

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "ZUR HORNAU"

SATZUNG

Die Gemeinde Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, alle in der jeweils derzeit gültigen Fassung, folgende Bebauungsplansatzung:

§ 1

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugebiet Nr. 32 "Zur Hornau" des Marktes Cadolzburg wird der vom Architekturbüro Manfred Hierer, Zur Erzeite 23, 90556 Cadolzburg am 15.10.2001 erarbeitete Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, diesem Textteil und der Begründung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 873, 873/4 (Tfl.), 873/5, 873/7, 874, 874/1, 874/2, 874/4, 874/5, 874/6, 874/7, 874/8, 875/2, 875/3, 875/4, 875/17, alle Gemarkung Steinbach.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997,
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998,
- das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) vom 12. Februar 1990,

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Bauflächen im Planungsgebiet sind entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- In den mit
gekennzeichneten Bereichen sind maximal
im Sinne des Art. 2 Abs 5 BayBO zulässig, wobei das 2. (MI-1) bzw. 3. (MI-2) Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss.
- Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschossig errichtet werden.

- Für das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 20 BauNVO gelten folgende Obergrenzen, sofern sich nicht aus den übrigen Festsetzungen des geringere Werte ergeben:

MI-1:	Grundflächenzahl:	GRZ = max. 0.35
	Geschossflächenzahl:	GFZ = max. 0.6
MI-2:	Grundflächenzahl:	GRZ = max. 0.35
	Geschossflächenzahl:	GFZ = max. 0.8

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Garagen und Nebengebäude gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Gesamtlänge der Gebäude (ohne Garagenanbauten) darf 25 m nicht überschreiten.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum vom 5.00 m auf dem Grundstück einzuhalten. Der Stauraum gilt nicht als 2. Stellplatz.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bodenbefestigung:
Privatwege, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasen mit eingepflasterten Radspuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist das Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu beachten.
- Regenwassernutzung:
Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für die Teilgrundstücke nördlich der Bahn ist, soweit erforderlich, die DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung sowie die ergänzenden Bestimmungen – Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu beachten und einzuhalten.
- Von Seiten des Baulastträgers der Kreisstraße und der Bahn sowie der Fa. Schöner (Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 877, 877/13 usw.) werden keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz einer künftigen Bebauung übernommen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 11 und Art. 91 BayBO)

4.1 Fassadengestaltung

- Fassaden können als verputzte Flächen, Sichtmauerwerk oder mit Holzbekleidungen ausgeführt werden. Kombinationen von mehr als zwei Fassadenmaterialien oder -ausführungsarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.
- Außenwandflächen ohne Fenster sind nach Ziffer 5.5 (Fassadenbegrünung) zu begrünen.
- Rundbogenfenster sind nicht zulässig.

4.2 Dächer

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 53°. (Ausgenommen Garagen u. Nebengebäude, s.u.).
- Alle Dachflächen eines Gebäudes sind mit der gleichen Neigung auszuführen, ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind.

- Krüppelwalme sind nicht zulässig
- Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.
- Dachgaupen sind nur in der untersten Dachebene zulässig. Alle Gaupen eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden. Der Abstand von der Gaupenaussenkante zum Ortgang muss mindestens 1.50 m betragen.

4.3 Garagen und Nebengebäude

- Garagendächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° oder als Satteldächer mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
- Bei Satteldächern muss der First parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- Die Fassaden von Garagen sind in gleicher Weise wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

4.4 Einfriedung

- Als Grundstückseinfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine sog. Jägerzäune) oder Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50x50 mm zulässig. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer Hecke erlaubt.
- Zaunsockel sind nicht zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1.80 m betragen.

4.5 Sonstiges

- Sofern bestehende bauliche Anlagen in einzelnen Punkten von den o.a. Festsetzungen abweichen, haben sie Bestandsschutz.
- Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann innerhalb der Abstandsflächen der auf dem gleichen Grundstück liegenden Hauptgebäude zulässig, wenn sie mit diesen nicht baulich verbunden sind. Im übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, einschl. Art. 6 Abs. 4 und 5.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 Grünflächen

5.1.1 Pflanzgebote für Bäume

- Pro Bauparzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei eventuellem Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.
- Die Verschattung von Süd- und Südwestfassaden ist zu vermeiden.

5.1.2 Baumartenfestsetzungen

Acer campestre „Elsrijk,	Feldahorn
Acer palatanooides „Cleveland,,	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

5.1.3 Pflanzgrößen für Bäume

- Die festgesetzten Bäume sind mit einer Mindestgröße von H. 3xv. mDb. StU 16/18 zu pflanzen.

5.1.4 Zeitliche Frist

- Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.

