

**GEMEINDE REDNITZHEMBACH**



**5. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
REDNITZHEMBACH SÜD  
IM BEREICH DER  
GRUNDSTÜCKE FL. NR. 289 UND 293  
DER GEMARKUNG REDNITZHEMBACH**

**SATZUNG**

**DER GEMEINDE REDNITZHEMBACH  
LANDKREIS ROTH**

## A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2006 aufgrund von

§ 2 Abs. 1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

vom 27.08.1997 (BGBl.) I, S. 2141,

Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBL. S. 434) und

Art.23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBL. S.797) folgende

## Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

für die

### 5. Änderung

**des Bebauungsplanes Nr. 1 Rednitzhembach Süd**

**mit Grünordnungsplan**

**im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 289 und Fl. Nr.293**

**der Gemarkung Rednitzhembach**

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.) Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Rednitzhembach im Kreuzungsbereich Rother Straße / RH1.

Die Änderungsfläche wird umgrenzt:

- im Norden durch die Restfläche der Fl.Nr. 293
- im Süden durch die RH 1
- im Westen durch die Staatsstrasse 2409
- im Osten durch die Rother Strasse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Fläche der Fl. Nr. 289 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 293 der Gemarkung Rednitzhembach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.900 m<sup>2</sup>.

## 2.) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1.) Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäss § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466) als Gewerbegebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

Die höchstzulässigen Verkaufsflächen, incl. Nebenflächen (Definition gemäß Urteil vom 24. November 2005 BVerG 4 C 10.04), betragen für die selbständig nutzbaren betrieblichen Einheiten des Discounters, Vollsortimenters und Getränkemarktes jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>, einschließlich der ortsüblichen Randsortimente.

### 2.2.) Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschosshöhen und Traufhöhen sowie der Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### 2.3.) Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

### 2.4.) Sichtdreieck

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 10,00 m in der Einmündung (gemessen ab Fahrbahnrand der RH 1), Länge parallel zur RH 1 70,00 m sowie mit den Abmessungen Tiefe 10,00 m in der Einmündung (gemessen ab Fahrbahnrand der St. 2409), Länge 200,00 m parallel zur Achse der St 2409 sind einzuhalten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen (auch keine Parkplätze) errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Im Sichtdreieck dürfen auch keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## 2.5.) Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Pflanzungen abzustimmen.

### 2.5.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:

Zur landschaftlichen Einbindung und Untergliederung werden entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken Grünstreifen festgesetzt.

### 2.5.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume aus der nachstehenden Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Die Baumscheiben müssen eine freie Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen, die nicht verdichtet oder befahren wird. Gegebenenfalls sind technische Vorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzflächen entlang der nördlichen und westlichen Gebäudekanten sollen als mind. 2,00 m breiter Pflanzstreifen angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen sind zu beachten.

### Pflanzgebot A – Baumpflanzungen mit Standortbindung

#### Laubbäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 3xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(Acer plantanoides)	H 3xv STU 18-20
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	H 3xv STU 18-20
Esche	(Fraxinus excelsior)	H 3xv STU 18-20
Winter-Linde	(Tilia cordata)	H 3xv STU 18-20
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	H 3xv STU 18-20
Sand-Birke	(Betula pendula)	H 3xv STU 18-20

Für die Grünflächen entlang der RH 1, zur Rother Straße sowie zur Staatsstraße ist durchgängig eine Baumart zu verwenden, um einheitliche Baumreihen aufzubauen. Die Artenauswahl ist auf die vorgesehene Bepflanzung an der Kreisstraße abzustimmen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzungen mit Standortbindung

## Laubbäume 2. Ordnung

## Geeignete Arten:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	H 3xv STU 16-18
Hainbuche	(Carpinus betulus)	H 3xv STU 18-20
Mehlbeere	(Sorbus aria)	H 3xv STU 16-18
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)	H 3xv STU 16-18
Baum-Hasel	(Corylus colurna)	H 3xv STU 16-18

Für die Bepflanzung der innenliegenden Parkplätze ist durchgehend eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und ggfs. Poller vorzusehen.

Pflanzgebot C – Gehölzpflanzung auf privaten Grünflächen

## Geeignete Arten:

## Sträucher

Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)

## Bodendecker

Spindelstrauch	(Euonymus fortunei)
Fünffingerstrauch	(Potentilla arbuscula)
Bodendeckerrosen i.S.	
Ginster	(Cytisus scoparius)
Kriechendes Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Spierstrauch	(Spiraea bumalda i.S.)
Immergrüne Heckenkirsche	(Lonicera nitida i.S.)
Niedrige Kranzspiere	(Stephanandra incisa ‚Crispa‘)

### 2.5.3 Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen der Nordseite sind mit Ausnahme von Fensterflächen zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)

### 2.5.4 Flächenbefestigung

Die Stellplätze sind als Flächen mit Rasenfugenpflaster auszuführen.

### 2.5.5. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen und der Höhenentwicklung zu erstellen.

Dem Freiflächengestaltungsplan ist eine Kostenberechnung für die Eingrünungsmaßnahmen beizulegen. Um die Durchführung dieser Arbeiten zu sichern, ist eine Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten zu hinterlegen.

## 2.6.) Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in der Fläche zurückzuhalten und durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zuzuführen.

## 2.7.) Kompensation

Der erforderliche Umfang an Kompensationsmaßnahmen ist entsprechend dem „Leitfaden“ („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Jan. 2003) mit einer Größe von ca. 965 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Dieser Ausgleich ist durch Maßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 293 Gemarkung Rednitzhembach zu erbringen.

### **3.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1.) Dächer**

zulässig sind

- Flachdach, Satteldach, Dachneigung bis 25 Grad
- Dachüberstand Traufe und Ortgang: bis max. 75 cm
- Dacheindeckung Ziegel, Betondachstein, Dachabdichtungsbahn PVC grau
- Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind zulässig.

#### **3.2.) Oberflächenbeläge**

Für Stellplätze ist die Verwendung durchlässiger bzw. teildurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, durchlässiges Pflaster).

Zulässig ist eine Vollversiegelung im Bereich der Autofahrbahnen mit Asphalt oder akustisch gleichwertigem Belag.

#### **3.3.) Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### **3.4.) Werbeanlagen**

Werbe- oder Hinweisschilder sind entlang der Rother Straße und der RH1 so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird (Art. 23 Bayerisches Strassen- und Wegegesetz). Werbeanlagen mit Wirkung auf die Staatsstraße sind gesondert beim Straßenbauamt Nürnberg zu beantragen.

#### **3.5.) Grundstückszufahrten, Grundstücksausfahrten**

Die Erschließung des Gewerbegebietes hat über den Kreisverkehr der Kreisstraße RH1 zu erfolgen. Der Ast zum Verbrauchermarkt darf max. 8,50 m breit (auf 20 m Länge ab Fahrbahnrand Kreisverkehr) hergestellt werden.

Eine direkte Anbindung an die Staatsstraße wird nicht gestattet.

Ein- und Ausfahrten zum Gewerbegebiet sind nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.

Die fuß- und radmäßige Erschließung ist rückwärtig sicherzustellen.

Für die Ausfahrt zur RH 1 (Rechtsabbieger) sind folgende Kriterien zu erfüllen:

Der Ausradiusradius wird auf  $R=9,00$  m festgesetzt. Die Ausfahrt ist auf der gesamten Länge staubfrei zu erstellen. Die Breite wird auf 4,50 m festgesetzt. Das Zufahrtsgefälle darf max. 2,5 % betragen.

### 3.6.) Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone beträgt 20,00 m, gemessen vom Rand der Staatsstrasse 2409 und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Baugrenze im Bereich des Gebäudes kann beibehalten werden (Abstand des Anlieferbereiches zum Fahrbahnrand 14,00 m), hierfür wird eine Ausnahme vom Bauverbot erteilt.

### 4.) Inkrafttreten

Die Änderung tritt gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten Festsetzungen, die dieser Änderung widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt, Rednitzhembach, den

27.04.2006

Geändert, Rednitzhembach, den

28.07.2006

Architekt  
Loebermann & Partner

 **Loebermann  
Partner**

*Dr. Carlo Schmid-Sch. 200 • D-90499 Nürnberg  
Fon +49(0) 9 11/94937-0 Fax +49(0) 9 11/937205  
Info@ab-Loebermann.de www.ab-Loebermann.de*

Garten - und Landschaftsarchitekt  
Detlef Paul



Gemeinde Rednitzhembach, den

09.11.2006

Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

