

MARKTGEMEINDE CADOLZBURG

**SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 B
" ERWEITERUNG GEWERBEPARK AM FARNBACH " BA V**

Inhalt

- 1. Paragraphen 1-15**
- 2. Pflanzenliste**

Der Markt Cadolzburg erläßt aufgrund der § 2, Absatz 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BAUGB) vom 8.12.1986 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

Bebauungsplan - Satzung

§ 1

Für das Baugebiet Nr. 20 B "Erweiterung Gewerbepark am Farnbach" wird die vom Architekturbüro
Dipl. Ing. (univ.) Helmut Bock
Kirchenweg 46
90522 Oberasbach

am 27. April 1995 ausgearbeitete und letztmals am 25. September 1995 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

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

§ 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung ausgewiesen.

§ 4

Im Planungsgebiet gilt, soweit nicht im Einzelfall anders bestimmt, die halboffene Bauweise, d. h. die Gebäude können länger als 50m sein, jedoch sind die Abstände an den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (einschließlich Dach) darf in dem Gebiet maximal 11.00 m, gemessen von der natürlichen 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. 4 BayBO Garagen mit Nebengebäuden zugelassen.

§ 5

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

§ 6

Eine Erschliessung der Grundstücke kann nur über die innenliegende Strasse durchgeführt werden. Ausserhalb der überbauten Flächen sind nur solche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden.

§ 7

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.

§ 8

Die maximale Einfriedung beträgt 2.00 m über Geländehöhe entlang der Staatsstrasse 2409 dürfen nur Einfriedungen ohne Tor- und Türöffnungen 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.

§ 9

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

§ 10

Die Herstellung der Straßen und Abwasserkanäle erfolgt nach den Plänen des Ingenieurbüros

Baier und Schwarzott
Ingenieur GmbH
Am Farnbach 3
90556 Cadolzburg

Diese Pläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 11

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 Fernmeldebezirk 26, Karl - Eibel - Strasse 6, 91413 Neustadt/Aisch in die genaue Lage der Fernmeldekabel einweisen lassen.

§ 12

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 beigefügten " Artenauswahlliste " erfolgen.

§ 13

Öffentliche Grünflächen

§ 13.1

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.

§ 13.2

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 umzubauen. (Labkraut - Eichen - Hainbuchenwald)

§ 13.3

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. umzubauen und auf Dauer zu unterhalten.

§ 14

Private Grünflächen

§ 14.1

Zur Durchführung und Gliederung der Gewerbeflächen sind alle Grundstücke vorzugsweise in den Randbereichen mit Baumhecken entsprechend der Plandarstellung zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Ausführung als Baumhecken, Mindestbreite 6,0 m (5 Pflanzenreihen) mit 20% Baumanteil entsprechend der Artenauswahlliste. Die Pflanzflächen sollen eine GRZ von 0,2 erreichen.

Die vorgeschriebenen Pflanzungen müssen in dem Jahr erfolgen, in dem die Rohbauarbeiten abgeschlossen sind.

§ 14.2

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

§ 14.3

Dachbegrünung

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

§ 14.4

Wandbegrünung

Ungegliederte Wandflächen über 50 m² sind mit Kletterpflanzen und Klimmern zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

Bei Fassaden deren Oberflächen schlecht von Pflanzen überwachsen werden, z.B. beschichtete Trapezfläche, sind bereits in der Planung Kletterhilfen vorzusehen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 14.5

Hinweise zum Umweltschutz

Niederschlagwasser

Das Niederschlagwasser 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 Farnbach abzuleiten (Trennsystem).

§ 14.6

Freiflächengestaltung

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

§ 15

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

Cadolzburg, 15. Januar 1996


.....
Pierer

(1. Bürgermeister)

Markt Cadolzburg

Anhang zur Satzung Bebauungsplan Nr. 20 B " Erweiterung Gewerbepark am Farnbach " BA IV

Artenauswahlliste 1 (Bereich der Gewerbeflächen)

auf der Grundlage der pot. natürlichen Vegetation
Labkraut - Eichen - Hainbuchwald.

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

Qualität 3x verschult mit Ballen, Stammumfang 16 -20 cm

Markt Cadolzburg

Anhang zur Satzung Bebauungsplan Nr. 20 B " Erweiterung Gewerbepark am Farnbach "BA IV

Artenauswahlliste 2 (Bereich Talauenrand Farnbach)

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

Baumarten:	Esche	Fraxinus excelsior
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Feldulme	Ulmus minor
	Stieleiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Grauerle	Alnus incana
	Birke	Betula pendula
	Baumweide	Salix alba
Straucharten:	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Haselnuss	Corylus avellana
	Schneeball	Viburnum opulus
	Weissdorn	Crataegus mono/oxy.
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Holunder	Sambucus nigra
	Schlehe	Prunus spinosa
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Johannisbeeren	Ribes nig/rubrum
	Kreuzdorn	Rhamnus catharica
	Hopfen	Humulus lupulus