PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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 den Bebauungsplan „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ für den Bereich nordwestlich des Ortsteil Igelsdorf an der Penzendorfer Straße 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
1. 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

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 1 BauNVO Nrn. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).

2.2 Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10,5 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.3 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird baufensterbezogen mittels Planeintrag festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die Dachneigung darf max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.

5. Wasserhaushalt

5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

5.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine) Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen auszubilden.

6. Grünordnung

6.1 Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.2 In dem Mischgebiet sind außerdem je angefangener 500 m² ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

7. Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Dem Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft wird eine planexterne Ausgleichsfläche im Umfang von 2.072 m² zugeordnet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Waldrechtlicher Ausgleich

Für den Eingriff in Waldflächen im Sinne des BayWaldG wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Umfang von 2.165 m² auf dem Grundstück XY, Gmkg. XY zugeordnet (*wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).*

9. Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

2. Die Gehölzarten der folgenden Artenliste sind Anpflanzungsoptionen für die Pflanzmaßnahmen:

A) Bäume

I. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

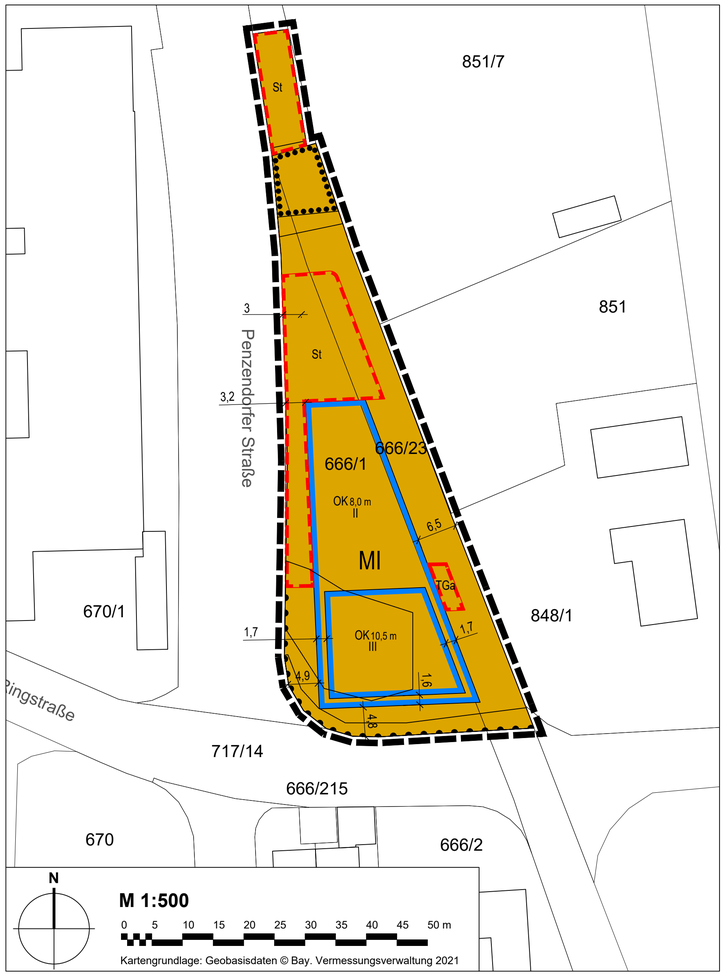
II. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	Holz-Birne

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z. B. III)

OK 10,5 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß (z. B. 10,5m)

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

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

3,5 — Maßzahl in Metern (z. B. 3,5)

PLANGRUNDLAGE

666/1 — Flurkarte (z. B. 666/1)

Bestandsgebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom ……. die Aufstellung des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Rednitzhembach, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rednitzhembach, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan M 1:2.500, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Bebauungsplan
"Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	09.06.2021	09.06.2021	1149-2

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Aline Schnee
Malte Reimann

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten