Satzung

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord".

Der Markt Cadolzburg erlässt gem. Marktgemeinderatsbeschluss vom ....24.02.05..... aufgrund von

§§ 2 Abs. 1,8,9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, Ber. BGBL. 1998 I S. 137). Zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, Ber. GVBl 1998, S. 270, BAYRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999(GVBl. S. 532),

Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 797, BAYRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24.04.2001 (GVBl. 140).

folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit V + E Nr. 15 a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord".

§1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, Begründung, textlichen Festsetzungen sowie den Planblättern Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 a (Antrag auf Baugenehmigung).

§ 3

Für die Durchführung der Baumaßnahme gelten die Bestimmungen des Durchführungsvertrages vom 19.10.05 zwischen dem Markt Cadolzburg und dem Vorhabenträger.

§ 4

Der Ausgleichsflächenplan vom Landschaftsarchitekten Roland Ellinger vom 25.03.2004 wird Bestandteil der Satzung.

§ 5

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cadolzburg, ...20.02.06 11.05.06.....
Markt Cadolzburg

Obst
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt :

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „ Ladengebiet „ zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind :

Ein Norma-Markt	ca.	730,00 m2
ein Getränkemarkt	ca.	325,00 m2
Keine weitere Verkaufsflächen, außer Bäcker und Metzger		

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil festgesetzte max. Traufhöhe, Firsthöhe und Attikahöhe in Verbindung mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen, sofern sich nicht aus den übrigen Festsetzungen geringere Werte ergeben:

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	0,6

3. Dachform, Trauf- , First- und Attikahöhen

Als Dachform werden die im Planteil gezeigten Dachformen und Neigungen festgelegt.

4. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ladengebiet „ sind über die im Planteil festgesetzten bestehenden Ein- und Ausfahrten zulässig.

5. Beheizung

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige die Umwelt erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.

6. Grünordnerische Festsetzung

6.1
Zeichenerklärung :

Festsetzungen durch Planzeichen :

Baumartenfestsetzungen

AP 34	Acer platanoides „ Globosum" (Kugelahorn)
CB 5	Carpinus betulus „Fastigiata" (Säulenhainbuche)
QR 3	Quercus robur (Stieleiche)
ORF 11	Quercus robur „ Fastigiata Typ Koster" (Säuleneiche)
PA 2	Prunus avium (Vogelkirsche)

6.2

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

6.2.1 - Verkehrsflächen
Ergänzung

Die befahrbaren Verkehrsflächen sind wegen der Lage in der erweiterten Wasserschutzzone mit nicht sickerfähigen Belägen auszuführen (Asphaltdecke).

Die Stellplätze werden in einer Breite von 2,50 bis 3.00 m und einer Länge von 5,0 m ausgebaut.
Die Fahrgassenbreite beträgt mind. 7,0 m.

6.2.2
Grünflächen als Rasenansaat

6.2.3 - Pflanzangebote für Bäume
Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind zwingend einzuhalten. Bei evtl. Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.

6.2.4 - Baumartenfestsetzungen

AP	Acer platanoides „ Globosum „ (Kugelahorn) - h. 4 xv. m Db StU 18/20
CB	Carpinus betulus „Fastigiata" (Säulenhainbuche) - H. 4xv.mDb StU 18/20
QR	Quercus robur (Stieleiche) Sol. 3xv. mDb. 300/350
ORF	Quercus robur «Fastigiata Typ Koster" (Säuleneiche) -.Sol. 4 xv.mDb.300/350
PA	Prunus avium (Vogelkirsche) - Sol 4 xv. mDb. 300/350

6.2.5 - Pflanzgebote für Sträucher
Zur landschaftlichen Einbindung des am Ortsrand gelegenen Bebauungsgebietes ist an den per Planzeichen festgesetzten Stellen durch den Grundstücksbesitzer eine freiwachsende Hecke zu pflanzen, die eine durchschnittliche Höhe von zwei bis vier Meter erreicht. ei der Heckenzusammensetzung sind mind. 80 % an einheimischen Arten auszuwählen. Rotlaubige Sträucher sind nicht zulässig. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können.
Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden.
Die erste Baum- und Strauchreihe mit einer Endwuchshöhe von über 2 m ist mit einem Mindestabstand von 4m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

Laubgehölze wie z. B.

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus avellana - Gew. Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Dydonia 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 pyrastr - Wildbirne
Rhamnus cathartica - KreuzdornRrosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

6.2.6 - 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.

6.2.7 - 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.

6.2.8 Wasserabfluss und Abwasserbeseitigung

Der Oberflächenwasserabfluss von den befahrbaren Verkehrsflächen ist wegen der Lage in der weiteren Wasserschutzzone vollständig zu sammeln und abzuleiten.
Eine Versickerung ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
Die befahrbaren Verkehrsflächen werden deshalb mit einer Asphaltdecke ausgebaut.
Die Entwässerung erfolgt über den örtlichen Mischwasserkanal. Zur Verzögerung der Oberflächenwassereinleitung ist in Abstimmung mit den Gemeindewerken Cadolzburg eine Wasserrückhaltung mit gedrosselter Wasserabgabe vorzuhalten.

6.2.9
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „ (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan).
Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Flur Nr. 1089 Gmkg. Deberndorf durch Neubegründung eines naturnahen Waldes gem. Anlage 2 (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.

7. Werbeanlage

Die Gestaltung der Werbeanlage bzw. des Werbepylons kann dem V + E-Plan entnommen werden.
Der Werbeträger bzw. Werbepylon mit einer max. Höhe von 6.00 m über Geländeniveau, ist für die im so zulässigen Nutzungen als Eigenwerbeanlage zulässig.

3 Fahnenmasten an der Strasse zum Wasserhaus

1 Werbepylon wie im Planblatt dargestellt

8. Einfriedungen
Einfriedungen sind nicht zulässig.

9. Abfallentsorgung
Auf dem Grundstück ist ein Abfallentsorgungsplatz nachzuweisen.