

Gemeinde Rednitzhembach



6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rednitzhembach Süd" im Bereich "ehem. Farben-Distler"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

datum: 18.05.2017

ergänzt:

ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON

90530 Wendelstein Zum Handwerkerhof 1

Tel. 09129/28288-0

Fax 09129/28288-10

E-Mail info@kollischon.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger str. 65

tel 0911/39357-0

fax 39357-99

www.team4-planung.de

info@team4-planung.de



Die Gemeinde Rednitzhembach im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO), Art. 6 und 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Rednitzhembach Süd im Bereich „ehem. Farben-Distler“

per Satzungsbeschluss am 18.05.2017

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 325/5, 325/7, 324/2, 324/3, 324/5, 324/6, 324/8, 324/9 und 319/4 in der Gemarkung Rednitzhembach, Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,943 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

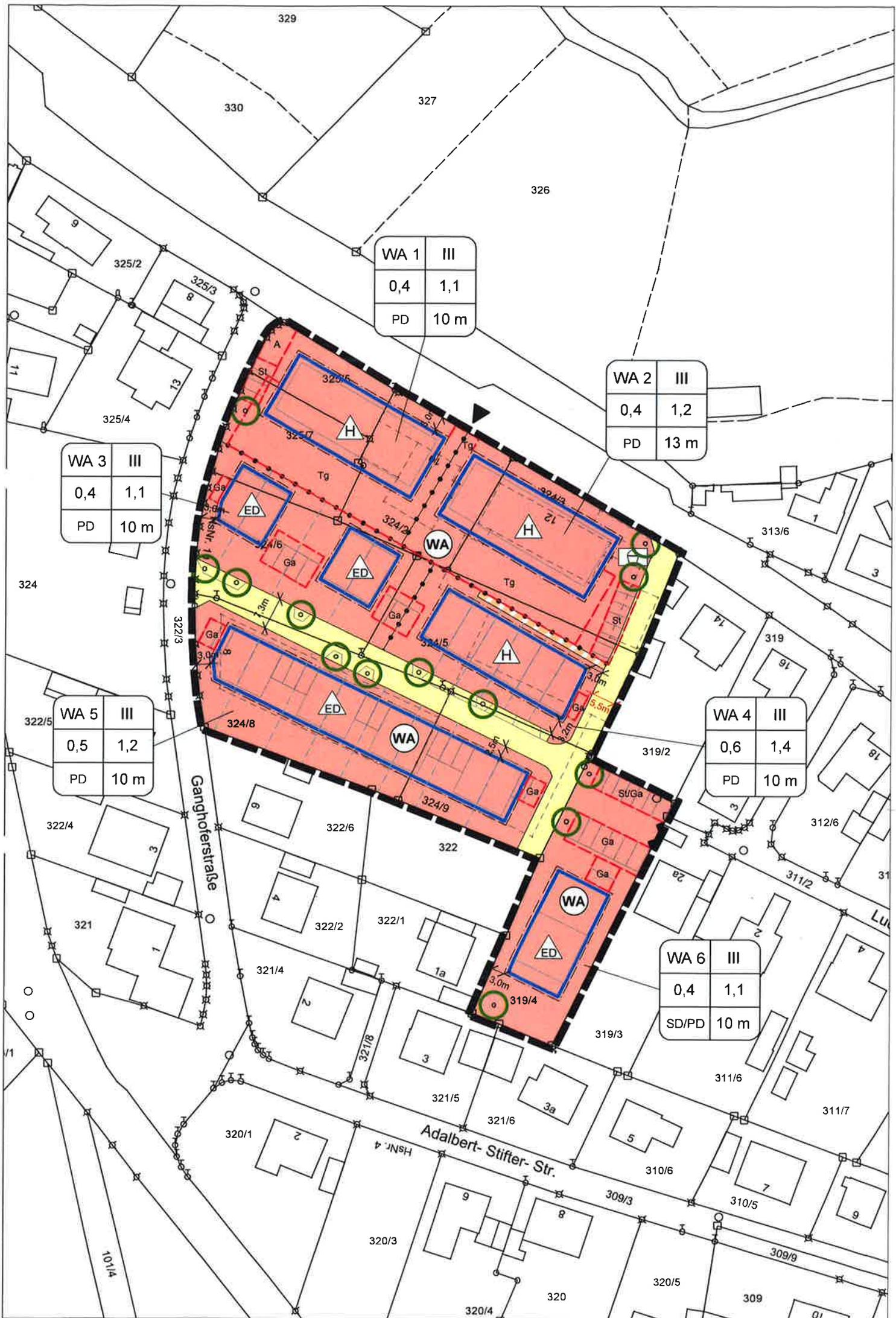
Bestandteile der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Rednitzhembach Süd im Bereich „ehem. Farben-Distler“ sind das vom Architekturbüro Kollischon, Wendelstein und dem Landschaftsarchitekturbüro Team 4 Bauernschmitt Enders, Nürnberg ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 18.05.2017 sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rednitzhembach, den 16. Juni 2017


Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister



WA 1	III
0,4	1,1
PD	10 m

WA 2	III
0,4	1,2
PD	13 m

WA 3	III
0,4	1,1
PD	10 m

WA 5	III
0,5	1,2
PD	10 m

WA 4	III
0,6	1,4
PD	10 m

WA 6	III
0,4	1,1
SD/PD	10 m

Ganghoferstraße

Adalbert-Stifter-Str.

