



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walpersdorf umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 1, 2, 3, 2/1, 16, 20, 21, 23/1, 24/1, 25, 25/4, 53, 109/3, 159/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 5, 7, 8, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 25/2, 48/2, 48/4, 52, 54, 108, 110, 112, 113, 114, 144, 147, 159, 160, 160/1, 391/2, alle Gemarkung Walpersdorf. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:1000. Dieser Lageplan und die darin enthaltene Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

**§ 3 Textliche Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.
- Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Untergeordnete Dächer an Wohngebäuden sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen mit anderen Dachformen und Neigungen ausgebildet werden.
- Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dachendeckung wird als unzulässig festgesetzt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

**§ 5 Naturschutzfachliche Regelungen**

Für den Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

**§ 6 Inkrafttreten**

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

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)
  - Geltungsbereich der Klarstellung- und Ergänzungssatzung (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt) (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
  - bestehende Gebäude
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Biotope
  - Baudenkmäler

Ausgleichsfläche aus dem Ökokoonto, Platzhalter

- HINWEISE:**
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG: 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. 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.
  - In allen neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.
  - Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten ist.
  - Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen, sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.
  - Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle des Landratsamtes Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
  - Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen sind. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayVG einzuholen.
  - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, ist die Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
  - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
  - Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umweltwirkungen handelt.
  - Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten zu achten ist.
  - Die Erschließung einzelner Grundstücke ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende Baudenkmäler
    - Nummer D-5-76-137-29, Bauernhaus, Walpersdorfer Straße 112,
    - Nummer D-5-76-137-30, Scheune, Walpersdorfer Straße 104,
    - Nummer D-5-76-137-31, Scheune, Walpersdorfer Straße 94.
 Im Bereich der Baudenkmäler und in der näheren Umgebung bedürfen Eingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Erlaubnis entfällt, wenn eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Aufgrund von bestehenden Sichtbeziehungen zwischen den Baudenkmälern und den umliegenden Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass es zu Einschränkungen bei der Zulässigkeit der gestalterischen Festsetzungen (z.B. zulässige Dachformen) kommen kann.
  - Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende Biotope
    - Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-003), Komplette Fläche Teil des Geltungsbereichs, Südlich im Plangebiet, Erhebung 1989, Flächenabgrenzung bzw. Zuweisung nicht eindeutig (Lage fraglich)
    - Straußob bei Walpersdorf (ID: 6732-1053-001), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs, Nördliches Plangebiet
    - Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-004), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs, Nördliches Plangebiet
 Die genannten Biotop-Flächen sollten nach Möglichkeit in ihrer Flächenausdehnung erhalten bleiben. Durch die Ausweisung von Baurecht kann es zu geringen Eingriffen in Folge von Erschließungsmaßnahmen (Zuwege auf Baugrundstücke) zu geringfügigen Verlusten kommen. Diese Eingriffe sind gesondert im Rahmen der Baugenehmigung zu bilanzieren und auszugleichen (1-3 facher Ausgleich dieser Flächen).

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rednitzhembach, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Rednitzhembach, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)



**Gemeinde Rednitzhembach**  
Rathausplatz 1  
91126 Rednitzhembach

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf mit integriertem Grünordnungsplan**

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	15.03.2022	31.03.2022	1196-1
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt PartG mbH Bureau: Pilsener Platz, Markt, Merano Bearbeitung: Lena Lindner, Miriam Schmetke		Planfassung: <b>Vorentwurf</b> Unterschrift des Planers:	
Pilsenerhof Str. 34 90463 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE315883427		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-44 info@markert.de https://www.tbmarkert.de	

**TB MARKERT**  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten