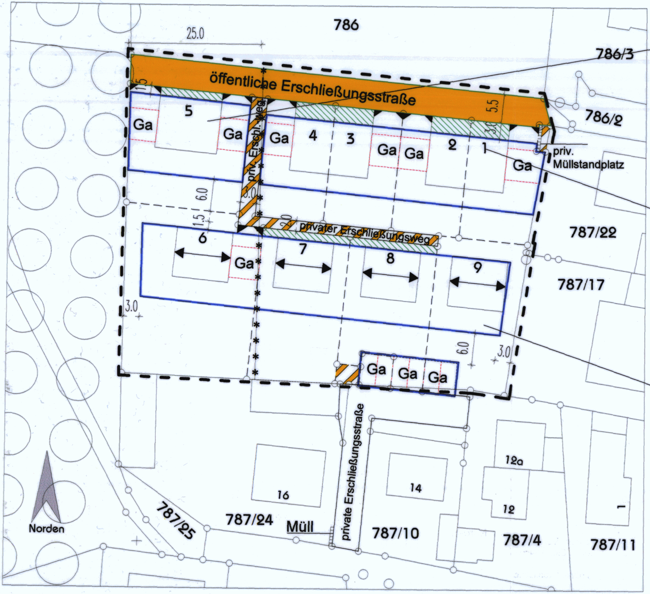


WA	II
0,45	0,80
	E/DH
FD-PD 0° - 20°	

WA	II
0,45	0,80
	DH
FD-PD 0° - 20°	

WA	E+D
0,35	0,70
	E
SD 30° - 38°	

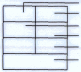
Bebauungsplan

M = 1:500

Zeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen:

— — —	Grenze des Geltungsbereichs



Nutzungsschablone:
- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Geschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Bauweise
- Dachform und -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4, BauNVO)
II	Geschoßanzahl als Höchstmaß
0,45	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,70	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
Ⓔ	nur Bauweise mit Einzelhäusern
△ DH	nur Bauweise mit Doppelhäusern
△ E/DH	Einzel- und Doppelhaus zulässig
△ Ga	Garage, oder offener Pkw-Stellplatz
FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
◄──►	Firstrichtung zwingend
──○──	bestehende Grundstücksgrenzen
– –○– –	vorgeschlagene Grenzen der parzellierten Grundstücke
126	Flunummer
- - - - -	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

▭	Baugrenze	▨	offener Vorgartenbereich ohne Einfriedung
▭	Einfahrtsbereich	▭	private Grünfläche
🟧	öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	▭	Flächen im Fallbereich von Bäumen
▨	Privatweg	○○	angrenzendes Waldgrundstück

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. GVBl 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl S. 497) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl S. 272) folgende :

SATZUNG

§ 1 Städtebauliche Festsetzungen

§1.1 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
II bzw. E+D = Zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dach liegen kann.

§1.2 Als maximale Nutzung sind 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

§1.3 Zur Minimierung des Eingriffs in den gewachsenen Boden sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,00 m von der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

§1.4 Die Oberkanten der Hauseingänge der Häuser 1 mit 5 sind bis max. 0,5 m über der vorhandenen Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig - bei den Häusern 6 mit 9 bis max. 0,5 m über der Oberkante des privaten Erschließungsweges in Ost-West-Achse.

§1.5 Die Dachformen der Hauptgebäude 1 mit 5 sind als Flach- oder Pultdächer (0° - 20°) zulässig.
Die beidseitig gleichgeneigten Satteldächer der Hauptgebäude 6 mit 9 (30° - 38°) dürfen nur in den Farbtönen grau, rot bzw. braun ausgeführt werden.
Einzeldachgaupen sind bis zu einer Länge von 2,0 m möglich. Zwerchhäuser/ -giebel sind nicht zulässig.
Für Satteldächer gilt: ein Kniestock (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette) ist bis zu 1,0 m zulässig.

§1.6 Die Dächer von Garagen, bzw. Carports dürfen grundsätzlich nur als Flachdach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden.

§1.7 Die Garagen, bzw. Carports sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig und dürfen nur an den planerisch festgelegten Stellen errichtet werden.

§1.8 Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), z.B. für Gartengeräte, etc., bis zu einer Fläche von 6 qm, sind nur in Holzbauweise mit extensiv begrüntem Flachdach auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§1.9 Innerhalb des Geltungsbereiches darf das Niederschlagswasser grundsätzlich nicht auf öffentliche Straßen entsorgt werden.
Alle mit Kfz befahrbaren Flächen und Standflächen müssen befestigt sein und an die Hausentwässerung angeschlossen werden.

§1.10 Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zu dem privaten Erschließungsweg dürfen nur in Maschendraht max. 1,2 m hoch und mit einem Sockel max. 0,2 m hoch ausgeführt werden.

§1.11 Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

Hinweis:

29. 06. 06

Obst
1. Bürgermeister

Für die Flächen im Fallbereich der Bäume aus dem angrenzenden Waldgrundstück gilt:
A. Die Bauherren gehen in ihren Nutzungen ein selbsgewähltes Risiko ein.
B. Eine Zurücknahme des nahen Waldrandes kann weder jetzt noch künftig erwirkt werden.

