## SATZUNG

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 43 "Steinbach-West, Erbersgasse" für das Gebiet westlich der Steinbacher Hauptstraße, nördlich und südlich der Erbersgasse als Satzung.

**§1**
**Räumlicher Geltungsbereich**

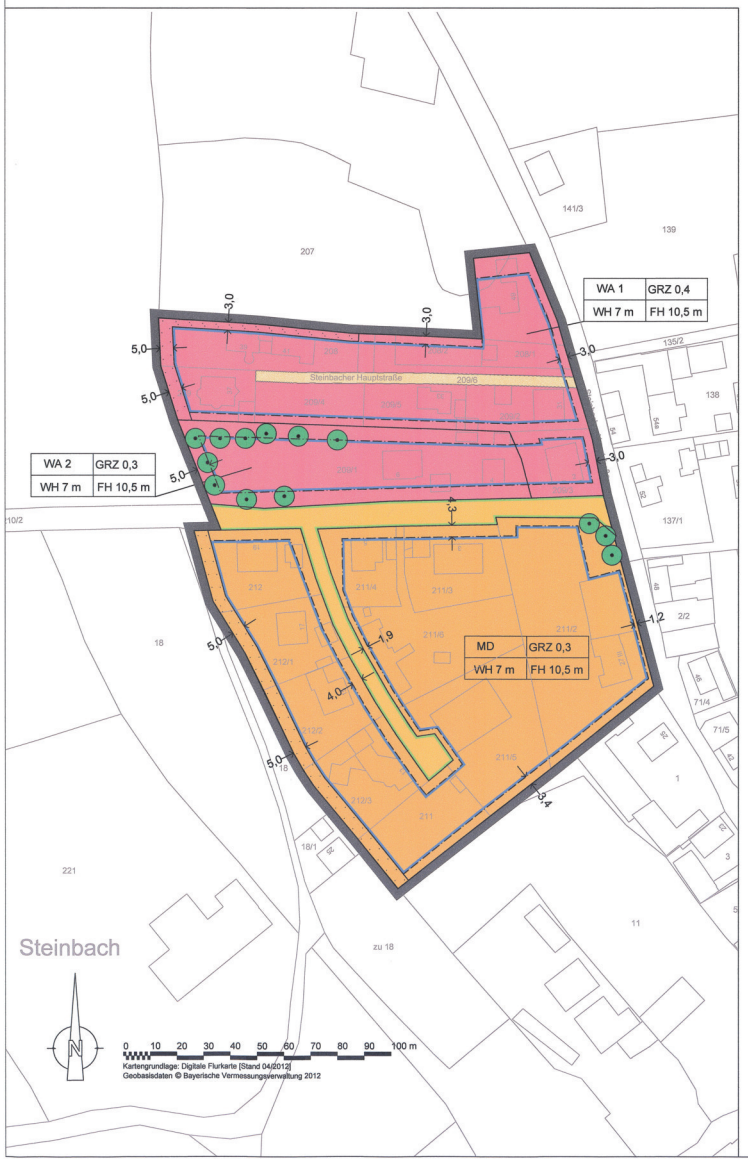
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **08.04.2013** und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§2**
**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan bestehend aus
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1'000 und
2. textlichen Festsetzungen

**§3**
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.




## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ (z. B. 0,3) Grundflächenzahl

WH 7 m Wandhöhe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche

FH 10,5 m Firsthöhe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gemeinschaftswohnweg (Privat)

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

5,0 — Abstand in Metern

211/5 — Plangrundlage Digitale Flurkarte (Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

1.3 Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3).

1.6 Im Dorfgebiet MD beträgt die zulässige Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3).

1.7 Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der natürlichen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

1.8 Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.

**2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und höchstens 48 Grad zur Waagerechten auszubilden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind Dachdeckungen aus roten oder braunen Dachsteinen herzustellen. Glänzende Dacheindeckungen (z.B. glasierte oder engobierte Ziegel) sind unzulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden, wenn deren Verwendung der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient.

2.3 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können abweichend von den Textlichen Festsetzungen Nrn. 2.1 und 2.2 alternativ als begrüntes Flachdach (Neigung der Dachoberhaut zur Waagerechten maximal 5 Grad) ausgebildet werden.

2.4 Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

2.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunklere Fassadenfarben und –tönungen sind zulässig, sofern diese nicht insgesamt als dunkel einzustufen sind.

2.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad zur Waagerechten sind ohne Aufständerung zu errichten.

2.7 Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten und sind als offene Zäune auszubilden. Zaunsockel dürfen eine Höhe von 0,1 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Jägerzäune sind unzulässig.

**3. Grünordnung**

3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung muss auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

3.3 Für das Anpflanzen von Gehölzen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind ausschließlich heimische Laubgehölze gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden.

3.4 Innerhalb der als Flächen zum Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind je Grundstück auf mindestens 60 % der jeweiligen Fläche Gehölze zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen müssen auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Für Neuanpflanzungen sind die Arten der Artenliste der Begründung (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; 2-3 Triebe; 40/60 cm) zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m².

3.5 Die als zu erhaltende Bäume festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 209/1 können als zu erhaltende Bäume festgesetzten, Bäume ausnahmsweise entfallen, sofern ersatzweise mindestens ein heimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7-9 cm) gemäß Artenliste der Begründung spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode auf dem Grundstück selbst gepflanzt wird.

3.6 Bei Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen (Wuchshöhe über 5 m) ist ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

   Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.

   Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände bei Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen:

   Nach Art. 47 Abs. 1 AGBGB kann ein Grundstückseigentümer verlangen, dass Gehölze nicht in einer Entfernung von weniger als 0,5 m zur Grundstücksgrenze gehalten werden. Bei Pflanzen mit einer Höhe von mehr als 2 m kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass diese mindestens einen Abstand von 2 m von der Grenze seines Grundstücks einhalten.

   Nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB ist gegenüber einem landwirtschaftliche genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

4. Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Die ortsüblichen und unvermeidbaren landwirtschaftlichen Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen sind zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

5. Die Pflanzqualität der Pflanzen, die für Pflanzungen nach den Maßgaben dieses Bebauungsplan verwendet werden, müssen den Vorgaben der FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. entsprechen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat hat letztmals in der Sitzung vom 14.05.13 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. 44 am 08.06.13 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" in der Fassung vom 24.05.13 hat in der Zeit vom 03.06.13 bis 05.07.13 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" in der Fassung vom 24.05.13 hat mit Schreiben vom 04.06.13 stattgefunden.

4) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten mit Schreiben vom 24.10.13.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Steinbach-West, Eibersgasse" in der Fassung vom 17.09.13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.13 bis 25.11.13 öffentlich ausgelegt.

6) Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten mit Schreiben vom 11.12.13.

7) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Steinbach-West, Eibersgasse" in der Fassung vom 13.01.14 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.14 bis 21.02.14 erneut öffentlich ausgelegt.

8) Der Markt Cadolzburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.04.13 den Bebauungsplan Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.12 als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, den 16.04.13

(Siegel) .....
(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 15.04.13 überein.

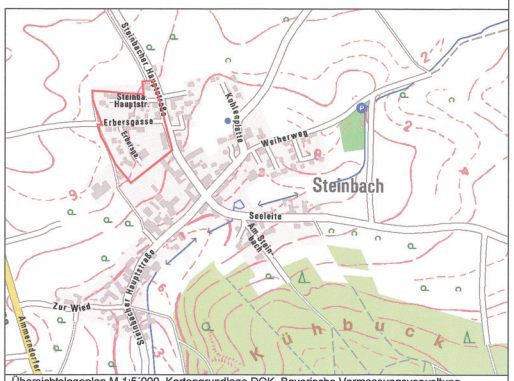
Cadolzburg, den 16.04.13

(Siegel) .....
(1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" wurde am 21.05.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 9 des Marktes Cadolzburg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 47 „Steinbach-West, Erbersgasse" ist damit in Kraft getreten.

Cadolzburg, den 21.05.13

(Siegel) .....
(1. Bürgermeister)




Übersichtslageplan M 1:5'000, Kartengrundlage DOK, Bayerische Vermessungsverwaltung

Markt Cadolzburg
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

4. FERTIGUNG

# Bebauungsplan Nr. 43
# "Steinbach-West, Erbersgasse"
# mit integrierter Grünordnung

| Maßstab | Format | Freigabe | Bearbeitungsstand | Plan Nr.: |
|---|---|---|---|---|
| 1:1'000 | DIN A1 | Ausfertigung | 08.04.2013 | 697-5-1 |

Projektleitung: Matthias Fleischhauer

Planfassung: Rechtskräftige Fassung

Peter Markert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (BykK)
Hessestraße 5-7, 90443 Nürnberg, Tel. (0911) 999676-0, Fax (0911) 999676-54
Alte Schule Burg, 95470 Thannhausen, Tel. (09281) 99940-0, Fax (09281) 99940-40
www.tb-markert.de info@tb-markert.de
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten