

Bebauungsplan Schaftnacher Weg

Gemeinde Rednitzhembach

Begründung zum Bebauungsplan Rednitzhembach - Nord
am Schafnacher Weg

Der Gemeinderat von Rednitzhembach beschloß in seiner Sitzung vom: 20.03.1986 den anliegenden Bebauungsplan als Entwurf. Die einer Bebauung zuzuführenden Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und werden bisher noch landwirtschaftlich genutzt.

Einige Bauanfragen, am Rande der bereits bestehenden Bebauung am Schafnacher Weg, außerhalb des Geltungsbereiches, haben den Gemeinderat dazu bewogen, diese Fläche über die Erstellung eines Bebauungsplanes einer städtebaulichen Ordnung zu unterwerfen.

In der Sitzung vom: 29.10.1987 wurde der Bebauungsplan mit seiner Erweiterung als Entwurf beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung vom: 15.12.1988 wurde der Bebauungsplan mit seiner Änderung vom 20.10.1988 als Entwurf beschlossen. Weitere Änderungen: 05.10.90, 19.12.90, 04.03.92, 21.01.93.

Der Bebauungsplan wurde aus dem neuen erweiterten Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rednitzhembach entwickelt.

Die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen wurden in einem Gutachten des Ing.- Büros für Bauphysik GMBH Hans Sorge geprüft. Dabei hat sich gezeigt, daß die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Diese Überschreitung rührt von der nahegelegenen Bundesstraße 2 Augsburg-Nürnberg her. Der bereits vorhandene Schutzwall mindert den Schallimmissionspegel nicht auf die notwendigen Werte. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden daher im Planblatt und in der Satzung dieses Bebauungsplanes festgelegt.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Tennisplatz, der jedoch schallimmissionsschutztechnisch sich auf das Baugebiet nicht auswirkt. Aufgrund seiner Entfernung zum Baugebiet von ca. 100-120 m werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für das angrenzende Bebauungsgebiet nicht überschritten.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung ist überwiegend als zweigeschossig, d. h. Erdgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches, in einer Anlehnung an das Rednitztal, ist eine rein erdgeschoßige Bebauung vorgesehen. Das gesamte Gebiet wird geprägt einerseits von der direkten Anlehnung im Westen an den Rednitzgrund, im Norden an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und im Süden und Südosten durch die Anbindung an die bestehende Bebauung "Schafnacher Weg". Um den Übergang von der bestehenden Bebauung zur freien Natur möglichst fließend zu erhalten, sieht die Planung eine Bauweise mit überwiegend freistehenden Häusern und dazwischen viel Grün vor. Die Grundstücke werden bewußt in einer Größe vorgeschlagen, daß eine Begrünung des Baugebietes zwangsläufig erfolgen muß.

Auch bei den Verkehrsflächen wird in der Planung darauf Wert gelegt, daß verbleibende Restflächen begrünt werden. Der ruhende Verkehr wird im Einzelparkstreifen aufgenommen, die ebenfalls mit Baum- u. Strauchbepflanzung einzurahmen sind.

Besonderer Wert wird auf den Übergang vom Baugebiet zum Rednitzgrund hin gelegt. Aus diesem Grunde ist die in diesem Bereich zu bebauende Zone in erdgeschossiger Bauweise festgelegt. Den Wiesenflächen zur Bebauung hin vorgelagert, ist ein Hochwaldstreifen mit ca. 100-jährigem Kieferbestand. Dieses Waldstück stellt eine Abschirmung der Rednitzauen gegen die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung dar.

Die Entfernungen zwischen dem Baugebiet und den infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde Rednitzhembach können als vertretbar angesehen werden. In nächster Nähe ist, am Rande des Altortes Rednitzhembach, der evangelische Kindergarten eingerichtet. Das Schulhaus, zwischen den beiden Ortsteilen Plöckendorf-Rednitzhembach, ist ebenfalls noch bequem und gefahrlos von den Kindern aus diesem Baugebiet zu Fuß erreichbar. Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie sind im Ortsteil Rednitzhembach in einem Ausmaß vorhanden, daß der tägliche Bedarf für die ca. 80 bis 90 neu zu schaffenden Wohneinheiten gedeckt ist. Als öffentliche Verkehrserschließung ist der Bahnhof Plöckendorf in einer noch zumutbaren Entfernung als Pendlerbahnhof vorhanden.

