



www.bedquitzhempach.de

01736 Bedquitzhempach

Bathhausplatz 1

Gemeinde Bedquitzhempach

Fax: 0049351085-143

Tel: 0049351085-0

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:1000

Bestellt:

Datum: 12.05.2023





Rednitzhembach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1 a Untermainbach

Deckblatt Nr. 11

Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.08.2021



Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.09.2021 aufgrund der § 2, 4, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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), i.V.m. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) folgende

Änderungssatzung (Nr. 11)

Zum Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach der Gemeinde Rednitzhembach

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 1 a Untermainbach wird durch das Deckblatt Nr. 11 vom 18.08.2021 teilweise geändert. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 605/14, 605/2, 605/13 sowie 397, jeweils der Gemarkung Walpersdorf.

1.2 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2 festgesetzt. Zugelassen sind im WA 1 alle Nutzungen i.S.d. § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Ausgeschlossen sind Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im WA 2 ist die ausschließliche Nutzung gem. § 4 Art. 3 als Gartenbaubetrieb zulässig. Dies ist begründet durch die bestehende tatsächliche Nutzung als Gartenbaubetrieb.

1.3 Zulässiges Maß der Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse in WA 1, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.





Die landesrechtliche Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses ergibt sich aus Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F., der im Rahmen des § 20 Abs. 1 BauNVO gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) fort gilt.

1.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 auf maximal 2 Wohneinheiten pro Haus begrenzt.

1.6 Bauweise

Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Beschränkung, dass in WA 1 nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaubar. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.8 Stellplätze, Garagen und Carports

Im Änderungsgebiet sind Garagen und Stellplätze innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß Planzeichnung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten.

In WA 1 ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m und vor Carports ein Stauraum von 3,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen oder Tore von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.

1.9 Flächen für Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Geräteräume, Kellerersatzräume, Schwimmbecken) sowie Fahrradabstellvorrichtungen und Kinderspielplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu der öffentlichen Straße „Hirtenstraße“ ist die im Planteil bemaßte Fläche zwischen Straße und Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.

1.10 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Nutzungen sowie ergänzende Einrichtung wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume und dazugehörige Stellplätze.



1.11 Grünordnung

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann.

Je Baugrundstück in WA 1 ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubsträucher der Pflanzauswahllisten verwenden.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Die Umsetzung der Grünordnung ist in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v m.B. StU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Crataegus lav. "Carrierei" - Apfeldorn

Crataegus monogyna - Weißdorn

Malus sylvestris - Wildapfel

Prunus avium - Wildkirsche

Sorbus domestica - Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornellkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Malus sylvestris - Wildapfel

Ribes alpinum - wilde Johannisbeere

Ribes sanguineum - Blutjohannisbeere

Rosa canina - Wildrose

Rosa rubiginosa - Apfelrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder



1.13 Schallimmissionen

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Wolfgang Sorge Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH & Co. KG, Bericht 14620.1a, liegen den folgenden Festsetzungen zu Grunde.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen WA1 und WA2 sind Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 Ausgabe 2016-07 Teil 1, Ziffer 7 und Teil 2, Ziffer 4.4 zu führen oder einer neueren Ausgabe zu führen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung

Im WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° für die Hauptgebäude zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Diese sind sockellos auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist gemäß Denkmalliste (Bodendenkmale) unter der Aktennummer D-5-6632-0050 ein Bodendenkmal „Siedlung der Urnenfelderzeit“ erfasst. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.2 Schallschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke).

