

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1B IGELSDORF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR EIN SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG „GEWERBEPARK NATUR UND ENERGIE“, GEMARKUNG WALPERSDORF

### SATZUNG



**thomas wenzel**



architektur\_städtebau\_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth t\_09171 / 8535-0 f\_09171 / 8535-20

**ERMISCH**



**& PARTNER**

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch

Dipl.Ing (FH)

Gartenstraße 13

Tel. 09171/87549

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

Lucia Ermisch

LandschaftsArchitekten

91154 Roth

Fax. 09171/87560

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt als Satzung:  
aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.  
mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)

- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S.798) in der jeweils geltenden Fassung

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1B "IGELSDORF" –DECKBLATT NR. 5

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth und Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 22.08.2006, zuletzt geändert am 29.03.2007, dieser Bebauungsplansatzung und der Begründung mit Umweltbericht.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 698/12, 717/36, 717/35, 717/32, 717/3, 716 und Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 698 (neu laut VN 986 gemessen zu 698/12) der Gemarkung Walpersdorf.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 5. Änderung (Planblatt).

### 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Natur und Energie (SO) i. S. d. § 11 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. i. S. 466 ) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung Natur und Energie sieht folgende Nutzung auf den Grundstücken der Gemarkung Walpersdorf vor:

Flur-Nr. 698/12	Biogasanlage, Teil der Verbrennungsgasanlage
Teilfläche 698	(neu laut VN 986 gemessen zu 698/12)
Flur-Nr. 717/36	Verkehrsfläche
Flur-Nr. 717/35	Waage
Flur-Nr. 717/32	Annahme Labor
Flur-Nr. 717/3	Informationszentrum, Labor, Parkfläche
Flur-Nr. 716	Parkplatz

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß der GRZ für Sonstige Sondergebiete orientiert.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist für das jeweilige Baufenster in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände.

## **2.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden im Sondergebiet Energie und Natur nach Art. 6 (4) 3 orientiert an Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Tiefe von 0,25H, mind. 3,0 m festgesetzt.

## **2.3 Bauweise**

Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind, soweit sie die Grundflächenzahlen entsprechend Punkt 2.1.2 (s.o.) nicht überschreiten, zulässig.

Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Staatsstraße, ist von jeglichen baulichen Anlagen und Hochbauten freizuhalten. Ausgenommen sind bereits bestehende Gebäude.

Bei der Genehmigungsplanung ist die Anbauverbotszone von 20 m zum tatsächlichen Rand der Staatsstraße nachzuweisen.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Silo-Anlagen, Zwischenlagerbehälter, Auffangeinrichtungen, Rohrbrücken und Sammelcontainer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **2.5.1 Leitungen**

Bei Errichtung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzone der vorhandenen 20-kV-Leitung sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210, als auch die Werte der 26. BImSchV einzuhalten.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Schutzzone kann eine Zustimmung erst nach Prüfung erfolgen.

Für die Leitungstrasse der 20-kV-Leitung besteht eine Bewuchsbeschränkung von beidseits 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen im Schutzzonenbereich dürfen nur mit Zustimmung der N-Ergie erfolgen.

Sollten Umbaumaßnahmen an der 20-kV-Leitung erforderlich werden, sind die Kosten vom Verursacher zu übernehmen.

### **2.5.2 Abwasser**

Die anfallenden industriellen Abwässer werden vorgereinigt und zusammen mit den häuslichen Abwässern über das bestehende Kanalisationssystem und den vorhandenen Anschluss in das Leitungsnetz der Stadt Schwabach eingeleitet.

Es ist sicherzustellen, dass die Abwasserentsorgung, je nach Anfallart, im Einklang mit der Abwasserverordnung mit ihren Anhängen und/oder der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach und der Gemeinde Rednitzhembach steht. Bei direkter Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer sind die Maßgaben des Merkblattes M153 der DWA (früher ATV-DVWK) zu beachten.

## 2.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

### 2.6.1 Erhaltungsgebot

Die im Planblatt gekennzeichnete Gehölzstruktur ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

Weiterhin sind die zu erhaltenden Grünflächen vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme zu schützen.

Die vorhandene begrünte Sichtschutzwand wird als Grünfläche festgesetzt.

### 2.6.2 Pflanzgebote

Auf der östlich der Infozentrale gelegenen Grünfläche sind an den im Plan eingetragenen Standort Bäume der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen**

Auf der Grünfläche östlich der Infozentrale sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen. Es ist eine Art zu verwenden. Geeignete Baumarten und Qualitäten:

Hochstamm, H 3xv STU 16-18

Feld-Ahorn  
Eberesche  
Winter-Linde

Acer campestre  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

## 2.7 Immissionsschutz/Lärmschutz

Die nach der GIRL (Geruchsimmisions-Richtlinie) NRW zulässigen Werte sind einzuhalten und in einem Gutachten entsprechend dieser Richtlinie nachzuweisen.