5.2 Zu erhaltende Bäume

- Die im Planteil gekennzeichneten Bäume

Stieleiche auf Fl.Nr. 874/5, Gmkg. Steinbach

Walnuss auf Fl.Nr. 873, Gmkg. Steinbach

sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

5.3 Pflanzverbote

- Im Sinne einer harmonischen und naturraumtypischen Gesamtwirkung sind Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2.00 m und insbesondere Heckenpflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen verboten, wie z.B.

Chamaecyparis - Scheinzypressen in Formen und Arten

Thuja - Lebensbaum in Formen und Arten

5.4 Pflanzempfehlungen

- Rahmung durch geschnittene Hecken wie z.B.:

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare - Liguster

Acer campestre - Feldahorn

- ansonsten mit Laubgehölzen wie z.B.

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus avellana - Gew. Haselnuß

Crataegus monogyna - Weißdorn

Cydonia oblonga - Quitte

Euonymus europaea - Gew. Spindelstrauch

Frangula alnus - Faulbaum

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche

Malus sylvestris - Holzapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus susp. Domestica - Zwetschge

Prunus spinosa - Schlehdorn

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose

Sambucus nigra - Holunder

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

5.5 Fassadenbegrünung

- Geschlossene Fassadenflächen mit über 25qm ohne Fenster und andere Gliederungselemente sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.6 Ausgleichsflächen

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem "Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan).
- Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1089, Gmkg. Deberndorf durch Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen in regionaltypischen Sorten gem. Anlage 3 (Ausgleichsflächenmaßnahmenplan M 1:2000)
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem mit den genehmigten Baumaßnahmen begonnen wurde.
- Der flächenmäßige Anteil für öffentliche Verkehrsflächen an der naturschutzrechtlich relevanten Eingriffsfläche beträgt 5,5 %. Öffentliche Baugrundstücke sind nicht geplant.

6. HINWEISE

- Die Stellplätze sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.
- Die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ wird vom Markt Cadolzburg bezuschusst.

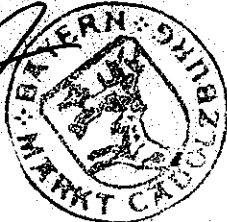
- Das Baugebiet wird von einer 110-kV-Freileitung überquert. In den Schutzzonen beiderseits der Leitungssachse (Baubeschränkungsbereich) sowie im Umkreis von 18 m um die Leitungsmaste (Bauverbotszone) ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Bei allen Baumassnahmen in diesen Bereichen sind die Auflagen des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten, die im einzelnen auf der beiliegenden Anlage aufgeführt sind. Unabhängig davon sind alle diesbezüglichen Bauanträge dem Fränkischen Überlandwerk zur Prüfung vorzulegen.

§ 2

- Diese Satzung tritt gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cadolzburg, 18.11.2003
Markt


Obst
1. Bürgermeister



Hinweise zur Unterbaubarkeit der 110-kV-Freileitung

Mit Schreiben vom 13.04.2000 hat das Fränkische Überlandwerk zur Unterbaubarkeit der 110-kV-Freileitung auf den Grundstücken Fl.Nr. 873, 873/5 und 875/3 Folgendes mitgeteilt:

"Grundsätzlich können sowohl Wohn- als auch Nebengebäude im Schutzzonenbereich (Baubeschränkungsbereich) der Leitung errichtet werden, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden.

Die nachfolgende Aufzählung dieser Voraussetzungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bedachung der Gebäude muss der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Der Abstand von den äußersten Konturen des Gebäudes bis zu den Leiterseilen muss an jeder Stelle mindestens 5.50 m betragen. Dabei ist der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen. Dieses Maß darf auch nicht von Antennen, Kaminen etc. unterschritten werden.

Der Abstand von 18.0 m, radial gemessen von der Mitte der Mastfundamente, gilt als Bauverbotszone.

Dieser Bereich kann bei Errichtung von Wohngebäuden bis auf 10.0 m reduziert werden. Garagen und dergleichen können bis zu 5.0 m auf diese Punkte erstellt werden.

Bei diesen Mast-Annäherungen sind diverse VDE-Vorschriften zu beachten und einzuhalten, auf deren Aufzählung an dieser Stelle jedoch verzichtet wird.

Im 18.0-m-Bereich sind Rohrleitungen aus nichtleitendem Material bzw. Kabel mit nichtleitendem Außenmantel zu verlegen.

Die Errichtung von Wasserentnahmestellen sowie Garten- und Wegebeleuchtung im 18.0-m-Bereich sind unzulässig.

Der ungehinderte Zugang zum Maststandort muss jederzeit gewährleistet sein.

Der Bereich unter den Masttraversen muss frei bleiben, damit erforderliche Wartungs- und Reparaturarbeiten ungehindert ausgeführt werden können.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind nur isolierte oder nichtleitende Werkstoffe zu verwenden.

Unabhängig von der Einhaltung der vorgenannten Forderungen sind uns alle Baugesuche zur Stellungnahme vorzulegen."