

# **MARKTGEMEINDE CADOLZBURG**

**SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 A  
GEWERBEPARK AM FARNBACH  
BAUABSCHNITT IV**

Der Markt Cadolzburg erläßt aufgrund der § 2, Absatz 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. IS 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.S.466) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung /BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl.S.251) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl.S.65) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl.S.392) folgende Bebauungsplansatzung:

#### § 1

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt des Bebauungsplanes.  
Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Satzungstext und dem Planblatt.

#### § 2

Das Planungsgebiet ist Gewerbegebiet im des §4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl.S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.S.466).

#### § 3

Im Bebauungsplan ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise vorgesehen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).  
Im Planungsgebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.  
Garagen und Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind im Rahmen der BayBO Art.7 Abs. 4 zulässig.  
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (einschließlich Dach) darf in diesem Gebiet maximal 11,0 m betragen, gemessen ab dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück.

#### § 4

Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 0-35 Grad.  
Dacherker werden aufgrund der flachen Dachneigung nicht zugelassen. Für geneigte Dächer ist ein maximaler Kniestock von 50 cm zulässig.

#### § 5

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

#### § 6

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im 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 2.00 m über Geländehöhe  
Entlang der Staatsstraße 2409 dürfen nur Einfriedungen ohne Tür- und Toröffnungen errichtet werden. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke darf eine maximale Höhe von 1.00 m erreichen.  
Sockel sind nicht zulässig.  
Das Einbringen 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. Es sollen die schutzwürdigen Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Büro- bzw. Personalaufenthaltsräume den lärmabgewandten Seiten zugeordnet werden.

Für diese genannten Räume sind in der ersten Reihe der Gebäude entlang der Staatsstrasse Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

§ 9

Straßen und Kanäle sind nach gesonderten Ausbauplänen der Markt-gemeinde Cadolzburg herzustellen.

§ 10

Die im Planungsgebiet zum liegen kommenden Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost müssen vor Beschädigung geschützt werden.. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebau-bezirk 26, Karl-Eibel-Straße 6 , 91413 Neustadt / Aisch in die genaue Lage der Fernmeldekabel einweisen lassen.

§ 11

Grünordnung ( gemäß Art.3 BayNatSchG i.V.m. § 9(4) BauGB)  
Die öffentlichen wie privaten Grünflächen sind nur auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.  
Die Artenauswahl soll nach der im Anhang beigeführten "Artenauswahl-liste " erfolgen.

§ 12 Öffentliche Grünflächen

§ 12.1

Verkehrsbegleitgrün

Entlang der Erschliessungsstrassen und der öffentlichen Fuss- und Radwege sind auf einem 3, m breiten Grünstreifen, im Rahmen der Herstellung der Strassen, beidseitig Strassenbäume entsprechend der Plandarstellung und der Artenauswahlliste im Anhang im Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Der Grünstreifen mit den Bäumen geht in das Eigentum des angrenzenden Gewerbegrundstückes über, ~~und darf nicht eingefriedet werden.~~  
Der Grünstreifen und die Bäume sind auf Dauer vom Eigentümer zu unterhalten und zu pflegen.

§ 12.2

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - ökolog. Ausgleichsflächen

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind die im Plan dargestellten vorhandenen Waldstreifen auf Dauer zu unterhalten und zu schützen. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit sind die Waldflächen nach einem Pflegeplan in einen stabilen Laubwald ohne forstliche Nutzung unzubauen.  
(Labkrauta -Eichen - Hainbuchenwald)

§ 12.3

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - ökolog. Ausgleichsflächen

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind die im Plan dargestellten Pflanzflächen am Auenrand des Farnbaches entsprechend der pot. natürlichen Vegetation ( hier: Übergang zum Erlen - Eschen - Auwald ) zu bepflanzen bzw. unzubauen und auf Dauer zu unterhalten.

## § 13 Private Grünflächen

### § 13.1

Zur Durchführung und Gliederung der Gewerbeflächen sind alle Grundstücke vorzugsweise in den Randbereichen mit Baumhecken entsprechend der Plan-darstellung zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Ausführung als Baumhecken, Mindestbreite 6,0 m ( 5 Pflanzreihen) mit 20 % Baumanteil entsprechend der Artenauswahlliste. Die Pflanzflächen sollen eine GRZ von 0,2 erreichen.

### § 13.2

Je 5 PKW - Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

### § 13.3

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 % Neigung sollen extensiv begrünt und auf Dauer gepflegt werden. Die Begrünung (Gras/- Stauden) soll min. 70 % der Dachfläche betragen, soweit Solaranlagen nicht im Wege stehen.

### § 13.4

#### Wandbegrünung

Ungegliederte Wandflächen über 100 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen und Klimmern zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

### § 13.5

#### Hinweise zum Umweltschutz

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und unbelasteten Versiegelungsflächen soll der Brauchwassernutzung zugeführt werden (Einsparung von Trinkwasser). Die überschüssigen Mengen sind vorzugsweise im Bereich der zu pflanzenden Baumhecken in Gräben aufzufangen und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in den Farrnbach abzuleiten ( Trennsystem).

### § 13.6

#### Freiflächengestaltung

Die grünordnerischen Massnahmen und die Behandlung von Regenwasser auf den Gewerbegrundstücken sind im Baueingabeplan darzustellen und nachzuweisen. ( Freiflächengestaltungsplan ).

## § 14

Die Satzung tritt gemäss § 12 Absatz 4 BauGB in Kraft.

Cadolzburg ,

24.08.1995

*[Handwritten Signature]*  
Pierent

( 1. Bürgermeister )



**Markt Cadolzburg**

**Anhang zur Satzung Bebauungsplan Nr. 20 A Gewerbepark am Farnbach BA IV**

**Artenauswahlliste 1 (Bereich der Gewerbeflächen)**

**auf der Grundlage der pot. natürlichen Vegetation  
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.**

|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
| <b>Baumarten:</b>    | <p>Stieleiche<br/>Traubeneiche<br/>Hainbuche<br/>Winterlinde<br/>Wald(Rot) buche<br/>Eberesche<br/>Esche<br/>Vogelkirsche<br/>Birke<br/>Salweide</p> | <p>Quercus robur<br/>Quercus petraea<br/>Carpinus betulus<br/>Tilia cordata<br/>fagus sylvatica<br/>Sorbus aucuparia<br/>Fraxinus excelsior<br/>Prunus avium<br/>Betula pendula<br/>Salix capra</p> |
| <b>Sträucher:</b>    | <p>Weißdorn<br/>Haselnuß<br/>Schlehe<br/>Heckenkirsche<br/>Hartriegel<br/>Liguster<br/>Faulbaum<br/>Feldrose</p>                                     | <p>Crataegus mono/oxy<br/>Corylus avellana<br/>Prunus spinosa<br/>Lonicera xylosteum<br/>Cornus sanguinea<br/>Ligustrum vulgare<br/>Rhamnus frangula<br/>Rosa arvensis</p>                          |
| <b>Straßenbäume:</b> | <p>Winterlinde<br/>Hainbuche<br/>Esche</p>   | <p>Tilia cordata<br/>Carpinus betulus<br/>Fraxinus excelsior</p>  |

**Qualität 3X verschult mit Ballen, Stammumfang 16-20 cm**

**Markt Cadolzburg**

**Anhang zur Satzung Bebauungsplan Nr. 20 A Gewerbepark am Farnbach BA IV**

**Artenauswahlliste 2 (Bereich Talauenrand Farnbach)**

**auf der Grundlage der pot. natürlichen Vegetation  
Erlen- Eschen-Auwald**

**Baumarten:**

Esche  
Schwarzerle  
Traubenkirsche  
Feldulme  
Stieleiche  
Hainbuche  
Grauerle  
Birke  
Baumweide

*Fraxinus excelsior*  
*Alnus glutinosa*  
*Prunus padus*  
*Ulmus minor*  
*Quercus robur*  
*Carpinus betulus*  
*Alnus incana*  
*Betula pendula*  
*Salix alba*  
*Salix triandra*

**Straucharten:**

Hartriegel  
Pfaffenhütchen  
Haselnuss  
Schneeball  
Weissdorn  
Faulbaum  
Holunder  
Schlehe  
Heckenkirsche  
Johannisbeeren  
Kreuzdorn  
Hopfen

*Cornus sanguinea*  
*Euonymus europaeus*  
*Corylus avellana*  
*Viburnum opulus*  
*Crataegus mono/oxy.*  
*Rhamnus frangula*  
*Sambucus nigra*  
*Prunus spinosa*  
*Lonicera xylosteum*  
*Ribes nig/rubrum*  
*Rhamnus catharica*  
*Humulus lupulus*