

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

0 offene Bauweise  
Baugrenze

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)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze  
Ga Garagen  
Cp Carport

Anforderungen an die Gestaltung

WD, SD Dachform: Walmdach, Satteldach  
25° Dachneigung, als Mindestmaß

### 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 ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### § 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 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 Beherbergungsgewerbe, 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 Stellplatzsatz – GaStS –) der Gemeinde Rednitzhembach in ihrer jeweils gültigen Fassung festzustellen.  
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 Farbtöne 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 Nebenkörper 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

1047 Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern

51 bestehende Bebauung

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NHN



rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach, 6. Deckblatt

### HINWEISE

3 Maßzahl in Metern

A, B, C, D, E, F Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan 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 Bodendeckerflächen 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**  
Gehölzbeseitigungen 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 wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasen mit eingepflasterten Radspuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig

### 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. 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.  
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.  
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.

### 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 bekanntgemacht.  
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 ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
4) Der Entwurf der 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
5) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rednitzhembach, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)

6) Ausgefertigt

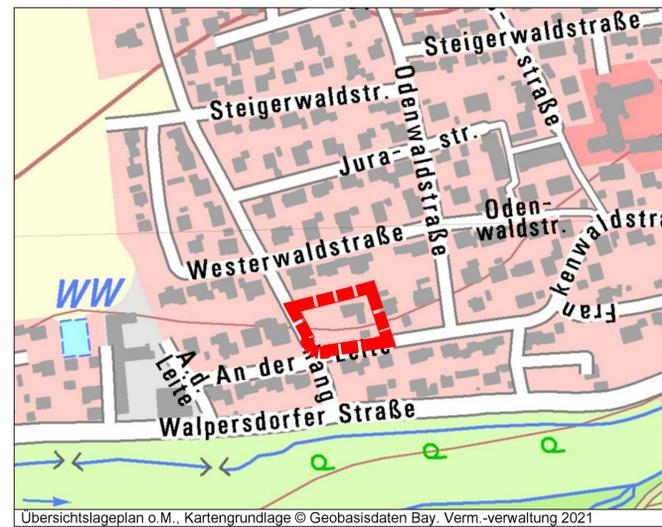
Rednitzhembach, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)

7) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des 6. Deckblattes des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan o.M., Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

 **Gemeinde Rednitzhembach**  
Rathausplatz 1  
91126 Rednitzhembach

## Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach Deckblatt 6 1. Änderung

Format DIN A1	letzte Änderung: 23.06.2022	Datum der Planfassung: 30.06.2022	Plan Nr.: 1216-2
------------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

Pillendreher Str. 34 90459 Nürnberg  
Tel: (0911) 999676-0 Fax: (0911) 999676-54  
Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de  
USI-KoNr: DE315688497 https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten