihige Feldhecke zur Feldflur

Qualität Sträucher 2x verschult, Größe 60-100 cm
Baumanteil 15%, Heister 2x verschult MB/OB
Größe 150 bis 250 cm

Alle Arten der oben genannten Liste "Sträucher" und Bäume