

MIT ÄNDERUNGEN

SATZUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES REDNITZHEMBACH SÜD NR. 1

IM BEREICH

„ALTER SPORTPLATZ“

DER GEMEINDE REDNITZHEMBACH

4. Änderung: Georgensgmünd, den 12. September 1996

Büro für Architektur und Städtebau
Thomas Wenzel Dipl. Ing. (FH) Architekt

SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES REDNITZHEMBACH SÜD NR. 1
IM BEREICH
„ALTER SPORTPLATZ“
GEMEINDE REDNITZHEMBACH

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253), § 1 und 2 des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes (WoBau-ErIG), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 12.07.1982 (GVBl S. 419), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBl S. 65) folgende

ÄNDERUNGSSATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Punkt 01) Geltungsbereich, Allgemeines

Der Änderungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Thomas Wenzel, Georgensgmünd ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 21.08.1996, sowie dieser Änderungssatzung.

Das Planblatt des Bebauungsplanes Rednitzhembach Süd Nr. 1 vom 05. März 1978 wird durch den Änderungsplan teilweise geändert.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird als -Allgemeines Wohngebiet- (WA) i. S. d. § 4 BauNVO; i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132) festgesetzt.

Punkt 02) Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt GRZ 0,4, GFZ 0,8 als festgesetzter Höchstwert, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

Punkt 03) Bauweise

- 3.1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2) Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt (E+D).
- 3.3) Die Wandhöhe (OK Gelände bis UK Sparren gemessen) darf bei Einzelhäusern 3,50 m, bei Doppelhäusern 4,50 m nicht überschreiten.
- 3.4) Bauformen:
Es werden einfache orthogonale Baukörper vorgeschrieben, Anbauten in Form von polygonalen Erkern oder Türmen sind nicht zulässig.
Die Hauptbaukörper sind ohne Vor- und Rücksprünge zu errichten.

Punkt 04) Stellplätze und Garagen

- 4.1) Garagen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen des Art 7 Abs. 4 BayBO zu beachten, soweit die Satzung keine abweichenden Regelungen enthält.
- 4.2) Mit Ausnahme der zum Garagenhof gehörenden, sind vor Garagen Stauräume von grundsätzlich 3,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen, und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Tore abgetrennt werden dürfen; es sei denn die Tore sind elektrisch betrieben.
- 4.3) Garagen sind mit Satteldächern in der Neigung des Haupthauses oder als Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig. Die Pultrichtung hat über die Schmalseite zu verlaufen (Längsseite First-Traufe). Bei Pultdachgaragen entlang den Strassen hat die Pulttraufe auf der Strassenseite zu liegen. Desweiteren sind flache begrünte Dächer zulässig.
- 4.4) Bei giebelseitig zusammengebauten Grenzgaragen sind First und Traufe auf gleicher Höhe zu führen, die Dächer neigungsgleich und farbgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung, sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.
- 4.5) Es wird auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach hingewiesen.

Punkt 05) Dächer, Dachaufbauten, Kniestöcke

- 5.01) Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt.
- 5.02) Die zulässige Dachneigung beträgt 44° - 50°.
- 5.03) Bei Einzel- und Doppelhäusern hat die Eindeckung mit naturroten Dachsteinen zu erfolgen.
- 5.04) Dachgauben sind als Satteldach bzw. Schleppegauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen. Auf einem Gebäude sind keine unterschiedlichen Dachformen für Gauben zulässig.
- 5.05) Die Belichtung des Spitzbodens darf nur durch die Giebel, Dachflächenfenster oder Firstoberlichter erfolgen. Dachgauben dürfen nicht höher als 5,0 m über Gelände beginnen und nicht zweigeschoßig sein. Dachflächenfenster dürfen zur Belichtung des Spitzbodens nicht nach Süden zeigen.
- 5.06) Bei Anbauten die erdgeschoßig deutlich vor die Hauptfassade treten, wie Wintergärten etc., kann zur Aufnahme von Solarzellen bzw. Kollektoren die Dachneigung unter 44° gesenkt werden.
- 5.07) Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind wünschenswert und gestattet.
- 5.08) Dachüberstände: Ortgang: max. 0,20 m
 Traufe: max. 0,40 m
- Die Ausbildung von Traufen mit sichtbaren Sparren ist unzulässig. Die Traufe ist mit massiven Gesimsen oder Gesimsbrettern auszubilden.
- 5.09) Kniestöcke sind bis 0,40 m bei Doppelhäuser bis 1,0 m (v. Oberkante Rohboden bis Unterkante Pfette gemessen) zulässig.
- 5.10) Bei giebelseitig zusammengebauten Gebäuden ist die Traufe und der First auf gleicher Höhe zu führen. Die Dächer sind neigungsgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.
- 5.11) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.12) Zwerghäuser sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung muß gleich der Dachneigung des Haupthauses sein. Der First des Zwerggiebels muß mindestens 50 cm unter dem des Haupthauses liegen.