C. Keller



Hierfür sind die im Bericht 14620.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

3.3 Artenschutz

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

3.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3.5 Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Rednitzhembach, Rathausplatz 1, 91126 Rednitzhembach, Zimmer 21 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

4. Inkrafttreten

Die Änderungssatzung wird mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die dem geänderten Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Erstellt am: 31.05.2019
Geändert am: 24.09.2019
Erneut geändert am: 18.08.2021

91126 Rednitzhembach, den 13. MAI 2022

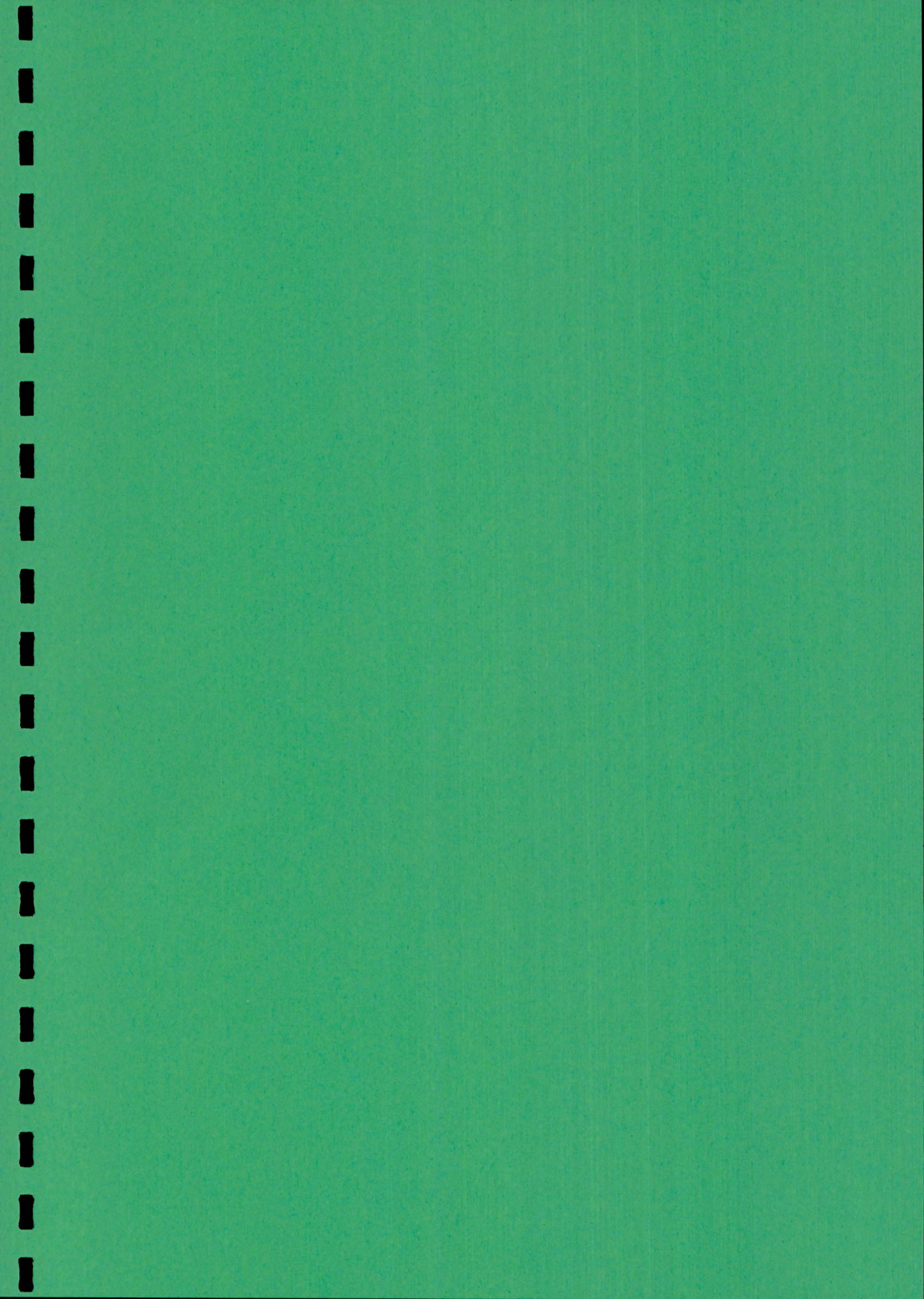


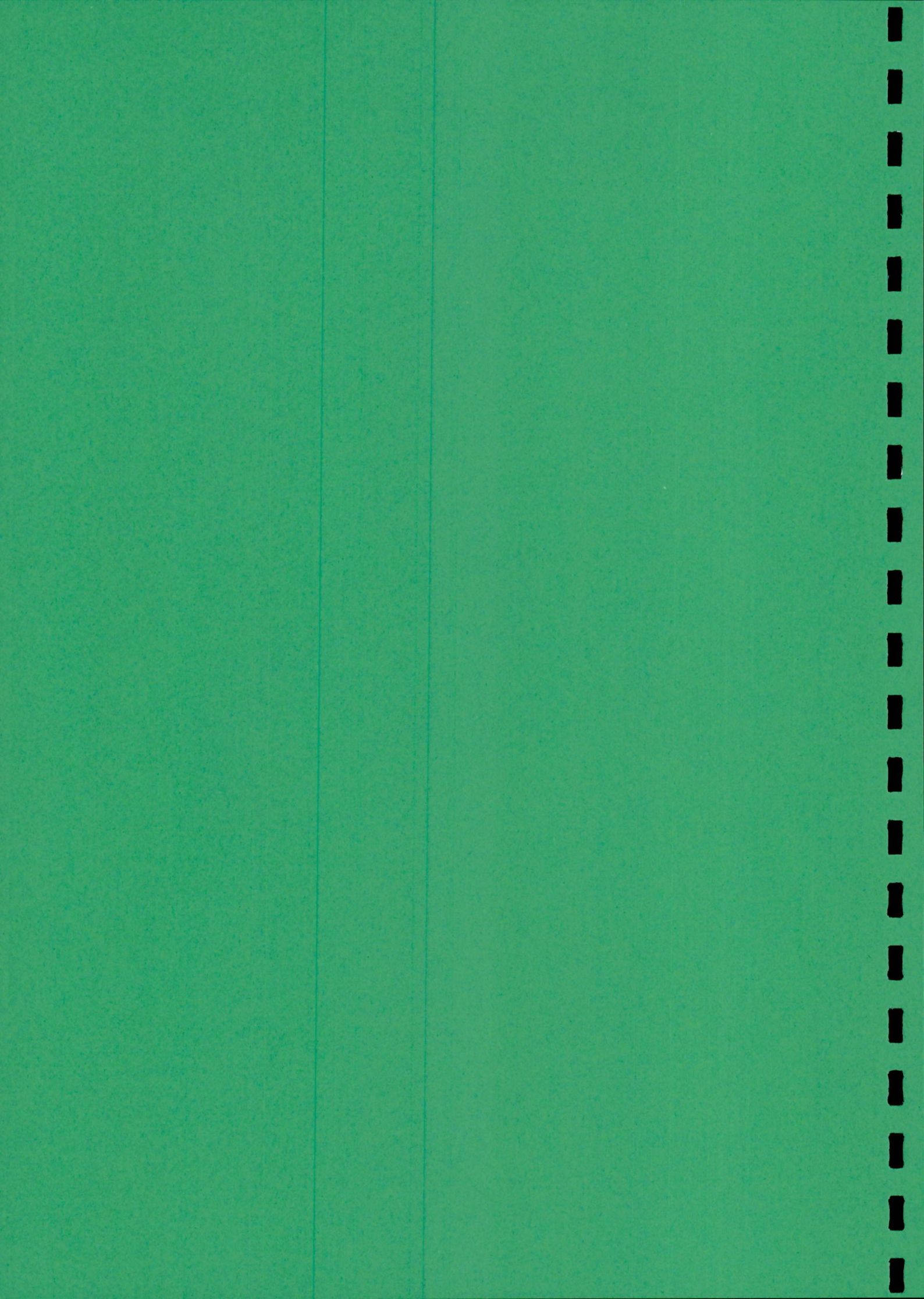
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister

C. Keller

Bearbeitet: C. Keller, Architektin & Stadtplanerin









Rednitzhembach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1 a Untermainbach

Deckblatt Nr. 11

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.08.2021



Inhalt

1. **Planungsvoraussetzungen**
2. **Bestandsaufnahme und Bewertung**
3. **Planungsziele**
4. **Planungskonzept**
5. **Aufstellungsvermerk**

Anhang

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Nummer: 14620.1a, 20.08.2019, IFB Sorge
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.06.2019
- Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange vom 25.07.2019, ÖFA-Distler

Begründung mit integrierter Grünordnung

1. **Planungsvoraussetzungen**

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a Untermainbach ist der Wunsch der Eigentümer der Gärtnerei auf Teilflächen des Areals Wohnflächen zu schaffen. Die als Sonderbaufläche „Gärtnerei“ festgesetzte Fläche wird aktuell nicht mehr in vollem Umfang genutzt. In der Vergangenheit wurden auf dem Gesamtgrundstück bereits mehrere Wohnhäuser errichtet. Für diese und weitere Wohnbebauung soll nun der Bebauungsplan überarbeitet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat daher am 29.11.2018 die 11. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 a Untermainbach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 605/14, 605/2, 605/13 sowie 397 der Gemarkung Walpersdorf. Zwischenzeitlich fanden Grundstücksteilungen im Plangebiet statt. Somit beinhaltet der Geltungsbereich auch die Grundstücke 605/16 und 605/17 der Gemarkung Walpersdorf. Diese sind aufgrund des älteren Planstandes nicht in der Planzeichnung enthalten.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche für Erwerbsgärtnerei ausgewiesen.

2. **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Städtebauliche Grundlagen

C. Keller

Bearbeitet: C. Keller, Architektin & Stadtplanerin



Im Deckblatt Nr. 9 ist die Flächen als Sonderfläche „Gärtnerei“ ausgewiesen. Im Süden wurden Baufenster ergänzt. Diese stimmen mit der tatsächlichen Bebauung nicht überein und sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst werden.

Der vorhandene Bebauungsplan von 1970 sieht in der umgebenden Bebauung im Westen und Nord-Westen ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7 vor. Die Dachform ist auf Satteldächer beschränkt.

Im Süd-Osten des Geltungsbereichs befindet sich das sog. „Hirtenhaus“ in welchem sich bereits eine öffentliche Nutzung befindet. Dieses Gebäude und der Umgriff werden entsprechend in den Geltungsbereich aufgenommen und als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt

Bestandsanalyse Grünordnung

Die zu überplanende Fläche wird derzeit intensiv als Gartenbaufläche genutzt. Auf einem Teilbereich wurden bereits Wohngebäude errichtet.

Verkehrerschließung

Die Erschließung für Bewohner und die Feuerwehr ist über die Hirtenstraße vorhanden und funktionsfähig.

Die Buslinie 675 ist an der Haltestelle westlich des Plangebiets gelegenen Hochstraße erreichbar. Die direkt angrenzende S-Bahn-Linie kann über die Haltestelle Rednitzhembach erreicht werden.

Das Hirtenhaus im Süden ist bereits über die Hirtenstraße erschlossen.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück WA 1 kann an die bestehende Abwasseranlage der Gemeinde Rednitzhembach angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Bei Baugebieten in Hanglage ist eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten; es sollten zumindest überschlägig oberhalb des eigentlichen Baugebiets gelegen Hangeinzugsflächen mit betrachtet werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann über die Hirtenstraße erfolgen.