Erschließung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt an den Schaftnacher Weg. Im Südosten und Nordosten sind die Straßeneinmündungen beim Ausbau des Schaftnacher Weges bereits berücksichtigt worden. Diese beiden Einmündungen werden über einen 5,5 m breiten Hauptverkehrsring zusammengeschlossen. Von diesem aus erfolgt die Anbindung der Baugrundstücke über Stichstraßen und Wohnstraßen, die jeweils mit einem Wendehammer enden. Der ruhende Verkehr wird in Parkbuchten mit Längsaufparkung aufgenommen. Die Parkmöglichkeiten für die Anwohner selbst sind auf den bebauten Grundstücken gegeben.

Die Straßen und die gesamte Entwässerung werden vom Ing. Büro Batke geplant.

Bei der Straßenlinienführung wird in der Planung darauf Wert gelegt, daß eine bestmögliche Verkehrsberuhigung entsteht. Dies soll dadurch erreicht werden, daß die Parkbuchten versetzt, jeweils an der gegenüberliegenden Straßenkante angelegt werden. Dadurch soll der Verkehrsteilnehmer zu langsamer Fahrweise veranlaßt werden. Auf Gehsteige wird ausgenommen Schaftnacher Weg verzichtet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein gemeindliches Kanalnetz und wird zur gemeindeeigenen Kläranlage geführt.

Die Frischwasserversorgung ist durch das Wasserwerk der Gemeinde Rednitzhembach gesichert. Für sämtliche Erschließungsmaßnahmen, d. h. Abwasser, Frischwasser und Straßenbau sind die Planungen in Vorbereitung.

Die Stromversorgung wird über das Fränkisch-Überlandwerk gewährleistet. Die Gesamterschließung für das Baugebiet kann als gesichert angesehen werden.

| | |
|---|-----------------------|
| Gesamtfläche des Planungsgebietes: | ca. 8,25 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege und Parkflächen: | ca. 1,23 ha = ca. 15% |
| Öffentliche Grünflächen: | ca. 0,32 ha = ca. 4% |
| Grün (Lärmschutzwall): | ca. 1,00 ha = ca. 12% |
| Gesamte Baufläche netto: | ca. 5,70 ha = ca. 69% |
| Kosten für Erschließung: netto total: | ca. 3 400 000,-- DM |

Kosten für evtl. Baumaßnahmen wie Erweiterungen oder Instandsetzung von gemeindlichen Erschließungsbauwerken, soweit diese durch die Bebauung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke notwendig werden, sind in der Kostenschätzung für die Erschließung nicht enthalten.

Schwabach, den 25.01.1993



S A T Z U N G

zu dem Bebauungsplan Schafnacher Weg - Rednitzhembach Nord
Gemeinde Rednitzhembach - Landkreis Roth.

Die Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 19.12.86 (BGBl.I.S.2253) Art.91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) vom 02.07.1982 (GVBl.S.419) und Art. 23 der Gemeinde - ordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) in der jeweils geltenden Fassung folgende, dem Landratsamt Roth gemäß § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplansatzung:

§ 1 - Geltungsbereich:

Für das Baugebiet Schafnacher Weg - Rednitzhembach Nord in der Gemeinde Rednitzhembach gilt die vom Architekturbüro Ludwig Hain erstellte Planzeichnung vom 02.02.1986, geändert am 20.10.1988, am 05.10.1990, am 19.12.90, zuletzt geändert am 04.03.1992, die in Verbindung mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763) festgesetzt.

§ 3 - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ):

Für die Grund - und Geschößflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen - und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 - Nebenanlagen:

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur zulässig innerhalb der im Planblatt festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Alle Nebengebäude einschließlich Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Traufhöhe der Garage darf 2,75 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten. Als Bedachungsmaterial für Nebenanlagen ist das des Hauptgebäudes zu verwenden.

§ 5 - Einfriedungen:

Zäune dürfen an der Straßenseite max. 1,20 m über Gehsteig - hinterkante hoch sein. Ein etwaiger Sockel, mit einer max. Höhe von 30 cm über OK Gehsteig, ist innerhalb dieser festgesetzten Zaunhöhe zulässig. Als Einfriedung der Vorgärten zur Straßenseite hin ist ein senkrechter Staketenzaun aus Palisaden auszuführen. Garagen dürfen in ihrer Stauraumtiefe 5 m ab Grundstücksgrenze nicht eingefriedet werden.

§ 6 - Kniestöcke:

Kniestöcke sind bis zu einer max. Höhe von 50 cm, gemessen von Innenkante Mauerwerk bis Unterkante Sparren, zulässig.

§ 7 - Bauweise:

In der Nordost - Ecke des Baugebietes, am Schaftnacher Weg ist aus Lärmschutzgründen geschlossene Bauweise vorgesehen. Alle restlichen Bauflächen sind in offener Bauweise zu bebauen.

§ 8

Entgegen den Festsetzungen im § 7 dieser Satzung und Art. 7 BayBo kann die Traufhöhe der Garagen im Bereich der als geschlossene Bauweise festgelegten Grundstücksfläche 3,25 m über natürliche Geländeoberkante betragen. Die Traufhöhe der Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Diese Festsetzung gilt sinngemäß auch für die der geschlossenen Bauweise im Süden vorgelagerten Kettenhausbebauung.

Für beide durch eine Perlschnur umrahmte Grundstücke ist die Grenzbebauung von Wohnhaus und Nachbargarage zwingend. Wohnhäuser und Garagen sind zu verbinden und in einheitlichem Dachdeckungsmaterial einzudecken.

§ 9 - Dachformen:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze können die Gebäude wahlweise mit Giebel - oder Walmdächern ausgeführt werden. Die Festsetzung I (E+D) bedeutet eine Bebauung mit Giebeldächern in Satteldachausführung wie im Planblatt festgesetzt.

§ 10 - Grünflächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Terrassen, sind als Grünflächen oder Gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für je 200 qm Nettogrundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Der im § 12 beschriebene Lärmschutzwall ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und zu bepflanzen.

§11 - öffentliches Verkehrsgrün:


Anpflanzungen im Verkehrsgrün sind ebenfalls mit einheimischen Laubbäumen (Hochstamm) als Flächenüberstellung vorzusehen. Pro Hochstamm ist eine offene Baumscheibe von mind. 3 qm sicher - zustellen. Im Bereich des Schaftnacher Weges ist Verkehrsgrün so einzuplanen und zu pflanzen, daß über die Straßenlinienführung Verkehrsberuhigung erreicht wird. Vor dem endgültigen Ausbau der Straße ist ein Pflanzplan auszuarbeiten.

§12 - Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird nach BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Mit diesem Zeitpunkt treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die vom Inhalt dieses Bebauungsplanes abweichen, außer Kraft.

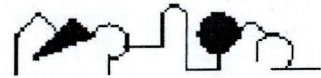
10. März 1997

Rednitzhembach, den


.....

(1. Bürgermeister)

KURZNACHRICHT



thomas wenzel
architekt dipl.-ing. (fh) vfa

_ architektur
_ städtebau
_ wertermittlung

kugelbühlstr. 15
91154 roth
t _ 0 91 71 / 85 35 0
f _ 0 91 71 / 85 35 20

e _ info@architekt-wenzel.de
i _ www.architekt-wenzel.de

Gemeinde Rednitzhembach
Frau Vogel
Rother Str. 16

91126 Rednitzhembach

Es schreibt Ihnen:

Hr. Polzer

Tel. _ 0 91 71 / 85 35 16

Erledigung ___ Genehmigung ___ Antwortfax ___ Kenntnisnahme

Roth, 19.02.2004

Betreff: BBP „Schaftnacher Weg - Nord“, Gemeinde Rednitzhembach

Sehr geehrte Frau Vogel,

wie gewünscht erhalten Sie anbei die Originalunterlagen des BBP „Schaftnacher Weg“ zurück.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


thomas wenzel architekt dipl.-ing. (fh) vfa

i.V. Thomas Polzer