Punkt 06.) Fenster, Türen

- 6.01) Der Hauptbelichtungsbedarf der Gebäude ist mit Fenstern und Fenstertüren, die ein deutlich stehendes, rechteckiges Scheibenformat aufweisen, auszuführen. Bei Fenstern die ein Rohbaumaß von über 1,0 m aufweisen, ist die Glasfläche durch senkrechte Teilung oder Ausbildung von mehrflügeligen Fensterelementen zu gliedern. Bei der Verwendung von waagrechten Gliederungen ist die Teilung so auszubilden, daß die Glasflächen ein deutlich stehendes rechteckiges Format aufweisen. Zur Auflockerung der Fassaden sind Sonderformen, wie Quadrate, in deutlich geringerer Zahl als die Hauptfenster zulässig.

- 6.02) Bei größerem Belichtungsbedarf muß dieser durch die Addition von Einzelfenstern erzielt werden. Dabei müssen die Fenster durch Pfeiler oder Pfosten voneinander getrennt werden. Obengenanntes gilt nicht für Wintergärten.
- 6.03) Das Bebauungsplangebiet „Alter Sportplatz“ ist derzeit Gegenstand von Immissionschutztechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Sorge. Es ist zu erwarten, daß für die Befensterung Schallschutzaufgaben nach Maßgabe des Ingenieurbüros zu erfüllen sind.

Punkt 07.) Höheneinstellung der Gebäude

Die genaue Höheneinstellung wird nach erfolgter Strassenplanung in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Roth festgelegt und Bestandteil dieser Satzung.

Punkt 08.) Fassaden und Materialien

Nicht zugelassen für Außenwände sind:

- glänzender Putz
- andere glänzende Materialien
- Fliesen oder Plattenverkleidungen
- Asbestverkleidungen

Für die Farbgebung sind nicht zugelassen:

- metallische Farben
- glänzende Farben
- grell leuchtende Farben
- reine, unvermischte, intensive Farbtöne

Verschalungen

- Wird nur das Obergeschoß verschalt, muß Unterkante Schalung gleich Unterkante Decke über Erdgeschoß sein.
- Balkonbrüstungen sind in vertikaler Ausführung, z.B. vertikale Holzlattung, zulässig.
- Betonbrüstungen, Zier- und Schnitzformen sind nicht gestattet.
- Sockel sind in keiner Art, also weder farblich oder sonst wie optisch abgesetzt zulässig, es sei denn, daß sich ein Sockel zwangsläufig aus der technischen Konstruktion, z.B. Holzverschalung, ergibt.

Punkt 09.) Einfriedungen

Zulässig sind zu den Strassen:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Hecken aus Laubgehölzen oder Eibe
- Maschendrahtzäune innerhalb von Hecken
- berankte Maschendrahtzäune

Zulässig zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind des weiteren:

- ~~dicht~~ hinterpflanzte Maschendrahtzäune
- die maximale Höhe für Zäune beträgt 1,20 m
- zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken ist nur ein Zaun zulässig.
- Doppelte Aufstellung eines Zaunes durch beide Nachbarn ist nicht erlaubt.
- die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nur bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig, der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.

Punkt 10) Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten und Hofbefestigungen sind nicht vollflächig zu versiegeln.

Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benützung der Verkehrsflächen erfordert.

Die Errichtung von Regenwasserzisternen ist erwünscht und wird empfohlen.

Pflasterungen sind mit Rasenfugen auszuführen, die Fugen sind mindestens mit 2cm Breite auszuführen.

Sehr empfehlenswert sind:

- Natursteinpflaster
- Klinkerpflaster
- Rasengittersteine
- wassergebundene Decken
- Betonpflaster in Quadratformat
- Betonplatten bis 30/30 cm

Unzulässig sind:

- Asphaltdecken
- Betondecken
- vollflächige Versiegelungen

Punkt 11.) Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind im Bauantrag nachzuweisen. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Punkt 12.) Grünordnung

Siehe geänderte Beilage

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern und Gehölzen, die sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren zu bepflanzen. Der Grünzug entlang der Jahnstraße sowie der im Plan gekennzeichnete Großbaum, eine Linde von ca. 12,0 m Höhe und ca. 40,0 cm Stammdurchmesser sind zu erhalten.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Auswahl der Pflanzen hat aus der Pflanzliste des Landratsamtes Roth zu erfolgen.

Pflanzenliste: Heimische Laubgehölze

BÄUME		BODEN- STANDORTANSPRÜCHE
Acer platanoides	Spitzahorn	frisch, tiefgründige Böden
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	frisch, tiefgründige Böden
Alnus glutinosa	Schwarzerle	tiefgründig, feucht, humos-sandig schattenverträglich
Betula verrucosa	Sandbirke	sandig-lehmig, trocken, saure Böden
Betula pubescens	Moorbirke	frisch-naß, auch mooriger Boden, saure Böden
Fagus sylvatica	Buche	frisch, kalkhaltig, schattenverträglich
Fraxinus excelsior	Esche	kräftig, mineralisch, frisch, kalkliebend
Juglans regia	Walnuß/Säumling	warme, mineralische Böden
Populus tremula	Zitterpappel	humos-feucht, auch auf Sandböden
Prunus avium	Wildkirsche *	humos, kalkliebend, normal-frisch
Quercus petraea	Traubeneiche	leicht lehmig, warme Lage, etwas trocken
Quercus robur	Stieleiche	warmer Boden, trocken-frisch, schattenverträglich
Tilia cordata	Winterlinde	warm, nicht zu feucht, noch auf Sandböden
Tilia intermedia	Europäische Linde	warm, nicht zu feucht, noch auf Sand- böden, (natürliche Kreuzung)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	mineralischer, tiefgründiger Boden, frisch, nährstoffreich
Salix alba	Silberweide	Aueböden, frisch, Ufer
KLEINKRONIGE BÄUME		BODEN- STANDORTANSPRÜCHE
Acer campestre	Feldahorn	mineralische Böden, nicht zu trocken, sandig-lehmig, kalkliebend
Carpinus betulus	Hainbuche	frisch-feucht, kalkliebend, auch Halbschatten
Crataegus monogyna	Weißdorn	nährstoffreich, tiefgründig, Kalk trocken
Malus communis	Wildapfel	mineralisch, kalkhaltig
Prunus mahaleb	Steinweichsel	locker, lehmig, kalkhaltig, warme Lage, trockene Böden
Prunus padus schattenliebend	Traubenkirsche *	mineralisch, frisch-feucht,
Pyrus communis	Holzbirne	tiefgründige, mineralische Hanglagen anspruchlos
Salix caprea	Salweide	Aueböden, frisch-trocken, anspruchslos
Salix fragilis	Knackweide	frisch-feucht, Ufer
Sorbus aucuparia	Eberesche	humos-frisch, anspruchslos
Sorbus aria	Mehlbeere	kalkliebend, Höhenlage
Sorbus dimistica	Speierling	Kalkböden, nur warme Lagen (Weinklima)
Sorbus torminalis	Eisbeere	Nährstoffreich, warm, kalkliebend
	Hochstammapfel	sortenabhängig
	Hochstammbirne	sortenabhängig

Punkt 12) Grünordnung

12.01 Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten Kiefern sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Während der Erschließungsmaßnahmen sind die Gehölze gem. DIN 18920 RSBB gegen Beschädigungen und Überfahren des Wurzelbereichs zu sichern.

12.02 Gehölzpflanzungen

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

12.2.1 Baumreihe mit Standortbindung auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die im Plan gekennzeichnete Baumreihe entlang der nord-südlichen Haupterschließung wird nach Abschluß aller Bauarbeiten von der Gemeinde Rednitzhembach auf den privaten Grundstücken gepflanzt. Die Duldung dieser Pflanzmaßnahme wird im Rahmen des Grundstückskaufs vertraglich festgelegt.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten, soll für diese Bäume mit Standortbindung eine durchgängige Art verwendet werden.

Geeignete Baumarten:

Auf Kosten Gemeinde (Duldung im Kaufvertrag)

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	H	4xv	STU 18-20	
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	H	4xv	STU 18-20	<i>kleinkronig</i>
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	H	4xv	STU 18-20	

12.2.2 Baumpflanzung ohne Standortbindung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der privaten Grundstücke gemäß der Kennzeichnung im Plan mindestens ein mittelkroniger Laubbaum pro Baugrundstück zu pflanzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugrundstücke im Osten, die einen Großbaum mit Standortbindung erhalten, ausgenommen.

Geeignete Baumarten z.B.:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Walnuß	(<i>Juglans regia</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Zierapfel	(<i>Malus</i> i. Sorten)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Hoch- und Halbstämmige Obstbäume

Unzulässig sind nicht standortheimische Koniferen über 2 m Wuchshöhe.

12.2.3 Unterpflanzung und Gestaltung der Baumscheiben an den Verkehrsflächen

Die öffentlichen Grünflächen, die an Verkehrsflächen angrenzen, sollen durch Hochborde oder geeignete Schutzvorrichtungen vor Überfahren gesichert und mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden.

Geeignet sind z.B.:

Fingerstrauch	(<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten)
Bodendeckerrosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Johannisbeere	(<i>Ribes alpinum</i> "Schmidt")
Kriech-Weide	(<i>Salix repens</i>)
Storchschnabel	(<i>Geranium i.S.</i>)
Schafgarbe	(<i>Achillea filipendulina</i>)
Waldschmiele	(<i>Deschampsia caespitosa</i>)
Riesenseppengras	(<i>Molinia altissima</i>)

12.2.4 Fassadenbegrünung

Nicht durch Fenster unterbrochene Fassadenflächen und freistehende Garagen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Artenauswahl:

Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>	keine Kletterhilfe erforderlich
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	
Geißblatt	<i>Lonicera i.S.</i>	
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>	
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>	Rankhilfe erforderlich
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	
Kletterrosen		

WILDSTRÄUCHER**BODEN- STANDORTANSPRÜCHE**

Amelanchier ovalis kalkliebend,	heim. Felsenbirne	mineralisch, warme Böden, Halbschatten
Berberis vulgaris	heim. Berberitze	Waldrand, sonnig, trocken
Cornus mas	Kornelkirsche	anspruchlos, schattenverträglich
Cornus sanguinea	Hartriegel	anspruchlos, humoser Kalkboden, trocken-frisch
Corylua avellana	Haselnuß	leicht lehmig, kalkliebend, schattenverträglich
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	frisch, kalkhaltig, anspruchslos
Ligustrum vulgare	Liguster	kalkliebend, warm, schattenverträglich
Lonicera xylisteuum	Heckenkirsche *	locker, nährstoffreich, lehmig, Kalk, schattenverträglich
Prunus spinosa	Schlehe	anspruchlos, kalkliebend, leicht saure Böden
Rhamnus frangula	Faulbaum	frisch-feucht, auch mooriger Boden, anspruchlos
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	sonnig, trocken-frisch, Kalkböden
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	frisch, nährstoffreich, humos, kalkliebend, Steinböden
Rosa canina	Hundsrose	wärmere Kalk- und Lehmböden, anspruchlos
Rosa gallica	Essigrose	lehmig, Waldrand, Kalkböden
Rosa rubiginosa	Weinrose	kalkliebend, auch auf armen sandigen Böden
Rubus fruticosus	Brombeere	anspruchlos, trocken-feucht, Licht- Schatten
Sambucus racemosa	Roter Holunder	anspruchlos, lehmig
Sambucus nigra	Holunder	anspruchlos, frisch, anlehmig, humos
Salix viminalis	Korbweide	anspruchlos, frisch-saure Böden
Salix aurita	Öhrchenweide	anspruchlos, trockene-feuchte Böden, Ufer
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	anspruchlos, kalkliebend, trocken
Viburnum opulus	Wasserschneeball	feucht, Wiesen, Ufer

* wegen Kirschfruchtfliege nicht in Kirschanbaugebieten pflanzen

Sowie alle nicht aufgeführten Obstbaumarten.

Punkt 13.) Inkrafttreten

Die Änderungssatzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die dem geänderten Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

4. Änderung: Georgensgmünd, den 12. September 1996

Büro für Architektur und Städtebau
Thomas Wenzel Dipl. Ing. (FH) Architekt