

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), 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. 1b Igelsdorf "Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung für den Bereich südlich der Ziegelstraße, östlich und nördlich der Ohmstraße sowie westlich des Flst. Nr. 679, der Gemarkung Walpersdorf, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen sowie 3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus - VEP 1 Grundriss EG - VEP 2 Grundriss 1.OG - VEP 3 Grundriss 2.OG & 3.OG - VEP 4 Grundriss KG & 4.OG - VEP 5 Schnitt - VEP 6 Ansichten West - VEP 7 Ansichten Nord und Süd

§ 3 Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich: Der Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung: 2.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. 2.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt. 2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; 3. Vergnügungsstätten) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 2.4 Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
3. Maß der baulichen Nutzung: 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8). 3.2 Die Firsthöhe von Gebäuden darf die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise: 4.1 Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die maximale Länge der Gebäude beträgt 140 Meter. 4.2 Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. 4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 80 m² zulässig.
5. Immissionsschutz: Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.
6. Stellplätze: 6.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen bzw. Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig. 6.2 Die Stellplätze sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Rednitzhembach in der jeweils geltenden Fassung auf dem jeweiligen Baugrund nachzuweisen. 6.3 Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) auszubilden.
7. Wasserhaushalt: 7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und zurückzuhalten. 7.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasengüten) auszubilden.
8. Grünordnung: 8.1 Innerhalb der als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Nr. „1“ sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und bei Ausfall fachgerecht zu ersetzen. 8.2 Innerhalb der als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Nr. „2“ ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten und fachgerecht ein Waldsaum zu gestalten. 8.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 8.4 Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Herkunftsgebiet Nr. 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

A) Bäume

- I. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm) Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Mittelfränkisches Becken: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Populus tremula, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos; Spitzahorn, Bergahorn, Weiß-Birke, Rotbuche, Zitter-Pappel, Trauben-Eiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde

- II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm) Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland: Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Pyrus pyraeaster, Sorbus aria; Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Wildbirne, Echte Mehlbeere

9. Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

Für Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt besteht ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 7.187 Wertpunkten. Die Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

