



Markt Cadolzburg
Lkr. Fürth

**Bebauungsplan Nr. 28A „Egersdorf Nord, 2.
Bauabschnitt“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsverbindliche Fassung vom 22.06.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Cadolzburg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister
Bernd Obst

Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Lena Beyrich**
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

aufgestellt: Nürnberg, 22.06.2020
TB|MARKERT

ausgefertigt: Cadolzburg,
MARKT CADOLZBURG

1.Bürgermeister Obst

Datum: Rechtsverbindliche Fassung vom 22.06.2020

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	4
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Denkmalschutz	10
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen	13
A.6.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports	13
A.6.7	Höhenlage	14
A.6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
A.6.9	Immissionsschutz	18
A.6.10	Grünordnung	21
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
A.6.13	Flächenbilanz	28
B.	Rechtsgrundlagen	30
C.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	30
D.	Verzeichnis der Anlagen	31

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan wurde am 17. September 2012 beschlossen und am 6. Dezember 2012 bekannt gemacht. Mit Schriftsatz vom 5. Juli 2013 wurde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Mit Schriftsatz vom 21. Oktober 2013 beantragte der Antragsteller, den Bebauungsplan bis zu einer Entscheidung über den Normenkontrollantrag im Wege der einstweiligen außer Vollzug zu setzen. Dieser Antrag wurde abgelehnt. Im Normenkontrollverfahren wurde der Bebauungsplan vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof wegen Abwägungsermittlungsfehlern für unwirksam erklärt. Er ist deshalb erneut aufzustellen, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

A.2 Ziele und Zwecke

In den Jahren 1999 bis 2003 wurde die Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung des als "Egersdorf-Nord" bezeichneten Bereichs zwischen Egersdorf, der Egersdorfer Waldsiedlung und der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg entwickelt. Die Gesamtmaßnahme soll in mehreren Teilabschnitten realisiert werden, deren zeitliche Abfolge sich an Nachfrage und Bedarf orientiert.

Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde in den Jahren 2006 bis 2008 der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt erstellt; dieser ist am 31.07.2008 in Kraft getreten. Nach der darauffolgenden Erschließung erfolgte eine sehr rasche Bebauung des Planungsgebiets; derzeit - d.h. nach nur ca. 3 Jahren - sind bereits ca. 75 % der Grundstücke bebaut.

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Baugrundstücken besteht weiterer Entwicklungsbedarf im Bereich Egersdorf-Nord. Der Markt Cadolzburg hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Egersdorf-Nord / 2. Bauabschnitt" beschlossen.

Mit dem zweiten Bauabschnitt soll die schrittweise Erschließung und Bebauung des Gesamtbereichs Egersdorf-Nord entsprechend dem Rahmenplan fortgesetzt und die Lücke zwischen dem 1. Abschnitt und der Rangaustraße im Osten bzw. der Egersdorfer Waldsiedlung im Norden geschlossen werden.

A.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Gebiet liegt beidseits des in Ost-West-Richtung verlaufenden Pfalzhauswegs (ca. 1/4 der Fläche nördlich und 3/4 der Fläche südlich der Straße).

Es grenzt

- im Norden an die Egersdorfer Waldsiedlung
- im Osten an die Rangaustraße bzw. den dahinter liegenden Stadtwald

- im Süden an das Grundstück der Grundschule Egersdorf
- im Westen an den 1. Bauabschnitt Egersdorf-Nord (südlich des Pfalzhauswegs) und an Ackerland (nördlich des Pfalzhauswegs)

Der ursprüngliche Planungsbereich umfasste die Grundstücke Fl.-Nr 1116, 1117/2 (Tfl.), 1163/2, 1163/3, 1163/23, 1164, 1164/1, 1165, 1168, 1168/2, 1175 (Tfl) und 1163/21, alle Gemarkung Steinbach. Er hat eine Fläche von ca. 87.002 m² (ca. 8,7 ha) und umfasst damit ca. 25 % des Gesamtbereichs Egersdorf-Nord (gemäß ursprünglicher Gesamtplanung 2001). Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans einer Grundstücksteilung unterzogen, die einzelnen Baugrundstücke wurden zu großen Teilen veräußert und bereits bebaut. Der aktuelle räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1165/1 – 1165/125, alle Gemarkung Steinbach.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Die gesamte Fläche des Planungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets weist folgende Nutzungs- und Bebauungsformen auf:

- im Norden die Egersdorfer Waldsiedlung als reines Wohngebiet mit überwiegend Einzelhaus-/ Einfamilienhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen
- im Westen das derzeit noch nicht bebaute östliche Quartier des Baugebiets Egersdorf-Nord / 1. BA, in dem bis zu zwei (Teilbereich WA-3) bzw. drei (Teilbereich WA-4) Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von max. 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,7-1,0 (WA-3) bzw. 1,0-1,2 (WA-4) zulässig sind
- im Süden die Grundschule Egersdorf und das Grundstück der derzeit in Planung befindlichen Kindertagesstätte
- im Osten Wald
- im Nordwesten Ackerland

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Verlängerung der vorhandenen Erschließungs- und Hauptsammelstraßen Pfalzhausweg und Rangaustraße mit den Ortsteilen Cadolzburg bzw. Wachen-dorf verbunden und über weitere Straßen (u.a. die Schafhofstraße, Untere Bahnhofsstraße, Markgraf-Alexander-Straße, Egersdorfer Straße, Dorfstraße, Ludwig-Thoma-Weg, Zur Erzeite, Ringstraße und Bahnhofstraße) an die dort verlaufenden überörtlichen Verbindungsstraßen (Staatsstraße 2409 bzw. Kreisstraße FÜ 19) angeschlossen.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich nördlich des Pfalzhauswegs ca. 3 m und südlich des Pfalzhauswegs ca. 7 m; dies entspricht einem Gefälle von i.M. ca. 2,5 - 3 %.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Das Gebiet wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich, zumeist als Ackerland genutzt. Gewerbe oder andere Einrichtungen mit möglichen bodenbelastenden Stoffen sind nicht bekannt. Deshalb sind Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes nicht zu erwarten.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene, sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird [...] (LEP 2.2.7, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Region Nürnberg vom 01. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 verbindlichen Änderungen (Stand: Dezember 2019) stellt das Marktgemeindegebiet Cadolzburg als Unterzentrum in der äußeren Zone des Verdichtungsraumes um die drei Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen dar.

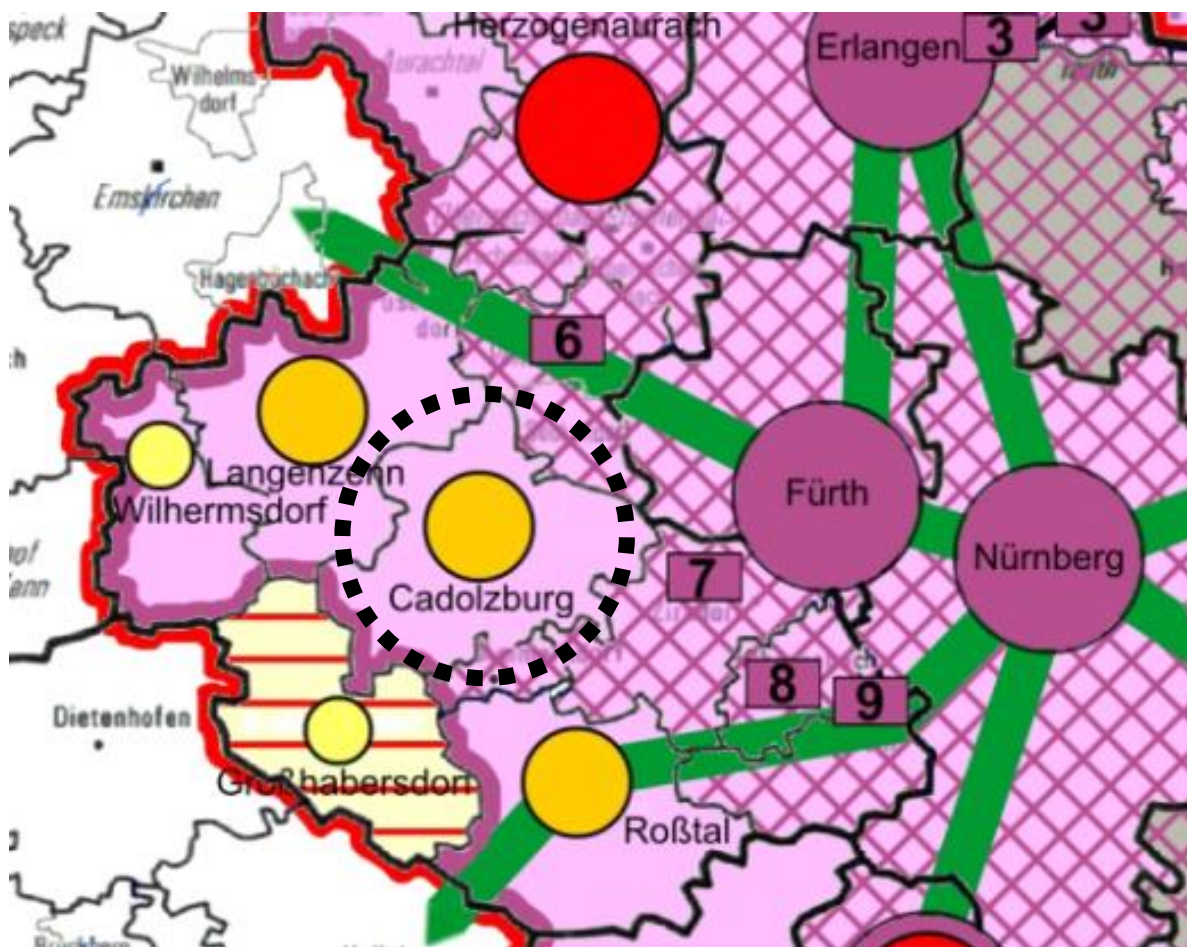


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“ Karte 1 Raumstruktur (2007)

Der Regionalplan der Region Nürnberg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Noch nicht fortgeschriebene Ziele (alte Fassung) und bereits fortgeschriebene Ziele (neue Fassung) werden entsprechend gekennzeichnet. Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

A I Übergeordnetes Leitbild (alte Fassung)

- 1 Die herausragende Bedeutung der Industrieregion Mittelfranken [...] soll [...] im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
- 2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen [...] die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
- 5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

-
- 6 [...] Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.
- A II Raumstrukturelle Entwicklung (alte Fassung)
- 1 Raumstrukturelles Leitbild
- 1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. [...]
- 3 Sozioökonomische Raumgliederung
- 3.1.1 Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.
- 3.1.5.1 Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...], Cadolzburg, [...] erhalten und gestärkt werden.
- 3.1.5.2 Die weitere Siedlungsentwicklung soll sich insbesondere am bestehenden und geplanten schienengebundenen ÖPNV orientieren. [...]
- B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Wasserwirtschaft (neue Fassung)
- 1.4 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen
- 1.4.1.1 (G) Es ist anzustreben, Ortsränder [...], so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 1.4.1.2 (G) In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen insbesondere der zentralen Orte soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.
- 2.2 Wasserhaushalt
- 2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.
- B II Siedlungswesen (alte Fassung)
- 1 Siedlungsstruktur
- 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- 1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden.
- 2 Wohnungswesen

- 2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen [...], hingewirkt werden.

B IV Land- und Forstwirtschaft (neue Fassung)

- 1 Allgemeines
1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum und im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt.

B V Technische Infrastruktur (neue Fassung)

- 1 Verkehr
1.1.8 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel [...] geachtet werden.

B VII Erholung (alte Fassung)

- 1 Allgemeines
1.2 In Siedlungsbereichen insbesondere der zentralen Orte [...] soll darauf hingewirkt werden, dass Erholungsmöglichkeiten, insbesondere Grün- und Freiflächen, am Wohnort selbst in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 des Marktes Cadolzburg ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der ursprünglich für das Plangebiet aufgestellte Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Naturparks oder anderen nach nationalem oder internationalem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete).

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Der Planung wurde die generelle Prämisse zugrunde gelegt, dass die Entwurfsansätze und Festsetzungen des ersten Bauabschnitts - die sich im Wesentlichen gut bewährt haben - im Interesse der Entwicklung einer homogenen Einheit auch für den zweiten Abschnitt beibehalten werden sollen. Änderungen und Abweichungen sollen nur punktuell vorgenommen werden, wo sich aus den Erfahrungen des 1. Abschnitts Korrekturbedarf bzw. Verbesserungsmöglichkeiten ergeben haben.

Wesentliche in diesem Sinne beizubehaltende Entwurfsparameter sind insbesondere

- die quartiersinterne, hierarchisch abgestufte Verkehrserschließung
- die Gliederung und Auflockerung durch Grünzüge
- das weitgehend straßenunabhängige Fuß- und Radwegenetz
- die Differenzierung in Bereiche mit unterschiedlichen Baukörper-Grundtypen mit einem insgesamt breitem Spektrum möglicher, sowohl traditioneller als auch zeitgemäßer Gebäudeformen

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans umfasste die Grundstücke Flst.-Nrn. 1116, 1163/2, 1163/3, 1163/23, 1164, 1164/1, 1165, 1168, 1168/2, und 1163/21 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 1117/2 und 1175, alle Gemarkung Steinbach. Zwischenzeitlich fand eine Grundstückeinteilung auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans statt und die Grundstücke wurden größtenteils veräußert. Der aktuelle räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1163/25 – 1163/31 sowie 1165/1 – 1165/125, alle Gemarkung Steinbach.

Er hat eine Fläche von ca. 87.002 m² (ca. 8,7 ha) und umfasst damit ca. 25 % des Gesamtbereichs Egersdorf-Nord (gemäß ursprüngl. Gesamtplanung 2012)

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Im Interesse der Entwicklung eines einheitlichen baulichen Charakters des gesamten neuen Wohngebiets wird die Baufläche 2. Bauabschnitt - analog zu den Teilbereichen WA-1 und WA-2 des ersten Abschnitts - als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei das Baugebiet in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 eingeteilt, für die verschiedene Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bzw. die gestalterische Ausführung gelten.

Die unter § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,70 sowie ein Höchstmaß von zwei Vollgeschoßen (im Sinne der BayBO 1997) festgesetzt (Hinweis: Die übrigen Festsetzungen können dazu führen, dass die o. g. Obergrenzen nicht in jedem Fall ausschöpfen können).

Für die Höhe der Gebäude gelten folgende Unter- und Obergrenzen, bezogen jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens:

	Gebäude mit				
	Satteld. Typ 1 (WA 1)	Satteld. Typ 2 (WA 4, 5)	Zeltdach (WA 3, 6)	Pulldach (WA 2, 3)	Flachdach (WA 4, 5, 6)
Wandhöhe a. d. Traufseite	max. 4,10 m	max. 6,10 m	max. 6,10 m	max. 7,40 m	max. 6,10 m
Firsthöhe	max. 9,00 m	max. 8,30 m	max. 8,30 m	max. 8,70 m	

In den Bereichen WA-5 und WA-6 muss die Wandhöhe mindestens 5,50 m betragen. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe die Höhe bis zur Oberkante der Dach-Rohdecke. Eine Überschreitung durch erforderliche Dachaufbauten, wie Wärmedämmung oder eine eventuelle Dachbegrünung sowie die Attika ist damit zulässig. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Aufbauten eine Höhe überschreiten, die mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nicht vereinbar sind. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Bemessung der zulässigen Höhen.

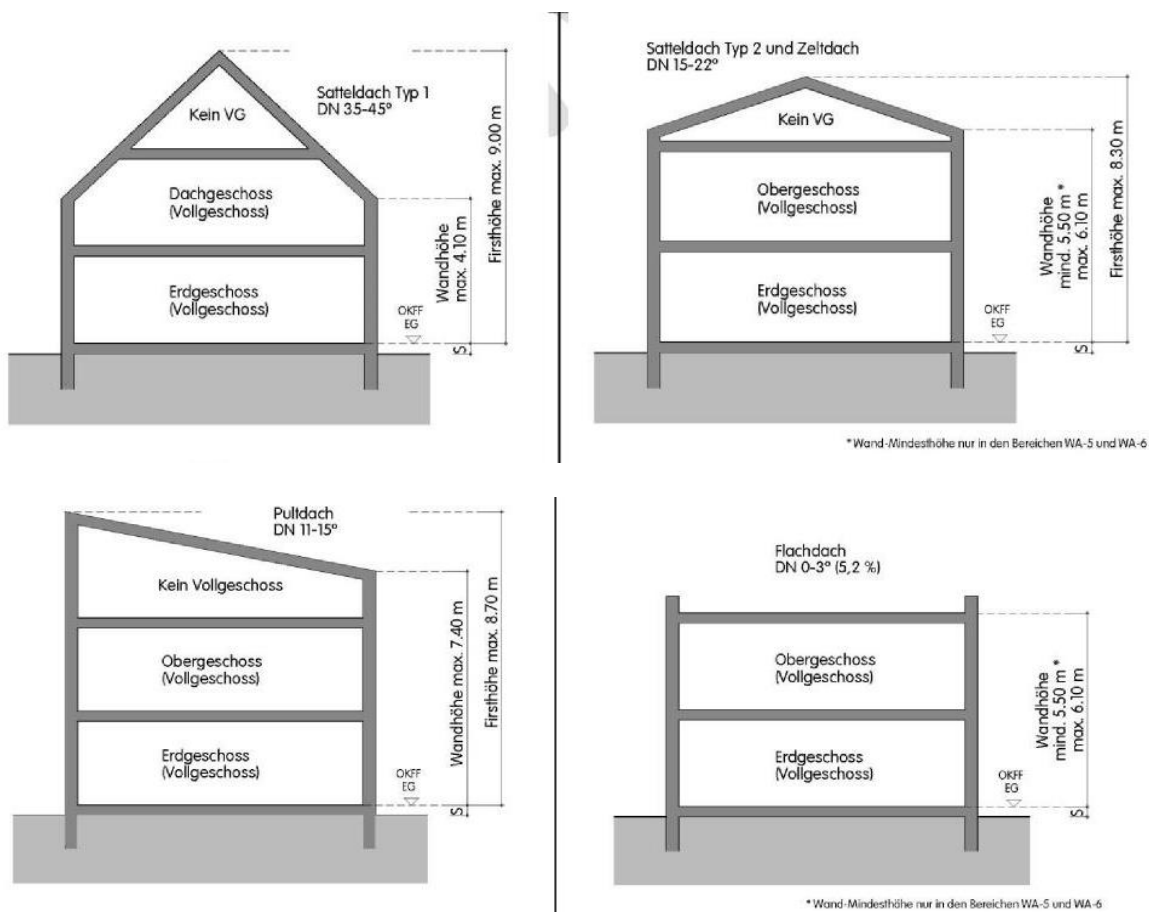


Abb. 2: Zulässige Wand- und Firsthöhen bei verschiedenen Dachtypen

Garagen, Carports und nebenanlagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

A.6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine Bebauung in abweichender offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgeschrieben. Zulässig sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 25 m.

Im Osten des Gebiets, im Anschluss an die Rangastraße, wird der Baumfall-Schutzzone des angrenzenden Walds durch einen entsprechenden Abstand der Baugrenze Rechnung getragen. Der daraus resultierende Freibereich zwischen Straße und bebaubarer Fläche wird z.T. den Baugrundstücken als Gartenfläche zugeschlagen, und z.T. als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg ausgebildet.

A.6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von bis zu 30 m² zulässig. Auf den Grundstücken der 1. Baureihe nördlich des Pfalzhausweges ist eine Fläche bis zu 60 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen der Zufahrt von Garagen und Carports und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein offener Stauraum von 5.00 m auf dem Grundstück einzuhalten.

Alle nach der Stellplatzverordnung des Marktes Cadolzburg nachzuweisenden Stellplätze müssen unabhängig voneinander befahrbar sein.

A.6.7 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf maximal um den Wert (Entfernung von Straßenbegrenzungslinie zum Hauseingang) $\times 3\% + 15\text{ cm}$ über der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungswegs, gemessen auf Höhe des Hauseingangs, liegen. Mit der Festsetzung zur Höhenlage soll eine Anpassung der Gebäude an den natürlichen Geländeverlauf erzielt und die Ausbildung unangemessen hoher und unnatürlich wirkender Geländeauffüllungen vermieden werden.

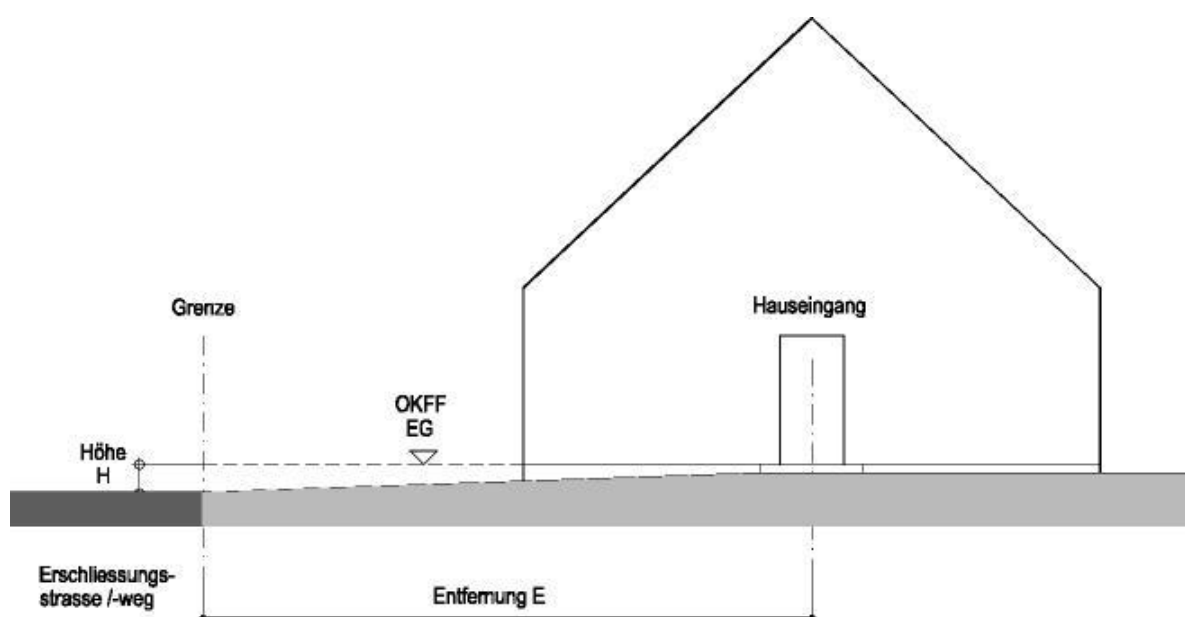


Abb. 3: Darstellung der maximal zulässigen Höhenlage von Hauptgebäuden

A.6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen einer einheitlichen Gestaltung des Baugebietes und orientieren sich an den baulichen Gegebenheiten des 1. Bauabschnitts.

Vorgesehen sind Satteldach- und Pultdachgebäude in gleicher oder ähnlicher baulicher Ausformung wie im 1. Bauabschnitt, d.h. Satteldach E+D mit 35-45° Dachneigung und Pultdach mit 11-15° Neigung, sowie zusätzlich Gebäude mit Zeltdächern, flachgeneigten Satteldächern und Flachdächern.

Wie schon im 1. Abschnitt werden die Pultdachhäuser wieder so angeordnet, dass sie aufgrund ihrer größeren Traufhöhe eine optische Abgrenzung der Bauquartiere bilden, d.h. entlang des Pfalzhauswegs (in Verlängerung der bereits vorhandenen Bebauung) und am westlichen Rand des neuen Abschnitts.

Gleiches gilt für die zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach oder Flachdach, die am östlichen Bebauungsrand entlang der Rangaustraße sowie am Südrand des Gebiets vorgesehen sind. Damit sie als Randbebauung ausreichend zur Geltung kommen, wird für die Gebäude in diesen Bereichen eine Mindesthöhe festgesetzt, die eine zweigeschossige Ausbildung des Hauptbaukörpers gewährleistet.

Die Gebäude mit steil geneigtem Satteldach und geringerer Traufhöhe befinden sich wie im 1. Abschnitt überwiegend im Inneren der Quartiere.

Zeltdachgebäude sind aufgrund ihrer Sonderform mit ungerichteten Dach dezidiert an Straßen-Einmündungen und -ecken vorgesehen, um die Einfahrtssituation von Rangaustraße bzw. Pfalzhausweg in das Gebietsinnere zu betonen bzw. in Eckbereichen den Wechsel der Firstrichtungen aufzunehmen.

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Häuser traufständig entsprechend der regionaltypischen Bauweise angeordnet und unterstreichen damit optisch den Straßenverlauf. Durch entsprechende Straßenführung wird gleichzeitig erreicht, dass sich für die überwiegende Mehrzahl der Häuser eine Ost-West-Firstrichtung und damit eine für die Nutzung von Solarenergie geeignete Dachausrichtung ergibt.

Die Pultdachhäuser sind analog zum 1. Bauabschnitt mit ihrer Firstseite (also der höheren, i.d.R. für Wohnräume besser geeigneten Seite) nach Süden oder Westen gerichtet. Möglichkeiten zur Solarnutzung sind auch hier gegeben, z.B. durch die Verwendung von Wand- bzw. Brüstungskollektoren, Aufständigung auf Garagen-Flachdächer o.ä.

Dachaufbauten oder Kollektoraufständigungen mit einer zum Haupt-Pultdach gegenläufigen Neigung - wie sie bei einigen Gebäuden im 1. Bauabschnitt ausgeführt wurden - sollen wegen ihrer optisch unbefriedigenden Wirkung durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage soll eine Anpassung der Gebäude an den natürlichen Geländeverlauf erzielt und die Ausbildung unangemessen hoher und unnatürlich wirkender Geländeauffüllungen vermieden werden. Auch hier sollen durch Modifizierung der Festsetzungen Unklarheiten oder gestalterisch unbefriedigende Auslegungsmöglichkeiten - wie im 1. Bauabschnitt in Einzelfällen gegeben - vermieden werden

Die Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen typischen Ausführungen im hiesigen ländlichen Raum.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit weißer oder leicht getönter Oberfläche auszuführen. Grelle Farbtöne, Sichtmauerwerk oder Bekleidungen mit mauerwerksartiger Farbe und Struktur sind nicht zulässig. Die Fassadengestaltung und -farbgebung ist mit dem Bauamt des Marktes Cadolzburg abzustimmen.

Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einem einheitlichen Farbton auszuführen.

Außenwandflächen mit einer Fläche über 25 m² ohne Fenster sind nach Ziffer 7.2.3 (Fassadenbegrünung) zu begrünen.

Dächer

Zulässig sind folgende Dachformen:

Bereich WA-1:	Nur Satteldach Typ 1
Bereich WA-2:	Nur Pultdach
Bereich WA-3:	Pultdach oder Zeltdach
Bereich WA-4:	Satteldach Typ 2 oder Flachdach
Bereich WA-5:	Satteldach Typ 2 oder Flachdach
Bereich WA-6:	Zeltdach oder Flachdach

Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports u. Nebenanlagen. (s.u.)

Für die o.a. Dachformen sind folgende Neigungen zulässig:

Satteldach Typ 1:	35 – 45°
Satteldach Typ 2:	15 – 22°
Zeltdach:	15 – 22°
Pultdach:	11 – 15°
Flachdach:	0 – 3° (5,2%)

Alle Hauptdachflächen eines Gebäudes sind mit gleicher Neigung und gleichem Dachüberstand auszuführen, ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind. Die Hauptfirstrichtungen der Dächer sind entsprechend der Darstellung im Planteil auszuführen.

Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Material- und Farbton auszuführen.

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern Typ 1 und nur in der untersten Dachebene zulässig. Bei Pultdächern, Zeltdächern und Satteldächern Typ 2 sind Gauben, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten nicht zulässig.

