

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EGERSDORF-NORD / 1. BAUABSCHNITT"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
- 1. ÄNDERUNG -
SATZUNGSENTWURF

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), alle in der jeweils derzeit gültigen Fassung, folgende Bebauungsplansatzung:

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugebiet Nr. 28 "Egersdorf-Nord / 1. Bauabschnitt" des Marktes Cadolzburg wird der am 31.07.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan geändert.
- Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem Planblatt, diesem Textteil und der Begründung.
- Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 385)
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Dezember 2005,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)1 In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) FNA 2129-20, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I 2009, Nr. 53, S. 2723),
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400),

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 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- Der als SO-1 gekennzeichnete Bereich gilt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen", der Bereich SO-2 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- / Pflegeheim".
- Für die Sonstigen Sondergebiete SO-1 und SO-2 gelten folgende Maßgaben:
 - Zulässig sind nur Wohnungen, die durch Personen ab dem 55. Lebensjahr oder schwerbehinderte Personen (Grad der Behinderung mindestens 50 % ab dem 45. Lebensjahr) genutzt werden.
 - Die Nutzungsbeschränkung ist eingehalten, wenn lediglich je Wohnung eine nutzende Person dem oben genannten Nutzerkreis angehört
 - Das Alter sowie der körperliche Zustand von weiteren mit in der jeweiligen Wohnung lebenden Personen, insbesondere Angehörige, Ehepartner oder Lebenspartner, bleiben unberücksichtigt
- Die unter § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- In den mit WA-1 bis WA-3 sowie mit SO-1 und SO-2 gekennzeichneten Bereichen gelten bezüglich der Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs 5 BayBO (in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung) sowie für das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 20 BauNVO die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Werte.

Bereich	WA-1	WA-2	WA-3	SO-1	SO-2
Anzahl Vollgeschosse	max. 2		max. 2	max. 3 + Staffelgeschoss	max. 4 (oberstes VG = DG)
Grundflächenzahl GRZ	max. 0,35		max. 0,5	max. 0,5	
Geschossflächenzahl GFZ	max. 0,7		max. 1,0	keine Festsetzung	

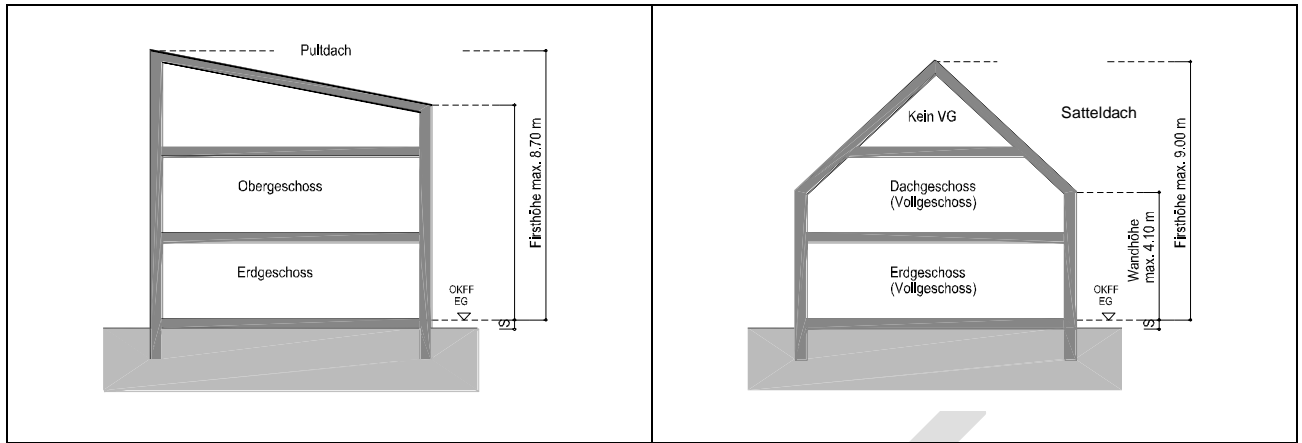
Im Bereich SO-1 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses ein weiteres Geschoss als sog. Staffelgeschoss zulässig, sofern dessen Außenkanten allseitig um mind. 1,00 m hinter der Außenkante des 3. Vollgeschosses liegen.

Im Bereich SO-2 muss das oberste zulässige Vollgeschoss das Dachgeschoss sein.

Hinweis: Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans können dazu führen, dass die angegebenen Obergrenzen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können.

- In den einzelnen Bereichen gelten für die Höhe der Gebäude folgende Obergrenzen, bezogen jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens:

WA-1, WA-2	Gebäude mit	
	Pulldach	Satteldach
Wandhöhe an der Traufseite	max. 7.40 m	max. 4.10 m
Firshöhe	max. 8.70 m	max. 9.00 m



WA-3	Gebäude mit		
	Pulldach	Satteldach	Flachdach
Wandhöhe an der Traufseite	max. 7,40 m	max. 4,10 m	max. 6,50 m
Firsthöhe	max. 8,70 m	max. 9,00 m	

SO-1	Gebäude mit		
	Pulldach	Satteldach	Flachdach
Wandhöhe an der Traufseite	max. 9.50 m (für Staffelgeschoß keine Festsetzung)		
Firsthöhe	max. 13,00 m		max. 12,20 m

SO-2	Gebäude mit		
	Pulldach	Satteldach	Flachdach
Wandhöhe an der Traufseite	max. 12,00 m		max. 13,00 m
Firsthöhe	max. 14,00 m		

Hinweise:

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. Die für die Bereiche WA-1 und WA-2 gezeigten Erläuterungsskizzen gelten sinngemäß auch für Pult- und Satteldachgebäude in den übrigen Bereichen. Bei Flachdachgebäuden gilt als Trauf- bzw. Firsthöhe die Höhe bis Oberkante Außenwand (Attika), gemessen ab OKFF Erdgeschoss.

- Bei Gebäuden mit Satteldach darf die Wandhöhe untergeordneter Gebäudeteile wie Erker, Zwerchhäuser, Gauben u. dgl. die o. a. Höchstwerte überschreiten. Die Firste der untergeordneten Bauteile dürfen den Hauptfirst nicht überragen.

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bezüglich der Bauweise und Gebäude gem. § 22 BauNVO sowie der Gebäudelänge gelten folgende Festsetzungen:

Bereich	WA-1, WA-2	WA-3	SO-1, SO-2
Bauweise	offene Bauweise		abweichende Bauweise *
zulässige Gebäude	Einzel- oder Doppelhäuser		keine Festsetzung
zulässige Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m	ohne Begrenzung *

* Die abweichende Bauweise in den Bereichen SO-1 und SO-2 entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den Bereichen WA-1, WA-2 und WA-3 sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Vor Garagen und Carports 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.
- In den Bereichen SO-1 und SO-2 sind Kfz-Stellplätze nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

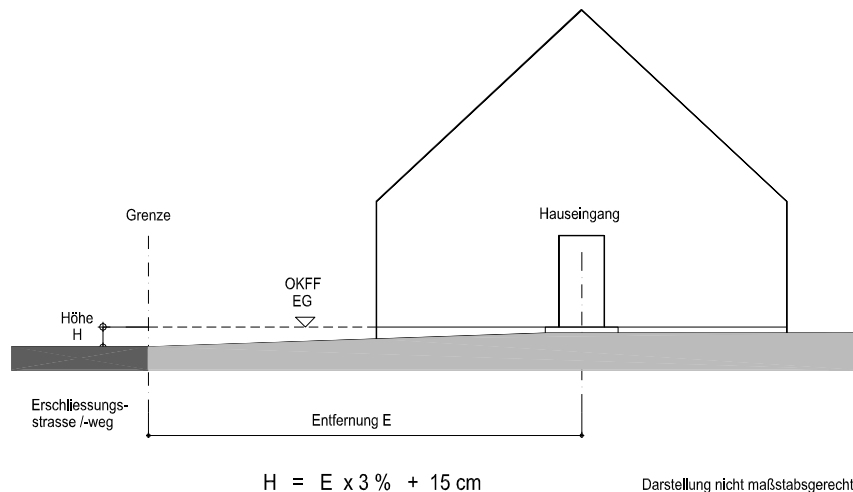
Da eine Beschränkung des Personenkreises festgesetzt wurde und eine entsprechende Regelung in der Stellplatzbedarfssatzung des Marktes Cadolzburg vom 17.9.90 nicht vorliegt, wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Bereich SO-1 / Betreutes Wohnen: 58 Stellplätze
 Bereich SO-2 / Altenwohn- / Pflegeheim: 18 Stellplätze

- Siehe auch Festsetzung 5.4

3.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

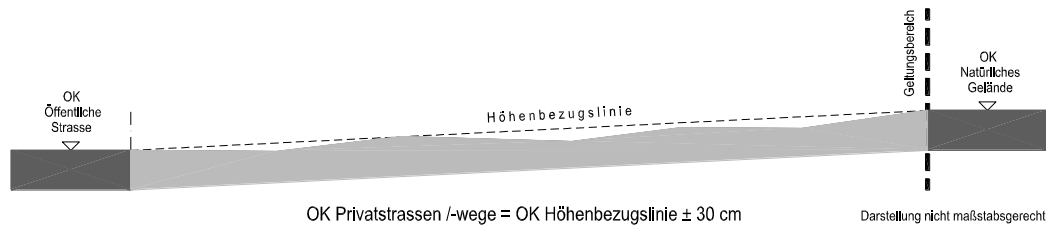
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf maximal um den Wert
(Entfernung von Straßenbegrenzungslinie zum Hauseingang) x 3 % + 15 cm
 über der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungswegs, gemessen auf Höhe des Hauseingangs, liegen.



- Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf die Wandoberkante maximal um den Wert
(Entfernung von Straßenbegrenzungslinie zum Gebäude) x 3 % + 3.00 m
 über der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungswegs, gemessen auf Höhe der Einmündung der Garagenzufahrt, liegen.

Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen.

- Die Oberkante der privaten Strassen und Wege im Bereich WA-3 darf um max. 30 cm von der Höhenbezugslinie abweichen, die sich aus direkter Verbindung zwischen den Oberkanten der öffentlichen Erschließungsstraße und dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden natürlichen Gelände ergibt.



- Unbeschadet der o.a. Festsetzungen zur Höhenlage sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in vollem Umfang einzuhalten.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 8 und Art. 81 BayBO)

4.1 Fassadengestaltung

- Die Fassadengestaltung und -farbgebung ist mit dem Bauamt des Marktes Cadolzburg abzustimmen.
- Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Farbton auszuführen.
- Außenwandflächen ohne Fenster sind nach Ziffer 5.2.4 (Fassadenbegrünung) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Wandflächen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

4.2 Dächer

- Zulässig sind folgende Dachformen und -neigungen:
 - Bereich WA-1: Nur Pultdächer / 11 - 15 °
 - Bereich WA-2: Nur Satteldächer / 35 - 45 °
 - Bereiche WA-3, SO-1 und SO-2: keine Festsetzung
- Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-7° auszuführen und gem. 5.2.3 extensiv zu begrünen.
- Alle Hauptdachflächen eines Gebäudes sind mit der gleichen Neigung 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. Grundwasser gefährdende 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.
- Dachgaupen sind nur in der untersten Dachebene zulässig. Alle Gaupen eines Gebäudes sind gleichzeitig auszubilden. Der Abstand von der Gaupenaussenkante zum Ortgang muss mindestens 1.50 m betragen.
- Bei Satteldächern sind einhüftige (asymmetrische) Dächer sowie Krüppelwalme nicht zulässig.
- Bei Häusern mit Pultdach sind Flachdächer als Dachterrassen bis zu einer Fläche von max. 1/3 der Grundfläche (Bruttogrundfläche nach DIN 277) des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- Bei Häusern mit Satteldächern sind erdgeschossige Anbauten mit Flachdächern mit einer Neigung von 0-7° bis zu einem Drittel der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

4.3 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.
- Zaunsockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 cm über der Geländeoberkante zulässig.

- Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1.20 m betragen.

4.4 Sonstige Festsetzungen

- Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	"tags" 6.00 - 22.00 uhr	"nachts" 22.00 - 6.00 Uhr
SO-1	56	41
SO-2	53	38

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 und ist im Zuge des Bauantrages bzw. vor Baubeginn nachzuweisen.

(Grundlage der o.a. Festsetzungen zum Schallschutz sind die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH, Bericht 9025.5)

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Pflanzgebote für Bäume

Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und fachgerecht zu unterhalten.

Bei Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen 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

5.1.2 Öffentliche Grünzüge

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 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.

5.1.3 Straßenbegleitgrün

Für die öffentlichen Grünflächen des Straßenbegleitgrüns gelten die Festsetzungen wie 5.1.2. 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
Potentilla fruticosa i.S.
Ribes alpinum
Spiraea bumalda i.S.
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“

Mahonie
Fünffingerstrauch
Alpenbeere
Sommerspiere
Schneebeere

5.1.4 Zeitliche Fristbindung

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

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Baumfestsetzungen ohne Standortbindung

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.

Im Planteil dargestellten Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.

Baumstandortvorschläge, die an den öffentlichen Erschließungsstraßen dargestellt sind, sind zur Gewährleistung eines durch Straßenbäume gegliederten Straßenraums bindend an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

In den Teilbereichen WA-3 sind entlang der Grundstücksgrenze zur Strasse F Bäume in Abständen von max. 20 m zu pflanzen.

