BEBAUUNGSPLAN NR. 22 CADOLZBURG "DILLENBERGSTRASSE"

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Gemeinde Cadolzburg erläßt aufgrund der Par. 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (Bgbl. I S. 2253) und Art. 91 der Bay.Bauordnung (Bay. BO) in der Fassung vom 2.7.1982 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Go) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVbl. S. 904) folgende Bebauungsplansatzung.

Par. 1

Für das Baugebiet Nr. 22 "Dillenbergstraße" Gemeinde Cadolzbug wird der vom Architekturbüro, Dürschinger + Biefang Architekten BDA, Bahnhofsplatz 2, 8501 Ammerndorf, am 30.11.1991 erarbeitet und letzmals am 17.06.1993 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.
Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flur Nr.: 161/3/4/6/7/8/9/10/21/29

Par. 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem gestalterischen Planblatt, diesem Textteil und der Begründung zum Bebauungsplan.

Par. 3

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet im Sinne des Par. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 ausgewiesen.

Par. 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Erdgeschoßige Garagen sind unter Beachtung des Art. 7 Abs. 5 der Bay. BO und den Vorschriften der Garagenverordnung (GaV) an den seitlichen Grundstücksgrenzen zuläßig. Die nach Art. 7 Abs. 5 höchstzuläßige Traufhöhe von 2,75 m ist bei tieferliegenden Garagen von der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche zu rechnen, von der die Anfahrt zur Garage vorgesehen ist. Der Mindeststauraum vor öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5,00 m. Dies gilt nicht für die Garagen an den Enden der Stichstrassen. Diese werden an den Seiten von hölzernen Pergolen begrenzt und mit Rankgewächsen bepflanzt.

Par. 5

Die Dachneigung beträgt für die Hauptgebäude und Nebengebäude 44 - 52 Grd.

Par. 6

Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird auf 0,45 m festgesetzt.

Par. 7

Zulässig sind Gebäude mit Satteldächern.
Die maximalen Dachüberstände an den Traufen werden mit 0,60 m, an den Ortgängen mit 0,70 m festgesetzt. Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind unzulässig. Die Belichtung des ausgebauten Spitzbodens ist über die Giebelseiten sicherzustellen.
Die Ausführung von Dachflächenfenstern und Dacherkern in Form von stehenden Gaupen oder Schleppgaupen ist möglich, jedoch nicht im Spitzbodenbereich.
Die max. Gaupenbreite bei stehenden Gaupen beträgt 1,20 m, bei Schleppgaupen 3,60 m bei einer max. Höhe von 1,20 m. Der Randabstand zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Die Dachneigung für stehende Gaupen beträgt 42-52 grd. Es ist nur eine einheitliche Gaupenform am Gebäude zulässig. Dachflächenfenster dürfen eine max. Größe von h = 1,20 m x b = 0,8 m nicht überschreiten.
Das 2. Vollgeschoß ist zwingend im Dachgeschoß vorgeschrieben.
Die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude ist mit Dachsteinen der Farbe naturrot auszuführen.

Par. 8

Behelfsmäßig wirkende Bauwerke sind nicht zulässig.

Par. 9

Werden Gebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut (Doppelhäuser, Garagen, Nebengebäude), sind Trauf-, First-, und Torhöhen so aufeinander abzustimmen, daß die Bauwerke sich gestalterisch angleichen. Dies gilt auch für die Art und Höhe von Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen.

Par. 10

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des Par. 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für Garagen. (Ausnahme: Garagengebäude der gemeinsamen Garagenhöfe).

Par. 11

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die nach Par. 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen (Vollgeschoße, überbaubaren Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen) im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Par. 12

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt einschließlich Sockel max. 1,00 m über der Gehsteigoberkante.
Die Ausführung der Einfriedung hat in senkrechten, geraden Holzlattenzäunen, ohne Verziehrung, zu erfolgen. Die Einfriedung zwischen
den Grundstücken kann auch mit weitmaschigen Drahtzäunen, (Maschenweite ab 15/15 cm), in Verbindung mit einer Wildhecke aus heimischen Gehölzen erstellt werden.
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang des Stinzendorfer Weges müssen mindestens 0,5 m hinter die gemeinsame Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

Par. 13

Auf jedem Baugrundstück sind mind. 3 Obstbaumhochstämme oder Laubbäume zu planzen. (Minderstpflanzgröße H3 x V., 12 - 14 cm Stammumfang). Vorhandener Obstbaumbestand ist zu berückstichtigen und zu erhalten. Der im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen 3,0 m breite soll mind. 2 reihig mit folgenden Pflanzen (Sträucher 2 x V., 60 - 100 cm hoch, Heister 2 x V., 150/200 cm hoch) gestaltet werden:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Li gustrum vulgare
Hechenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundrose	-	Rosa canina
Holunder	-	Sambucus nigra
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
wolliger Schneeball	-	viburnum lantana

Pflanzabstand in der Reihe: 1,20 m - 1,50 m
Reihenabstand: 1,00 m - 1,20 m
Die Planzungen sind so vorzunehmen, daß sie auf Dauer erhalten werden können, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
Für die Anpflanzung und Unterhaltung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.Die Flächen werden nicht Bestandteil der Hausgrundstücke. Eine Einzäunung wird nicht gewünscht.

Par. 14

Es wird empfohlen,
Niederschlagswasser, sowie Oberflächenwasser, auf dem Grundstück, Wasser aus Hausdrainagen in den Untergrund versickern zu lassen.
Für dieses Einleiten von gesammelten Drain- und Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Genehmigung nach Par. 7 WHG in Verbindung mit Art. 1 Bay.WG erforderlich.
Wege sollten nur mit wasserdurchlässigen Belägen (offenes Pflaster, wassergebundene Oberfächen) befestigt werden.
Vorgeschlagen werden Zysternen sowie Kleinbiotope und Teiche in der Funktion als Regenrückhaltebecken und zur Gartenwassernutzung.
Überwässer dürfen dem Kanalsystem zugeführt werden.
Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Oberflächenwassers und zur schadlosen Weiterleitung des Grundwassers sind zu berücksichtigen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Par. 15

Fassadengestaltung:
- Fassadenverkleidungen sind in Form von Holzschalungen (Stülpschalung o. Boden-/Deckelschalung), Putzoberflächen in mineralischen Putzen zu erstellen.
  Zu bevorzugen sind erdgebundene Farbtöne. Die Farbe weiß ist nicht zulässig.
- Für Holzbauteile am Gebäude, wie Verschalungen, Fenster und Türen etc. wird dringend empfohlen heimische Hölzer zu verwenden.
  Die Gestaltung der Fenster ist in einem stehenden Format vorzusehen. Der Einbau von Klapp- oder Schiebeläden wird empfohlen.
- Die Begrünung von Fassaden erzeugt ein gesundes Wohnklima und kann sowohl im Winter als auch im Sommer einen Beitrag zum Wärmeschutz leisten. Die Fassadenbegrünung wird in Form von Spalierobst und Rankgewächsen empfohlen.

Par. 16

Auf die bereits vorhandenen Gewerbe und landwirtschafltichen Bertriebe sowie die Kleintierhaltung im angrenzenden Gebiet wird hingewiesen; diese erhalten Bestandsschutz.

Par. 17

Diese Satzung tritt gemäß Par. 12, Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Cadolzburg, 19. April 1993