

BEBAUUNGSPLAN NR. 5b
"ERWEITERUNG DAUERKLEINGARTENGEBIET ZAUTENDORF"

SATZUNG

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund Kapitel 1, Teil 1 des Baugesetzbuchs und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, alle in der jeweils derzeit gültigen Fassung, folgende Bebauungsplansatzung:

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugebiet Nr. 5b "Erweiterung Dauerkleingartengebiet Zautendorf" des Marktes Cadolzburg wird der vom Architekturbüro Manfred Hierer, Zur Erzleite 23, 90556 Cadolzburg am 13.10.1997 erarbeitete Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Bebauungsplan besteht aus
 - dem Planblatt mit den zeichnerischen Festsetzungen,
 - diesem Textteil
 - der Begründung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1106, 1104/2 (Teilfläche) und 1098 (Teilfläche), alle Gemarkung Deberndorf.
- Diese Satzung tritt gemäss § 12 BauGB in Kraft.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) 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) vom 18. April 1994,
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 10. Oktober 1982,
- 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 "Sondergebiete, die der Erholung dienen" gem. § 10 BauNVO ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung Kleingartengebiet.
- Im gesamten Gebiet ist maximal 1 Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 Abs 4 BayBO zulässig.
- Für das Mass der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 20 BauNVO gelten folgende Obergrenzen, sofern sich nicht aus den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans geringere Werte ergeben:
Grundflächenzahl: GRZ = max. 0.2
Geschossflächenzahl: GFZ = max. 0.2

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.
- Es sind nur Lauben als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von max. 24 m² einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Parkplätzen an der Ostgrenze des Planungsgebiets nachgewiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Gebäude mit Schmutzwasseranfall sind an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschliessen.
- Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf ist an einen Sickerschacht anzuschliessen, für den eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG erforderlich ist.

3.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Es sind ausschliesslich einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 11 und Art. 98 BayBO)

4.1 Dächer

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.
- Die Traufhöhe darf max. 2.50 m, die Fithöhe max. 3.70 m betragen.

4.2 Einfriedung

- Als Grundstückseinfriedung sind nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1.20 m betragen.
- An der strassenseitigen Grundstücksgrenze sind die Zäune mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen

4.3 Sonstiges

- Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung, einschl. Art. 6 Abs. 4 und 5.
- Entlang des Waldes ist eine tür- und torlose Einfriedung zu errichten.

5. SONSTIGE VORSCHRIFTEN UND HINWEISE

- Die Errichtung von Feuerstätten ist nicht zulässig. Offene Feuerstätten wie z.B. Gartengrille im Abstand von weniger als 100 m vom bestehenden Wald sind nach Art. 17 BayWaldG genehmigungspflichtig.
- Die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ wird vom Markt Cadolzburg bezuschusst.
- Beidseits der Fernwasserleitung der Dillenbergruppe ist ein 3.00 m breiter Streifen, beidseits der Ferngasleitung der Ruhrgas AG ein 5.00 m breiter Streifen (gemessen jeweils ab Trassenachse) von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Der im Plan eingezeichnete Trassenverlauf gilt nur näherungsweise und ist ggf. durch Anfrage beim Versorgungsträger zu überprüfen. Genaue Angaben über die im einzelnen einzuhaltenden Schutzvorschriften sind ebenfalls beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.
- Sollten im Teilbereich 2 bei Baugenehmigungen Bedenken hinsichtlich der Gefährdung durch den angrenzenden Wald bestehen, sind die benachbarten Waldbesitzer mit einer Haftungsausschlussklärung von dem durch die walddnahe Bebauung verursachten vermehrten Haftungsrisiko freizustellen.