1014

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1,1 Geschößflächenzahl (GFZ), siehe Nutzungsschablone

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, siehe Nutzungsschablone

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



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

SD/PD Satteldach/Pulldach zulässig

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



Private Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)



Zufahrt

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot Laubbäume
(nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgarage (Tg)
oder Abfallbeseitigung (A)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
(geschlossene Wand / Mauer, mind. 2,0 m hoch)



Spielplatz

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Gebäude-höhe max.

Nutzungsschablone

Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)



mögliche Parzellierung



mögliche Gebäudestellung



mögliche Parkplatzanordnung



zu entfernende Bebauung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal III Vollgeschosse zulässig (siehe Nutzungsschablone). Das jeweils III. Geschoss ist nur als Staffelgeschoß zulässig (von einer Gebäudeaußenwand zurückversetzt).

2.2 Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die GRZ beträgt 0,4 bis 0,6 (siehe Nutzungsschablone). Die GFZ beträgt 1,2 bzw. 1,4 (siehe Nutzungsschablone). Die Einhaltung dieser Werte ist in der Gesamtheit für Hausgruppen oder Doppelhaushälften nachzuweisen, sofern diese gemeinsam beantragt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf, wenn die baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche begrünt werden.

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen dürfen diese Höhe um bis zu 2 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Garagen (Ga)“ und „Stellplätze (St)“ zulässig.

Geringfügige Lageverschiebungen bis zu 2 m sind zulässig.

Bei Garagen und Carports besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:

Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände an Ortsgang und Traufe. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude

4.2 Flächen für Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig, regelmäßig zulässig sind einzelne Mülltonnenstandorte und Zisternen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflanzgebote für Laubbäume

Zulässig sind nur heimische Laubbäume gem. Liste in der Begründung. Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind möglich sofern das gestalterische Grundkonzept beibehalten wird. Qualität: Stammumfang mind. 16/18 cm. Wurzelraum mind. 12 cbm.

5.2 Wege (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt), Hofbefestigungen und offene Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

5.3 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren darzustellen.

- 5.4 Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Rodung der Bäume und Gebüsche und Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zulässig, also nicht von März bis September.
- 5.5 CEF-Maßnahmen (im Umfeld, im Gemeindegebiet)
- Aufhängen von zwei Nistkästen an Bäumen für in Höhlen und Halbhöhlen brütende Vogelarten wie z. B. Feldsperling und Gartenrotschwanz, da eine Birke mit einer Baumhöhle und eine Birke mit einem Stammriss durch Rodung verloren gehen (vor Baubeginn).
- Aufhängen von zwei Fledermaus-Nistkästen an Bäumen für Höhlen und Halbhöhlen als Quartier nutzende Fledermausarten (z.B. Braunes Langohr, auch Zwergfledermaus), da eine Birke mit einer Baumhöhle und eine Birke mit einem Stammriss durch Rodung verloren gehen (vor Baubeginn).
- Anbringen von 6 Nisthilfen für Mehlschwalben an den neu errichteten Wohngebäuden nach ihrer Fertigstellung (da drei Nester durch den Gebäudeabriss verloren gehen).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1.1 Gebäudeform
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 1.2 Dachform, Dachneigung
Hauptgebäude: Pultdach, Satteldach (siehe Nutzungsschablone).
Die Neigung muss beim Pultdach und beim Satteldach zwischen 5° und 25° liegen.
Flachdächer auf Nebengebäuden sind zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten. *Sonnenenergie dann Restfläche falls mind. 3qm eingrün*
- 1.3 Höhenlage der Gebäude
Gebäude sind so zu errichten, dass die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante max. 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. dem Wohnweg liegt. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Front des jeweiligen Gebäudes, bei Hausgruppen jeweils die Reihenhausscheibe.
2. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig.
3. Einfriedungen sind in transparenter Ausführung bis max. 1,2 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

D. Hinweise

Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Denkmalpflege

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Bodenschutz

Bei erdbaulichen Maßnahmen ein Fachgutachter bzgl. Bodenschutz hinzuzuziehen.

Die **Stellplatzsatzung** ist zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Dränagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen des Klimaschutzes wird beim Neubau von Gebäuden eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen.

Fahrrad-Stellflächen

Neben der erforderlichen Anzahl von Pkw-Stellplätzen wird empfohlen, auch eine sichere und gut erreichbare Stellfläche für Fahrräder vorzusehen (z. B. Fahrrad-parzelle in der Tiefgarage).

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan „Rednitzhembach Süd“ für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Rednitzhembach Süd im Bereich „ehem. Farben-Distler“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 15.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden eingeholt.
5. Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2017 als Satzung beschlossen.

19. Mai 2017

Rednitzhembach, den

Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt

Rednitzhembach, den

Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.06.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rednitzhembach, den

Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

