

MARKTGEMEINDE CADOLZBURG

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 20 ERWEITERUNG GEWERBEPARK SCHWADERMÜHLE BA III

Änderungsfassung vom: 18.12.1995
17.06.1996

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. 20 Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle BA III" wird der vom Architekturbüro
Dipl. Ing. (FH)Gottfried Ruf
Dipl. Ing. (univ.) Helmut Bock
Kirchenweg 46
8507 Oberasbach
am 21. Januar 91 ausgearbeitete und letztmals am 16. September 1991 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.

Die Grünordnungsplanung wurde aufgestellt von

Dipl. Ing. Edgar Tautorat
Landschaftsarchitekt BDLA
Cadolzburger Strasse 7

8501 Ammerndorf

§ 2

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

§ 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Gewerbegebiet (GE) 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, 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 bzw. von der Kreisverwaltung 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. 4 BayBO Garagen mit Nebengebäuden zugelassen.

§ 5

Als natürliche Geländeroberfläche wird die Oberkante der Erschliessungsstrasse festgelegt.

§ 6

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.

§ 7

Eine 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.

§ 8

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.

§ 9

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 0,80 m erreichen. Sockel sind nicht zulässig. Das Einbringen von Stacheldraht ist nicht zulässig.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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 Fernmeldebaubezirk 26, Karl-Eibel-Straße 6 , 8530 Neustadt / Aisch in die genaue Lage der Fernmeldekabel einweisen lassen.

§ 13

§ 14

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.

§ 15

Öffentliche Grünflächen

§ 15.1

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.

§ 15.2

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.
 (Labkrauta -Eichen - Hainbuchenwald)

§ 15.3

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.

§ 16

Private Grünflächen

§ 16.1

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 Pflanzreihen) mit 20 % Baumanteil entsprechend der Artenauswahlliste.
 Die Pflanzflächen sollen eine GRZ von 0,2 erreichen.

§ 16.2

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

§ 16.3

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.

§ 16.4

Wandbegrünung

Ungegliederte Wandflächen über 100 m² sind mit Kletterpflanzen und Klimmern zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

§ 16.5

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).

§ 16.6

Freiflächengestaltung

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

§ 17

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

Cadolzburg , den 16. Septmber 1991

Markt Cadolzburg

Anhang zur Satzung Bebauungsplan Nr. 20 Erweiterung Schwadernmühle BA III

Artenauswahlliste 1 (Bereich der Gewerbeflächen)auf der Grundlage der pot. natürlichen Vegetation
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

| | | |
|---------------|--|--|
| 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 exelsior 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

Artenauswahlliste 2 (Bereich Talauenrand Farrnbach)

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 |
| | | Salix triandra |
| 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 |