Müllbeseitigung erfolgt im gemeindlichen System. Insbesondere bietet der Verkehrsweg (bei Fl. Nr. 605/13) keine ausreichende Wendemöglichkeit für Sammelfahrzeuge. Es muss deshalb voraussichtlich eine Bereitstellung der Abfallgefäße an der Hirtenstraße erfolgen. Die jeweiligen Flächen für private die Müllstandorte sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Denkmalschutz

C. Keller



Im Plangebiet ist gemäß Denkmalliste (Bodendenkmale) unter der Aktennummer D-5-6632-0050 ein Bodendenkmal „Siedlung der Urnenfelderzeit“ erfasst. Das Benehmen ist nicht hergestellt. Die Lage und Ausdehnung der im Bayerischen Denkmal-Atlas gekennzeichneten Fläche umfasst das gesamte Plangebiet. In früheren Jahren wurden auf Teilflächen bereits Grabungen veranlasst. Diese Bereiche sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Immissionen

In Anbetracht der Umgebung sind abgesehen von der angrenzenden Bahnlinie keine weiteren Immissionen zu erwarten welche über das normale Maß für ein Wohngebiet hinausgehen.

Schallemissionen durch die Bahnlinie

Insbesondere auf Grund der Verkehrsgeräuschimmissionen nachts durch die angrenzende Bahnlinie sind bei den Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke).

Hierfür sind die im Bericht 14620.1a der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

3. Planungsziele

Wohnbauflächen WA 1

Die künftige Bebauung orientiert sich an der im Westen angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzungen sind angelehnt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Umgebung. Die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Haus in WA 1 sichert daher den Gebietscharakter der bereits bestehenden umgebenden Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die Gebäudehöhe darf keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Die geplante Dichte darf die Wohnqualität der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gartenbaubetrieb WA 2





Um den zukünftigen Fortbestand der alteingesessenen Gärtnerei zu erhalten verbleibt auf dem östlichen Teilbereich die Festsetzung als Gartenbaubetrieb. Die Nutzung ist im Rahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und entspricht damit dem Gebietscharakter.

Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturell Nutzungen sowie ergänzende Einrichtung wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume und dazugehörige Stellplätze. Der bestehenden Nutzung wird damit Rechnung getragen und das gesellschaftlich integrierte Gebäude nebst Umgriff kann einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

4. Planungskonzept

Städtebau und Stadtgestalt

Die bisherige „Gärtnerei“ wird auf dem westlichen Teilbereich WA 1 zur Baufläche umgewandelt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt gemäß der im Westen angrenzenden Bebauung. Die Nutzungsbereiche zur Hirtenstraße werden als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der maximalen Geschossflächenzahl auf 0,8 wird einer weniger intensiven Bebauung in dem umgebenden Planungsgebiet Rechnung getragen. Zulässig wären 1,2 gemäß Baunutzungsverordnung.

Die Baugrenzen werden großflächig gesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von min. 4,0 m festgesetzt. Dies orientiert sich an die angrenzenden Baufenster im Westen und Nord-Westen. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden somit im Bebauungsplan gesichert.

Im Osten verbleibt die Festsetzung als Gartenbaubetrieb WA 2 mit den Bestandsgebäuden. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung sichert die Zukunft der bestehenden Gärtnerei. Aufgrund der Randlage am Wohngebiet und direkter Angrenzung an die Bahnlinie im Osten sind durch die Nutzung keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet zu erwarten.

Grünordnungskonzept

Die zur Neupflanzung festgelegten Bäume sollen sich an der standortgerechten Vegetation orientieren und dienen der baulichen Gliederung sowie der optischen Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten und der Pflanzqualitäten ist in der Satzung aufgenommen.

C. Keller

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten.

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann.

Notwendige Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden keine Belange des Artenschutzes tangiert.

Verkehr- und Erschließungsflächen

Im Änderungsgebiet WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen sowie auch in außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten.

In WA 1 ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m und vor Carports ein Stauraum von 3,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

Die Gärtnerei im WA 2 ist über die bestehende Zufahrt von Süden weiterhin erschlossen. Ebenso kann das Hirtenhaus direkt von Süden über die Hirtenstraße erreicht werden.

5. Aufstellungsvermerk

Erstellt am: 31.05.2019
Geändert am: 24.09.2019
Erneut geändert am: 18.08.2021

91126 Rednitzhembach, den **13. MAI 2022**



Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister

C. Keller

Bearbeitet: C. Keller, Architektin & Stadtplanerin



18 MAY 2023