Alle Gauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden. Der horizontale Abstand von der Gaubenaußenkante zum Ortgang muss mindestens 1.50 m, der vertikale Abstand von Oberkante Gaube bzw. Dachaufbau zum First mindestens 0,50 m betragen.

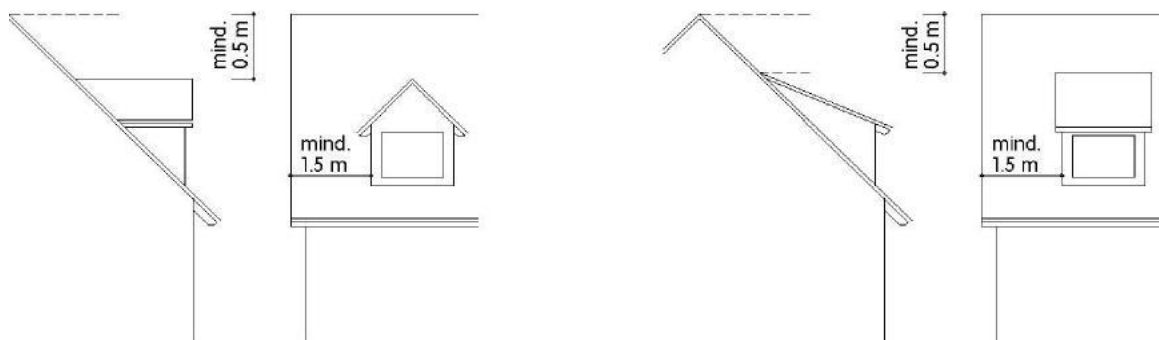


Abb. 4: Lage von Dachgauben

Auf den Dachflächen von Hauptgebäuden sind Solar- oder Photovoltaikanlagen nur ohne Aufständering zulässig.

Bei Satteldächern sind einhüftige (asymmetrische) Dächer sowie Krüppelwalme nicht zulässig.

Anstelle von Zeltdächern dürfen auch Walmdächer mit einer maximalen Firstlänge von 2,50 m ausgeführt werden; im Übrigen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Zeltdächer.

Bei allen Häusern mit geneigtem Dach sind Anbauten mit Flachdach bis zu einer Fläche von max. 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig. Der vertikale Abstand zwischen der traufseitigen Wandoberkante des Hauptbaukörpers und dem Dachrand des Flachdachs (bzw. der Oberkante der Brüstung im Falle der Nutzung des Flachdachs als Dachterrasse) muss mindestens 25 cm betragen.

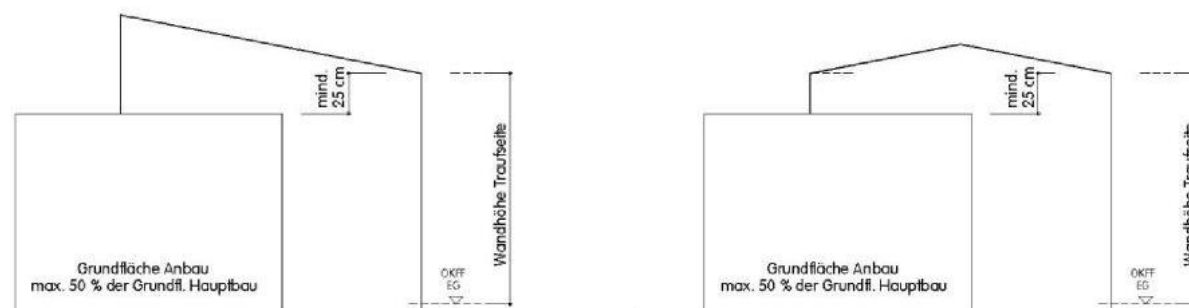


Abb. 5: Anbauten

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-7° auszuführen und gem. 7.2.2 extensiv zu begrünen.

Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine Zäune mit waagrechter Lattung oder sog. Jägerzäune etc.), Metallzäune mit senkrechten Streben oder

Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50x50 mm zulässig. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer Hecke erlaubt.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m (inkl. Sockel) betragen.

Zaunsockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 25 cm über Geländeoberkante zulässig
Hinweise: Es wird empfohlen, den Höhenverlauf des vorhandenen Geländes möglichst wenig zu verändern und unnatürlich wirkende Aufschüttungen, Böschungen, Abtreppungen etc. zu vermeiden.

Sonstige Festsetzungen

Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

A.6.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Ingenieurbüro Sorge schalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Plangebietes

Die schalltechnischen Untersuchungen basieren auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Christofori + Partner vom 20. November 2019 und der von diesem prognostizierte Verkehrszuwachs sowie auf Angaben der Deutschen Bahn.

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen

Im Rahmen der Untersuchung wurde geprüft, inwiefern sich die nahegelegenen Verkehrswege schalltechnisch auf die Grundstücke innerhalb des Wohngebietes auswirken. Dazu wurden die Straßen Zur Erzleite, Ludwig-Thoma-Weg, Pfalzhausweg West, Pfalzhausweg Ost, Rangaustraße Nord und Rangaustraße Süd sowie die Bahnlinie 9511, (Abschnitt Egersdorf – Cadolzburg) untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der überwiegenden Fläche des Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten werden können. Im Bereich der ersten Baureihe zu den Verkehrswegen werden nördlich des Pfalzhausweges bzw. westlich der Rangaustraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Südlich des Pfalzhausweges treten entlang der ersten Baureihe mit der Fassadenorientierung Richtung Norden auch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf. Letztere betragen tags bis zu 4 und nachts bis zu 1 dB.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung in den betroffenen Gebieten diskutiert. Neben der bereits vorgesehenen

Geschwindigkeitsreduzierung wurden auch Maßnahmen im Bereich der Verkehrswege und auf dem Ausbreitungsweg bedacht:

- Lärmarme Fahrbahnbelege

Gemäß aktuellen Erkenntnissen kann die Wirkung lärmarmen Fahrbahnbeläge und eine daraus erzielbare konkrete Pegelminderung nur dann dauerhaft gewährleistet werden, wenn eine stetige Überwachung der akustischen Wirkung durchgeführt wird und, sofern die Minderungswirkung nicht mehr ausreichend ist, ein Umbau der Straßenoberfläche erfolgt. Da der Aufwand in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen steht, wird diese Maßnahme durch den Gutachter für das vorliegende Plangebiet grundsätzlich nicht empfohlen. Dennoch wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Teilbereich des Pfalzhausweges mit einem lärmarmen Fahrbahnbelag ausgebildet.

- Lärmschutzeinrichtung

Weiterhin wurde die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung zwischen Verkehrsweg und der ersten Baureihe angedacht. In Frage kommen würde aus Platzgründen die Errichtung einer Lärmschutzwand. Dies wurde jedoch im Weiteren aus städtebaulicher Sicht ebenfalls verworfen, da die Höhe der Lärmschutzwand mindestens die Sichtlinie zwischen dem obersten Wohngeschossfenster und der Straßenoberfläche unterbrechen müsste. Dies würde zu erheblichen Verschattungseffekten der eh schon dunkleren Nordseiten der Gebäude führen und die Lebensqualität der Bewohner deutlich mindern.

Weiterhin würde eine Lärmschutzwand durch die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken in regelmäßigen Abständen unterbrochen werden, was ihre lärmindernde Wirkung nicht nur schmälern würde. Durch die Öffnungen an den Zufahrten können die kurzen Abschnitte der Lärmschutzwand, zumindest subjektiv (laut – leise – laut), sogar zu einer gegenteiligen Wirkung führen. Eine parallel zum Pfalzhausweg verlaufende Erschließungsstraße zu den betroffenen Grundstücken im rückwärtigen Bereich der Lärmschutzwand ist aus Platzgründen nicht umsetzbar. Eine durchgehende Lärmschutzwand wäre nur in Verbindung mit einer umfangreichen Änderung des Erschließungssystems realisierbar. Der Pfalzhausweg wäre nur noch einseitig nach Norden zu erschließen, was zu erheblichen Mehrkosten führen würde. Dies wäre nur schwerlich realisierbar, da die Grundstücke südlich des Pfalzhausweges z.T. schon bebaut und über den Pfalzhausweg erschlossen sind. Auch eine Erschließung in zweiter Reihe über die Straße Am Mühlweg ist durch die bereits erfolgte Bebauung nicht mehr umsetzbar.

Eine Lärmschutzwand ist auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes deutlich abzulehnen. Das Baugebiet Egersdorf-Nord, 2. Bauabschnitt sowie die nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete sind durch eine aufgelockerte Baustruktur geprägt bzw. wird diese angestrebt soweit die Grundstücke noch nicht bebaut sind. Entsprechend wird eine offene (abweichend offene) Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 25 m festgesetzt.

Wirksam wäre im vorliegenden Fall nur die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmkante von vermutlich mehr als 4 m, die

dicht an der Straße errichtet werden müsste. Dies würde das angestrebte bzw. vorhandene Ortsbild durchschneiden.

Auch sind die Mehrkosten durch die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung nicht mit dem Ziel des Marktes Cadolzburg vereinbar, bezahlbaren Wohnraum für junge Familien bereitzustellen.

Grundsätzlich verbleiben noch Maßnahmen an den Gebäuden. Hierzu gehört die Orientierung der Lage der Aufenthaltsräume und deren offenbare Außenteile sowie ergänzend die Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude selber, das heißt der Einbau von Schallschutzfenstern und entsprechenden Zusatzeinrichtungen. Die folgenden textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (1. Baureihe nördlich und südlich des Pfalzhausweges sowie die 1. Baureihe westlich der Rangaustraße) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 zu führen. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (1. Baureihe südlich Pfalzhausweg) sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen: Alle Fenster (ausgenommen Festverglasung) von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer und Wohnküchen) sind zur lärmabgewandten Süd-, Ost- oder Westseite zu orientieren.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht möglich, da noch keine Kenntnis darüber besteht, wie genau die Lage der Gebäude, die Aufteilung des Grundrisses, die Nutzung der einzelnen Zimmer, die Größe der Fenster, die Lage und Größe der Zusatzeinrichtungen wie Rollläden, Lüftungen etc. sein wird. Die Auslegung der konkreten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 9025.11 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Im Bereich nördlich und südlich des Pfalzhauswegs sind weiterhin folgende Schallschutzmaßnahmen bereits im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt:

- Mehrmaliger Versatz der Fahrbahn zur Reduzierung der Geschwindigkeit
- Geräuschmindernder Fahrbahnbelag im Kreuzungsbereich Pfalzhausweg/Zur Erzleite

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen im Umfeld des Plangebietes

Weiterhin wurde im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob im Umfeld des Plangebietes an bestehenden Immissionsorten Überschreitungen der

Lärmsanierungsgrenzwerte (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) auftreten. Diese Grenzwerte werden allgemein auch als Schwellenwerte herangezogen, um zu prüfen, ob noch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Dabei wurden die beiden folgenden Fälle betrachtet:

- Prognose-Nullfall 2030: Hierbei wird die Situation hochgerechnet auf das Prognosejahr 2030 dargestellt, die sich voraussichtlich ohne die Realisierung des Plangebietes einstellen wird.
- Prognose-Planfall 2030: Hierbei wird die Situation hochgerechnet auf das Prognosejahr 2030 dargestellt, die sich voraussichtlich mit der vollständigen Realisierung des Plangebietes einstellen wird.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Lärmsanierungsgrenzwerte von tags/nachts $L_{IGW} = 70/60$ dB(A) an allen untersuchten Immissionsorten erheblich unterschritten werden. Die berechneten Unterschreitungen betragen mindestens $\Delta L = 8/9$ dB(A). Durch den planinduzierten Verkehr ist mit einem rechnerischen Verkehrszuwachs von $\Delta L = 0,2 - 1,0$ dB(A) zu rechnen. Demnach tritt keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsräuschemissionen auf.

Die vollständigen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt nachfolgend beschriebene Umweltqualitätsziele:

- Durchgrünung der Straßenräume durch standortheimische Bäume unter Vermeidung einer übermäßigen Verschattung von Wohnräumen
- Landschaftliche Einbindung und Ortsrandgestaltung durch regionaltypische Grünelemente
- Grünzugsysteme zur Erzielung eines Klimaausgleichs, zur Lenkung bzw. Erzeugung lokaler Luftzirkulation bei gleichzeitiger Ortsgliederung und Einbeziehung eines wohnnahen Freizeit- und Erholungsangebots
- Extensive Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen

- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Nebengebäuden
- Minimierung von Erdbewegungen und -transporten durch Anpassen an das gegebene Geländere relief und durch eine Höhenplanung von Gebäuden und Straßen, durch die der Verbleib des Bodenaushubs auf dem Grundstück weitgehend gewährleistet ist.
- Schaffung autofreier Bereiche für Fuß- und Radwege mit Verzahnung in freie Landschaft
- Minimierung der Beeinträchtigung von Bodenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge in Garagenzufahrten
- Regenwassermanagement durch Versickerung sowie Ableitung von überschüssigem Regenwasser in qualifiziertem Trennsystem und Rigolensträngen im Grünzug
- Maßstabsgerechte Straßenbeleuchtung mit Leuchtstoffen, die nachtaktive Insekten nicht anziehen (z.B. Natriumdampfleuchten)

Durchgrünung auf öffentlichen Flächen

Im Bereich öffentlicher Flächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen innerhalb der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 12 m² pro Baum. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzkörbe mit einem Mindestdurchmesser von 200 cm einzubauen.

Baumarten und –größen:

a) Wuchsklasse I:

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Fagus silvatica	Rotbuche	H.3xv. mDb. StU 18/20
Fraxinus excelsior	Esche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Quercus robur	Stieleiche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde	H. 3xv. mDb. StU 18/20

b) Wuchsklasse II:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Aesculus carnea „Briotii“	Rotbl. Kastanie	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Corylus colurna	Baumhasel	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Sorbus intermedia	Mehlbeere	H. 3xv. mDb. StU 18/20

Die mit Planzeichen festgesetzten Grünzüge sind als offene, überschaubare Freiflächen zu gestalten. Für raumbildende Strauchpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Im unmittelbaren Umgriff von Kinderspielflächen sind giftige und dornige Straucharten nicht zulässig.

Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artentsprechend innerhalb der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzgrößen bei Flächenpflanzung: mind. 3-5 TR, 60/100
 Pflanzgrößen für Einzelstellung: mind. Sol. 3xv. mB. 150/175

Die Flächenpflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m.

Im Hauptgrünzug ist ein ca. 400 m² großer Kinderspielplatz zu erstellen. Die Ausstattung besteht aus mindestens drei unabhängigen Spielfunktionen sowie Sitzgelegenheiten für die Aufsichtspersonen. Der Spielbereich ist aus hygienischen Gründen einzufrieden.

Für die öffentlichen Grünflächen des Straßenbegleitgrüns gelten die Festsetzungen wie 7.1.2. Auf Teilflächen, die aufgrund verkehrstechnischer Anforderungen von einer Bepflanzung freizuhalten sind (Bankett, Sichtfelder u.a.) sind niedrige Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zu pflanzen oder eine extensive Rasenmischung anzusäen. Die Grünflächen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzgröße Kleingehölze: mind. C. 30/40, 2xv. 30/40

Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:

Euonymus fortunei vegetus	Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwergrainweide
Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“	Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Spiraea bumalda i.S.	Sommerspiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“	Schneebeere

Sämtliche Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Bereich sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Erschließungs- und Entsorgungsmaßnahmen beendet sind.

Eingrünung privater Grundstücksflächen

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen innerhalb der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Im Planteil dargestellte Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.

Baumgröße: mind. H. 3xv. mB. StU 16/18

Baumartenauswahlliste:

Acer platanoides „Globosum“	Kugelhorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn

Crataegus laevigata "Pauls´ s Scarlet"	Rotdorn
Malus hybr. In Sorten	Zierapfel
Prunus "Accolade"	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugelakazie

sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten. Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbilds sind Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen, wie z.B. Thuja unzulässig.

Flachdächer und Dächer von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen sowie nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.

Geschlossene Fassadenflächen über 25 m² ohne Fenster- oder anderweitige Gliederungselemente sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die Außenfassade fertiggestellt wurde.

Verkehrsflächen in öffentlichen Grünzügen

Die öffentlichen Fuß- und Radwege in den Grünzügen sind mit einer mit Großpflaster eingefassten Asphaltdecke für Pflegefahrzeuge befahrbar auszubauen.

Die Wegebreite im Hauptgrünzug beträgt: mind. 300 cm

Die Wegebreite für die übrigen Wege beträgt: mind. 200 cm

Private Stellplätze und Garagenzufahrten

Die privaten offenen Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind fachgerecht mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Der Abflussbeiwert des Belags darf max. 0,5 betragen.

Ausgleichsfläche

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung einer Fläche von 2,468 ha aus dem gemeindlichen Ökokonto "Brunnlohgraben" gemäß dem Ausgleichsflächenmaßnahmenplan "Renaturierung des Brunnlohgrabens mit Übergangsstrukturen zum naturnahen Waldrand mit naturnahem Waldumbau".

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

Das Areal für das Baugebiet wird – abgesehen von den bestehenden Straßen - derzeit vollständig ackerbaulich genutzt.

Die ca. 8,7 ha große Fläche weist Höhenlagen von etwa 340 m bis 351 m NN und mit 2 bis 5 % Geländeneigung nur schwache Höhenunterschiede auf.

Von Südwesten nach Nordosten verläuft der asphaltierte Pfalzhausweg mit beidseitigem schmalen Bankett ohne Gehölzstrukturen. Im Osten bildet die Rangaustraße mit dem angrenzenden Wald den räumlichen Abschluss.

Naturnahe Verbundstrukturen sind nicht vorhanden. Kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Hemerobie als naturfern und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit gering einzustufen.

Die vorgesehene Bebauung auf dem ca. 8,7 ha großen Areal soll die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen abdecken. Dem ländlichen Raum entsprechend soll die Wohnbebauung überwiegend in lockerer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl unter 0,35 erfolgen.

Aufgrund der ökologisch geringwertigen Bestandsflächen und deren im Sinne der Hemerobie naturfernen Nutzung, der durch die Waldkulisse fast vollständig gegebenen guten landschaftlichen Einbindung, der ruhigen Topografie sowie der nahverkehrsmäßig optimalen Lage an der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg besitzt das Planungsgebiet eine hohes Maß an Standortvorteilen für eine Bebauung.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt reduzieren sich vorwiegend auf die per se unvermeidliche Bodenversiegelung durch die Hoch- und Straßenbaumaßnahmen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto „Brunnlohgraben“ mit folgenden Einzelmaßnahmen abgebucht:

- Rückbau bzw. Sanierung und Renaturierung der Wachendorfer Klärbecken
- Renaturierung des Brunnlohbaches
- Entwicklung standorttypischer wechselfeuchter Biotopstrukturen entlang des Brunnlohbaches
- Entwicklung von Bachauwaldbeständen

Die vollständige naturschutzrechtliche Eingriffsregelung befindet sich im Anhang unter Anlage 1.

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die Innenerschließung erfolgt über einen Straßenring (Straßen "Am Rennweg" und "Bei den Pfalzwiesen"), der im Osten an die Rangaustraße und im Norden an den Pfalzhausweg angebunden ist, sowie zwei davon abzweigende untergeordnete Erschließungsstraßen (Straßen "Am Weißenstein und "Beim Mühlweg").

Die Erschließung des kleineren Teilbereichs nördlich des Pfalzhauswegs erfolgt über den bestehenden Ludwig-Thoma-Weg sowie einen kleinen neuen Straßenbogen (Heinrich-Heine-Weg) zwischen Ludwig-Thoma-Weg und Pfalzhausweg.

An den Straßen "Am Rennweg" und "Bei den Pfalzwiesen" ist ein einseitiger straßenbegleitender Gehsteig vorgesehen; die Straßen "Am Weißenstein und "Beim Mühlweg" sowie der Heinrich-Heine-Weg werden als Wohnstraßen ohne zusätzlichen Gehsteig ausgebildet.

An allen Straßen sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Fuß- und Radwege sind in Verbindung mit dem Haupt-Grünzug zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt wie auch mit mehreren kleineren Grünzügen innerhalb des Gebiets bzw. an dessen östlichen und südlichen Rand geplant; sie ermöglichen straßenunabhängige Verbindungen innerhalb des Gebiets und den Anschluss an Schule und Kindertagesstätte

sowie an den ersten Bauabschnitt, die Waldsiedlung und die weiterführenden Radwege nach Osten (Stadtwald, Fürth, Zirndorf) und Westen (Cadolzburg).

Zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Schnittstelle des Haupt-Grünzugs zwischen BA1 und BA2 mit dem Pfalzhausweg - also in zentraler Lage innerhalb des Gesamtgebiets - auf beiden Straßenseiten eine Bushaltestelle mit Haltespur und Wartebereich vorgesehen, die die bisherige ungesicherte Haltestelle an der Südostecke der Waldsiedlung ersetzen soll.

Mit einem vom Ingenieurbüro Christofori & Partner erstellten Gutachten (Verkehrsgutachten 2019, 20. November 2019) wurde untersucht, wie sich der Verkehrszuwachs aus der Realisierung des Baugebiets "Egersdorf-Nord 2. Bauabschnitt" auf die bestehenden Straßen auswirken wird, unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommen durch Wohnen (Erzleite, Ludwig-Thoma-Straße, Egersdorf Nord(Ost und West), dem Verkehrsaufkommen durch den geschosswohnungsbau, dem Verkehrsaufkommen durch betreutes Wohnen sowie durch die Kinderbetreuungseinrichtung.

Für das Verkehrsgutachten wurde eine 24 Stunden-Zählung an neun Stellen durchgeführt. Die Hochrechnung auf den DTV 2030 erfolgte mit einer jährlichen Zunahme von 1 %. Von 2019 bis 2030 ergibt sich somit eine Zunahme von 11,6 %. Auf dieser Basis erfolgte im Rahmen des Gutachtens eine Hochrechnung von 2019 auf den DTV 2030 an allen gezählten Querschnitten und Knotenpunkten.

Wie im Verkehrsgutachten festgestellt, erfolgt die Verteilung des Verkehrs aus dem Baugebiet auf die Schafhofstraße, Untere Bahnhofstraße, Dorfstraße, Ringstraße und die Bahnhofstraße.

Aus Verkehrszählungen im Jahr 2019 wurde die derzeit vorhandene Verkehrsbelastung der zum Baugebiet führenden Erschließungs- und Sammelstraßen ermittelt, und durch Hochrechnung des zukünftigen Mehrverkehrs aus den o.a. Restbebauungen und zusätzlichen Einrichtungen sowie unter Berücksichtigung von allgemeiner Verkehrszunahme und zu erwartenden Verkehrsumlagerungen die voraussichtliche zukünftige Gesamtbelastung und deren Verteilung auf die einzelnen Straßen prognostiziert. Diese liegt zwischen 1.175 Kfz/24h (Dorfstraße) und 3.484 Kfz/24h (Schafhofstraße).

Bei einer Spitzenstunde mit 21,25 % liegt die Belastung zwischen ca. 250 bis 740 Kfz/h. Nach RAS 06 liegt die Leistungsfähigkeit von Sammelstraßen mit einer Breite von 5,50 bis 6,00 m bei 400 - 1.000 Kfz/h.

Im Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte damit noch ausreichend leistungsfähig sind. Das vollständige Verkehrsgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Umwandlung einer Wohnung in eine Praxis in der AWO-Residenz war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht bekannt. Grundsätzlich können hierbei jedoch die folgenden Annahmen getroffen werden. Bei 25 Patienten, die von einem Therapeuten pro Tag behandelt werden, einem MIV-Anteil von 55 % und zwei Wegen/Patient (25 x 0,55 x 2) ergeben sich 28 Wege/Tag. Unter Annahme eines 8-stündigen Arbeitstages sowie zwei Fahrtrichtungen ergeben sich 1,71 Fahrten/h zusätzlich. Die durch die Umwandlung entfallende

Wohnung ist mit einem Anteil von 0,25 Fahrten/h sowie 1,5 Fahrten/h/Richtung abzuziehen. Damit liegt der zusätzliche Verkehr im Rahmen der Prognosegenauigkeit.

A.6.12.2 Stromversorgung

Anschluss an die örtliche Stromversorgung (N-ergie / Gemeindewerke Cadolzburg) ist gegeben. Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

A.6.12.3 Gasversorgung

Anschluss an die örtliche Gasversorgung (infra Fürth) ist gegeben. Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

A.6.12.4 Wasserversorgung

Anschluss an die örtliche Wasserversorgung (Gemeindewerke Cadolzburg) ist gegeben. Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

A.6.12.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Anschluss an das örtliche Abwasser Entsorgungsnetz (Gemeindewerke Cadolzburg) ist gegeben. Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

A.6.12.6 Telekommunikation

Anschluss an das örtliche Telekommunikationsnetz (Telekom) ist gegeben. Die bestehenden Leitungen sind so dimensioniert, dass ihre Kapazität auch für Erweiterungen ausreichend ist. Eine Anbindung an die bestehenden Netze ist somit problemlos möglich.

A.6.12.7 Stellplätze

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.

A.6.13 Flächenbilanz

Flächen

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	60.061 m ²	69%

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	14.882 m ²	17,1%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege)	298 m ²	0,3%
Versorgungsanlagen	25 m ²	ca. 0,1%
Grünfläche incl. Fuß- und Radwege	11.754 m ²	13,5%
Fläche gesamt	87.020 m²	100 %

Bei Anwendung der festgesetzten maximalen Grund- und Geschoßflächenzahlen auf die gesamte Baufläche ergeben sich für die im Planungsgebiet maximal erzielbaren Grund- und Geschoßflächen folgende Werte:

	Grundst.fl.	x GRZ	= Grundfläche	x GFZ	= Geschoßfl.
Bereich WA	60.061 m ²	0,35	21.021 m ²	0,70	42.042 m ²
Bauflächen gesamt	60.061 m ²		21.021 m²		42.042 m²

Anmerkung: Die angegebenen Werte sind Maximalwerte; die tatsächlich möglichen Grund- und Geschoßflächen können geringer sein, abhängig von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, der Aufteilung der Grundstücke, den baukörperabhängigen Abstandsflächen etc.

Wohneinheiten / Einwohner

Gebäudeart / Bereich	Anzahl WE	Anteil
Einzelhäuser und Doppelhaushälften		
Bereich nördlich Pfalzhausweg	28	25%
Bereich südlich Pfalzhausweg	82	75 %
Gesamtanzahl	110	100 %
Einwohneranzahl (bei 3 Personen je Wohneinheit)	ca. 330 Einwohner	

Hinweis:

Die Angabe der Wohneinheiten und Einwohnerzahl dient nur als Orientierungswerte, basierend auf dem im Bebauungsplanentwurf zum Aufstellungsbeschluss dargestellten Bebauungsvorschlag. Die späteren tatsächlichen Werte können davon abweichen, abhängig von der endgültigen Parzellierung und Grundstücksausnutzung

B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“ Karte 1 Raumstruktur (2007).....	8
Abb. 2: Zulässige Wand- und Firshöhen bei verschiedenen Dachtypen	13
Abb. 3: Darstellung der maximal zulässigen Höhenlage von Hauptgebäuden	14
Abb. 4: Lage von Dachgauben	17
Abb. 5: Anbauten.....	17

D. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, zuletzt ergänzt am 21.07.2016, R. Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA, Cadolzburg
- Anlage 2: Umweltbericht, 23.02.2018, R. Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA, Cadolzburg
- Anlage 3: Prüfung der Belange des speziellen Artenschutzes (saP), zuletzt ergänzt am 21.07.2016, R. Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA, Cadolzburg
- Anlage 4: Verkehrsgutachten einschließlich Anlagen 1-5, 19.11.2019, Ing.-Büro Christofori und Partner, Roßtal
- Anlage 5: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen, 04.12.2019, Ing.-Büro Sorge, Nürnberg
- Anlage 6: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen im Umfeld des Plangebietes, 04.12.2019, Ing.-Büro Sorge, Nürnberg