§ 2 Textliche Festsetzung zum Grünordnungsplan

§ 2.1 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße ist bereits größtenteils mit einer Asphaltdecke ausgebaut. Der befahrbare Privatweg, der die Parzelle Nr. 6 erschließt wird ebenfalls mit einer Asphaltdecke ausgeführt. Der nur fußläufig nutzbare Privatweg erhält einen Betonpflasterbelag.

§ 2.2 Grünflächen

§ 2.2.1 Gemeinschaftsgrünflächen

Gemeinschaftsgrünflächen sind nicht vorhanden.

§ 2.2.2 Baumartenfestsetzungen

Je Baugrundstück ist ein standortheimsicher Baum der Wuchsklasse II oder III gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu pflanzen.
Mindestgrößen: a) für Hochstämme: H. 3xv. mDb. StU 16/18
b) für Solitärbäume: Sol. 3xv. mDb. 250/300
Vorschlagliste:
Acer campestre„Elsrjik" Feldahorn | Acer platanoides „Columnare" Spitzahorn
Aesculus carnea „Briotii" Rotblühende Kastanie | Crataegus monogyna "Gringoniensis" Weißdorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet" Rotdorn | Corylus colurna Baumhasel
Quercus robur „Fastigiata" Säuleneiche
sowie hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) in regionaltypischen Sorten
Bei eventuellem Ausfall ist gleichwertig nachzupflanzen.

§ 2.2.3 Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

§ 2.2.4 Zeitliche Frist

Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbau-maßnahmen beendet sind.

§ 2.3 Wasserabfluss und Abwasserbeseitigung

Das Dach- und Oberflächenwasser ist wegen der Lage des Baugebietes in bzw.
an 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.

§ 2.4 Ausgleichsflächen

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungs-plan).
- Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1067, Gmkg. Weinzierlein durch Neubegründung eines naturnahen Waldes lt. Ausgleichsflächenmaßnahmenplan M 1:1000
- 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.

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im
Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB

Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen vom Marktgemeinderat am 20.09.04.
Ortsüblich bekannt gemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. 21 vom 10.11.05 und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Vermerk "Scoping"
Mit den umweltrelevanten Trägern und Behörden gemeinsamer Besprechungstermin am: 09.03.05.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund Beschlusses des Marktgemeinderates vom 19.09.05 mit Schreiben vom 14.12.05, sowie Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Vermerk über die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 abgestimmt mit benachbarten Gemeinden aufgrund Schreibens vom 14.12.05.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Frühzeitige Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 05.12.05 bis einschließlich 05.01.06 durchgeführt; darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. 23 vom 08.12.05 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Vermerk über den Beschluss über die Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Satzung und Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Marktgemeinderat am 20.02.06 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Cadolzburg, 04.07.06
Obst
1. Bürgermeister
(Siegel)

Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Auslegung
Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung durch Schreiben vom 24.03.06.

(Siegel)

Cadolzburg, 04.07.06

Obst
1. Bürgermeister

Auslegungsvermerk
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Satzung und Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt im Rathaus Cadolzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 21, 90556 Cadolzburg vom 27.03.06 bis einschließlich 28.04.06; darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. 05 vom 16.03.06 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

(Siegel)

Cadolzburg, 04.07.06

Obst
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.06 den Bebauungsplan Nr. 35 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Cadolzburg, 04.07.06

Obst
1. Bürgermeister

Vermerk der Genehmigungsbehörde
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Satzung und Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist mit Verfügung vom 22. Dez. 2006 - Az.: 44-021/05 - genehmigt worden/ ~~mit Auflagen bzw. Maßgaben genehmigt worden.~~

(Siegel)

Zirndorf, 22. Dez. 2006

PANITZ
ORR'IN

Landratsamt Fürth

Bekanntmachungsvermerk
Die Erteilung der Genehmigung ist am 12.04.07 im Mitteilungsblatt des Marktes Cadolzburg Nr. 07 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

(Siegel)

Cadolzburg, 26.04.07

Obst
1. Bürgermeister

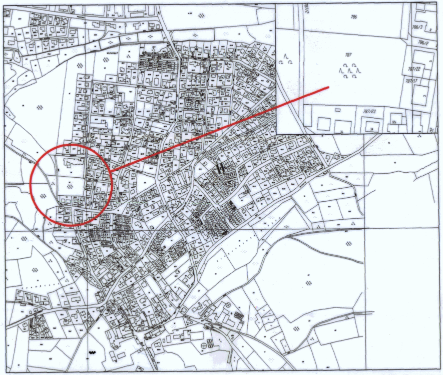
Markt Cadolzburg

Bebauungsplan Nr. 35

"Amsel-/Drosselweg"

im Gemeindeteil Wachendorf - Markt Cadolzburg

4. FERTIGUNG



Übersichtsplan

ohne Maßstab

ludwig projektsteuerung architekten
nürnberger straße 2 - 90762 fürth - tel. 0911-7876553 fax. 0911-7876554