

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach, 1. Änderung des 6. Deckblattes als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **09.11.2022** und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GFZ 0,4).
- 2.3 Es ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- 3.2 Es gilt die offene Bauweise.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS –) der Gemeinde Rednitzhembach in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- 4.2 Stellplätze, Garagen/Carports und deren Stauräume sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze oder Garagen und Stauraum vor diesen festgesetzten Flächen zulässig.

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

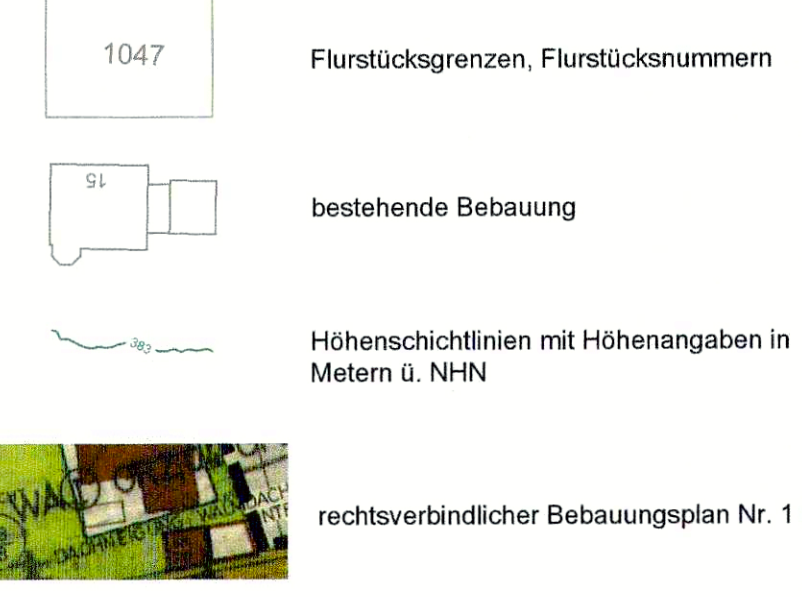
Dächer

- 5.1 Dächer von Gebäuden sind als Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bezogen auf die Horizontale auszubilden. Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden.
- 5.2 Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.
- 5.4 Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farböne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.
- 5.5 Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.
- 5.6 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° auszubilden.

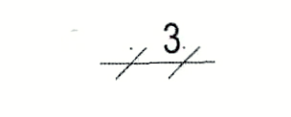
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

- 5.7 Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° flächenparallel und ohne Aufständigung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° dürfen die Module mit Aufständigung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

**PLANGRUNDLAGE**



**HINWEISE**



A, B, C, D, E, F Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist

**6. Grünordnung**

- 6.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Hierbei handelt es sich im Süden Am Sonnenhang, Ecke An der Leite um zwei Rot-Eichen sowie um zwei Stiel-Eichen mittig im Grundstück.
- 6.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10°, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.
- 6.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckelflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Abmulchen bzw. Abkiesens dieser Flächen mit organischen oder anorganischen Stoffen ist nicht gestattet.
- 6.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen.
- 6.5 Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

**7. Artenschutz**

Gehölzbesichtigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

**8. Wasserhaushalt**

- 8.1 Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus, sofern erforderlich gedrosselt, in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Rednitzhembach einzuleiten.
- 8.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasen mit eingepflasterten Rads Spuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Brunnen I, II und III zur Wasserversorgung der Gemeinde Rednitzhembach. Gemäß 7.2.3.4 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sollen die für die Trinkwasserversorgung ausgewiesenen Wasserschutzgebiete weiterhin gesichert und in ihrem Bestand erhalten werden.

Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine Sammelentwässerung eingeleitet und die Dichtheit der Kanäle, einschließlich der Anschlussleitungen nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Eine Versickerung innerhalb eines Wasserschutzgebietes bedarf grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG. In diesem Rahmen sind auch die Anforderungen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet zu prüfen.

**HINWEISE**

- 1. Zur Orientierung wurde in der Planzeichnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach, 6. Deckblatt als Zeichnungshintergrund hinterlegt. Eine lagegetreue Darstellung ist aufgrund fehlender Georeferenzierung nicht möglich.
- 2. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.
- 3. Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.
- 4. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
- 5. Niederschlagswasser/Wasserhaushalt
  - 5.1 Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Baugrundstücke so umzubauen, dass Ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.
  - 5.2 Eine Versickerung innerhalb eines Wasserschutzgebietes und damit innerhalb des Plangebietes bedarf grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG. In diesem Rahmen sind auch die Anforderungen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet zu prüfen.
  - 5.3 Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt.
  - 5.4 Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
  - 5.5 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.
- 6. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- 7. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- 8. Der Bestand und Betrieb von unterirdischen Versorgungsleitungen muss gewährleistet sein. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Gasmitteledruckleitung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
- 9. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 10. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich „insektenfreundliche“ LED-Beleuchtungen mit einem warm-weißen Lichtspektrum (< 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.
- 11. Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume zwingend mit einem Baumschutzzaun zu schützen.
- 12. Sollte in das Wurzelwerk der Bäume eingegriffen werden ist ein Wurzelvorhang anzulegen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) In der Zeit vom 30.05.2022 bis 10.06.2022 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.
- 3) Zum Entwurf der 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2022 bis 08.09.2022 beteiligt.
- 4) Der Entwurf der 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach in der Fassung vom 30.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 01.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- 5) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2022 die 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2022 als Satzung beschlossen.



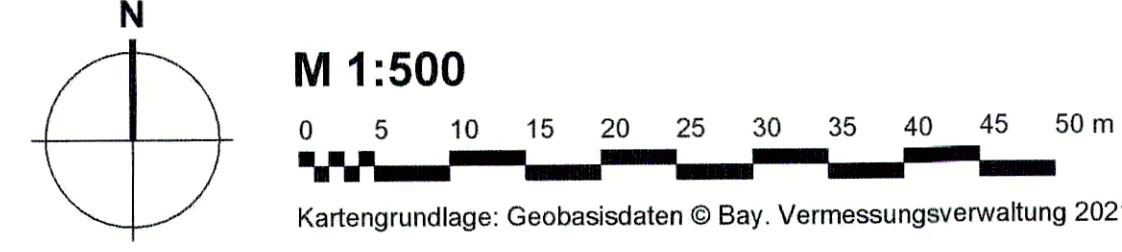
Rednitzhembach, den 22.04.2024  
(1. Bürgermeister)



Rednitzhembach, den 22.04.2024  
(1. Bürgermeister)

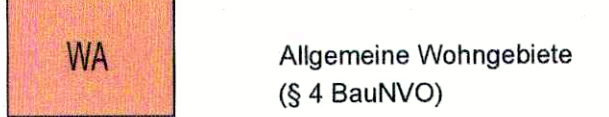


Rednitzhembach, den 25.04.2024  
(1. Bürgermeister)



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



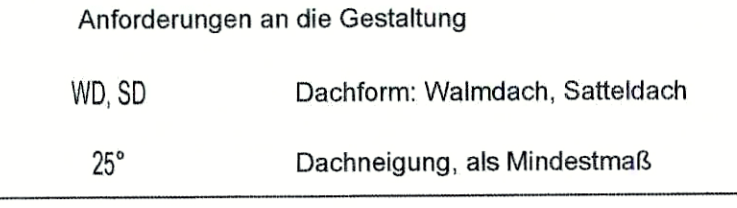
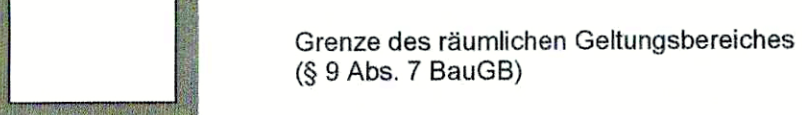
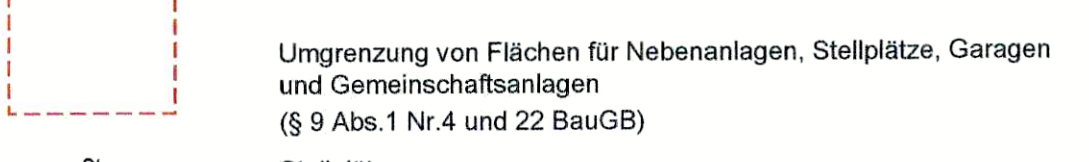
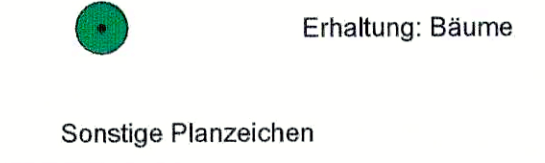
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1 91126 Rednitzhembach		Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach Deckblatt 6 1. Änderung	
		Format: DIN A1 letzte Änderung: 09.11.2022 Datum der Planfassung: 09.11.2022 Plan Nr.: 1216-3	Planfassung: Endfassung Unterschrift des Planers: <i>Matthias Fleisch</i> TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten
Pflanzengüter-Str. 34 90469 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315689497		Tel: (0911) 99878-0 Fax: (0911) 99878-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	