**DIESES GUTACHTEN IST SPÄTESTENS BEI EINREICHUNG DER BAUGENEHMIGUNG VORZULEGEN.**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Gewährleistung der optimalen Nutzung erfolgt eine Gliederung in 2 Teilbereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallimmissionskontingenten. Bei diesen Schallimmissionskontingenten handelt es sich um max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, deren Einhaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens prüffähig nachzuweisen ist.

Die Werte für den Teilbereich 1 (ca. 19.200 m<sup>2</sup>) betragen:

- Tagzeit von 6 bis 22.00 Uhr: max. 62 dB (A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Nachtzeit von 22 bis 6.00 Uhr. keine Vorgabe

Die Werte für den Teilbereich 2 (ca. 12.100 m<sup>2</sup>) betragen:

- Tagzeit von 6 bis 22.00 Uhr: 68 dB (A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Nachtzeit von 22 bis 6.00 Uhr: max. 55 dB (A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Nachweis der Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen ist in Zuge der Baugenehmigung bei der Gemeinde Rednitzhembach vorzulegen.

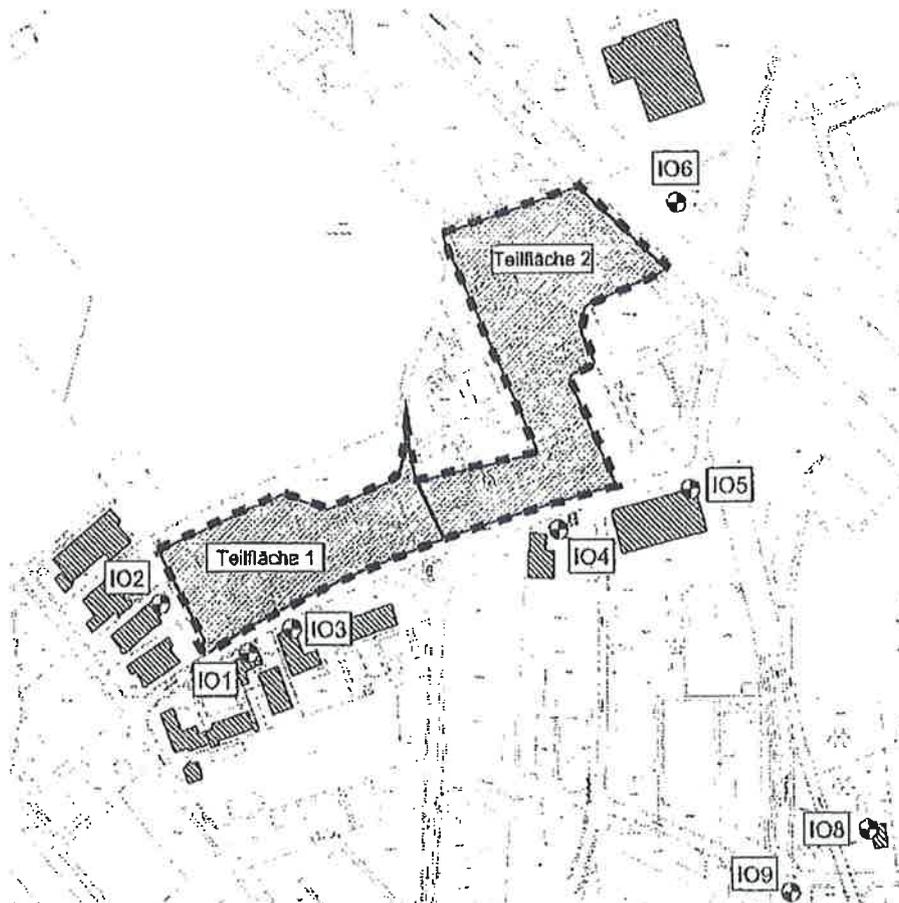


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

## 2.8 Lagerung gefährlicher Abfälle

Die Lagerung, Behandlung und der Umschlag von gefährlichen Abfällen sind im Sinne des Abfallrechts ausgeschlossen. Hierzu sind die Gutachten der Fa. Dr. Rietzler & Heidrich GmbH von 2005 und 10.06.2006 zu beachten.

## 2.9 Festsetzung

Sofern im Geltungsbereich Flächen versiegelt werden, ist in weniger gefährdeten Bereichen (z.B. Umbau der Pkw-Stellplätze) die Befestigung mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Kiesflächen) auszuführen. Bei Pflanzmaßnahmen auf intensiven Grünflächen sind Baumpflanzungen an Stelle von Strauchpflanzungen umzusetzen.

### 3 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den 22.08.2006



(Jürgen Spahl)  
1. Bürgermeister

geändert: 29.03.2007