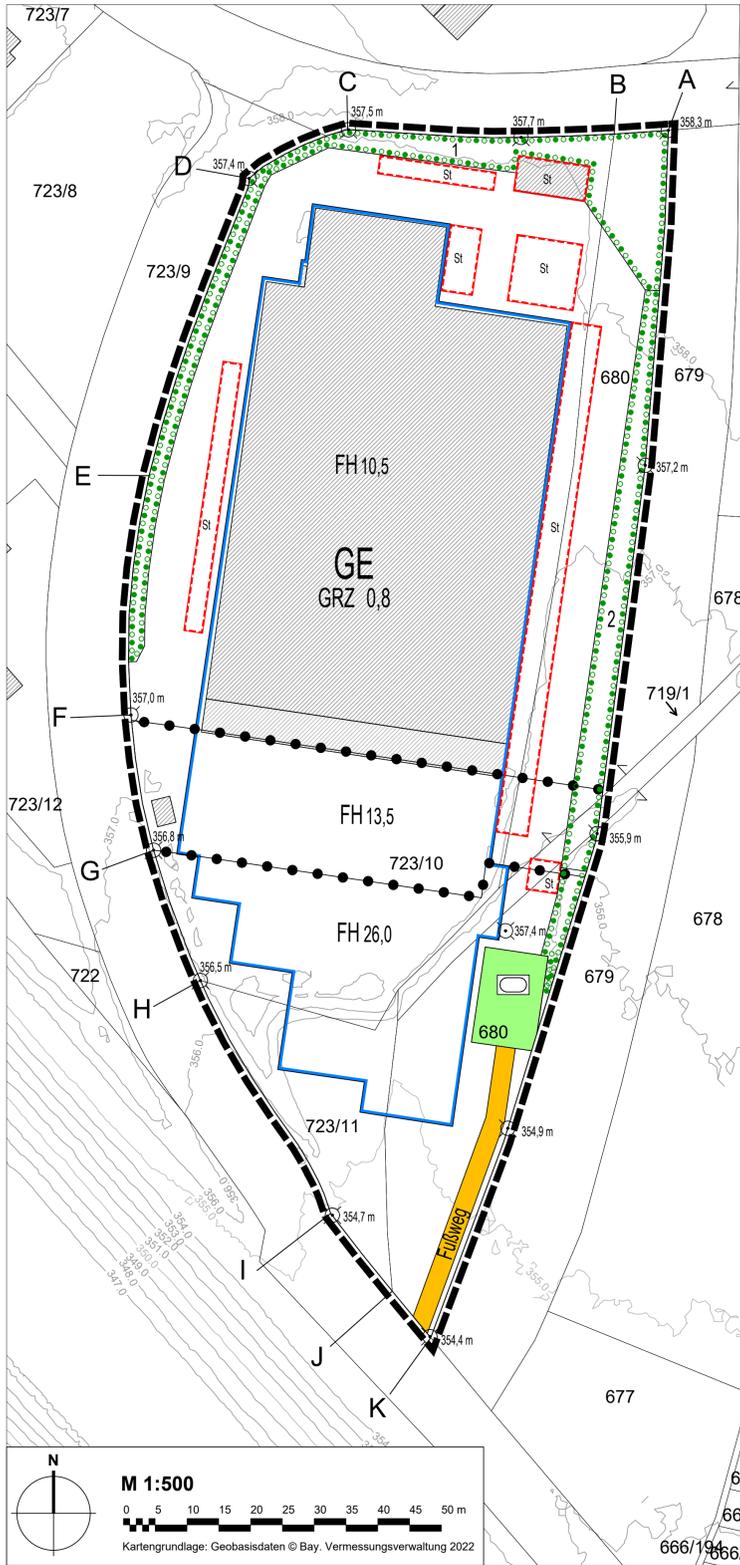
10. Waldrechtlicher Ausgleich

Dem Eingriff in Waldflächen im Umfang von 2.511 m² wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf der Flst-Nr. XY, Gmkg. XY zugeordnet.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG; 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 BayDSchG: 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. Wasserhaushalt: Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWGW) zu beachten. Hinsichtlich der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A138 und DWA M 153) zu beachten.
3. Vorschriften und Normen: Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Rednitzhembach, Rathausplatz 1, 91126 Rednitzhembach, 2. OG während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
4. Straßenbegrenzungslinie: Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K zugleich Straßenbegrenzungslinie.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (z. B. 0,8)

FH13,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern (z. B. 13,5 m) bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

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

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Fußweg Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Bolzplatz

13. 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

357,4 m Höhenbezugspunkte in Metern über NHN (z. B. 357,4 m) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen (Firsthöhen) innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANGRUNDLAGE

Höhenschichtlinien Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (z. B. 356,0)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z. B. 678)

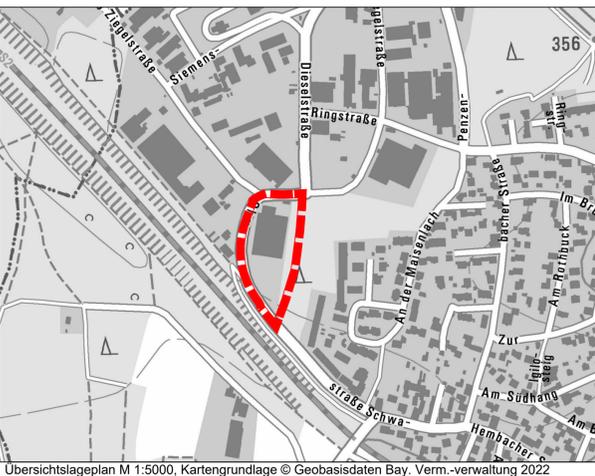
Gebäude (Bestand)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

A Punkt des Geltungsbereiches, der zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (z. B. A)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7) Ausgefertigt Rednitzhembach, den (1. Bürgermeister)
8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“, vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Rednitzhembach, den (1. Bürgermeister)



Administrative header and footer containing logos for TB MARKERT, project details like 'Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf "Erweiterung Gewerbegebiet"', dates, and contact information for the planning office.