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

Baumartenauswahlliste:

Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Pauls´s Scarlet“	Rotdorn
Malus „Evereste“	Zierapfel
Prunus „Accolade“	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugelakazie

sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten

5.2.2 Offene Vorgärten

Die im Planteil dargestellten Grundstücke mit einer reduzierten Abstandsfläche zu den Wohnstraßen mit geringer Fahrfrequenz sind mit offenen Vorgärten zu gestalten. Sockel und Mauerelemente bis 50 cm Höhe sind zulässig.

5.2.3 Dachbegrünung für Garagen, Carports und Nebengebäude

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

5.2.4 Fassadenbegrünung

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

5.2.5 Pflanzennegativliste

Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbilds sind Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja unzulässig.

5.2.6 Zeitliche Fristbindung

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

5.3 Verkehrsflächen in öffentlichen Grünzügen

Die öffentlichen Fuß- und Radwege in den Grünzügen sind mit einer mit Großpflaster eingefassten Asphaltdecke für Pflegefahrzeuge befahrbar auszubauen. Zur Herstellung einer hellen und strukturierten Oberfläche, die sich optisch an einer wassergebundenen Fläche anlehnt, ist die Deckschicht als Splitt-Mastix-Belag mit aufgehelltem Bitumen und Dolomit als Zuschlagstoff auszuführen.

Die Wegebreite für den Haupt Verbindungsweg entlang der Bahnlinie beträgt: 300 cm
Die Wegebreite für die übrigen Wege beträgt: 200 cm

5.4 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.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

5.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung).

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt

- a) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen FA1 bis FA3 (vgl. Pkt. 5.5.2 bis 5.5.4)
- b) auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.Nr. 739, Gmkg. Steinbach (vgl. Ausgleichsflächenmaßnahmenplan M 1:1000).

Entwicklungsziele sind die Renaturierung des Brunnohgrabens, die Neubegründung und Entwicklung eines naturnahen, standortgerechten Waldmantels für die bestehenden Waldflächen sowie die Entwicklung von extensiven Grünland.

Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.

Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Ökoflächenkataster des LfU in Kulmbach ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplan zu veranlassen.

5.5.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 1: Biotopverbundlinie im östlichen Grünzug (FA1)

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein in Nord-Süd-Richtung durchgängiger Grünzug geplant. Durch eine mehrreihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen und naturnahem Saumbereich ist eine Biotopverbundlinie zu entwickeln.

Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster am LfU Kulmbach zu melden.

5.5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 2: Geländemodellierung entlang der Bahnlinie (FA2)

Am südlichen Rand des Grünzugs entlang der Bahnlinie ist eine durchgängige Geländemodellierung mit einer Höhe von 300 cm über dem Ausgangsgelände an der Bahn anzulegen und gemäß der Festsetzungen unter 5.1.2. zu bepflanzen und nachhaltig zu unterhalten, um eine durchgängige Biotopverbundlinie für Pflanzen- und Tierarten in Ost-West-Richtung zu entwickeln.

Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster am LfU Kulmbach zu melden.

5.5.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 3: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (FA3)

Das in Erdbauweise angelegte Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 1116 und 1116/5, Gmkg. Steinbach ist durch naturnahe Kleinstrukturen und Habitate so zu gestalten, dass eine deutliche ökologische Aufwertung erzielt wird.

Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster am LfU Kulmbach zu melden.

6. HINWEISE

- Die Stellplätze sind nach der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) des Marktes Cadolzburg nachzuweisen.
- Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken zur Leerung an den anfahrbaren Strassen aufzustellen.
- Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Gemäss § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden. Für die Ausführung von Lärmschutzmassnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage. Derartige Massnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.
(Hinweis: Lt. Immissionsschutzgutachten des Ing.-Büros Sorge sind keine Massnahmen erforderlich)
- Im Interesse des Umweltschutzes empfiehlt der Markt Cadolzburg die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der infra fürth gmbh dürfen nicht überbaut werden. Zwischen Fundamenten und Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von 1.50 m, zwischen geplanten Baumstandorten und Leitungen ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten oder ein entsprechender Leitungsschutz vorzusehen. Bei Änderung des Höhenniveaus ist auf die Mindestdeckung der vorhandenen Leitungen zu achten (Gas - MD 80 cm, Gas - HD 100 cm). Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen der infra fürth gmbh ist zu beachten

Cadolzburg,

MARKT CADOLZBURG

O b s t

1. Bürgermeister