

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH



## 33. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### „NR. 1A IGELSDORF“

#### SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 17.03.2016

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.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

### **33. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1a Igelsdorf“**

per Satzungsbeschluss am 17.03.2016.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 662, 813/4 und 814/4 in der Gemarkung Walpersdorf, Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,214 ha.


#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1a Igelsdorf“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 11.11.2015 ausgearbeitete und letztmalig am 17.03.2016 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beige-fügt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Gemeinde Rednitzhembach, den 04. April 2016

  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

## **33. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1a Igelsdorf“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die außerhalb von Gebäuden liegende Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II). Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ist zulässig, es darf jedoch kein drittes Vollgeschoss sein.

#### **1.4 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf den im Planblatt dargestellten, nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße bzw. am Gehweg liegenden Abstellflächen für Müllbehälter ist jeweils ein gemeinschaftliches Nebengebäude für die privaten Müllbehälterstandorte zulässig.

#### **1.7 Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 private Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze sind überirdisch in den mit Planzeichen GSt gekennzeichneten Bereichen sowie unterirdisch als Tiefgarage in dem mit Planzeichen GSt (TG) gekennzeichneten Bereich anzulegen. Mindestens 3 Stellplätze sind oberirdisch als Besucherstellplätze vorzusehen.

Stellplätze und Carports dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze und an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Nebeneinanderliegende Carports sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten.

Des Weiteren ist die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Rednitzhembach zu beachten.

### **1.8 Mülltonnenstandorte**

Sowohl zur Hembacher Straße als auch zur Straße Am Südhang hin ist ein ausreichend großer Müllsammelplatz (grüne Tonne/gelber Sack sowie Rest-/Biomülltonne werden jeweils an einem Tag abgeholt) für die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung einzurichten. Die jeweiligen Standorte sind im Planblatt gekennzeichnet.

Die privaten Mülltonnenstandorte sind im Bauantrag nachzuweisen. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen vorzusehen. Die Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Der Mülltonnenstandort im Nordosten des Geltungsbereichs, nahe des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 662/34, ist mit einer geschlossenen Einhausung einschließlich Bedachung zu versehen, so dass Geruchsentwicklung und -ausbreitung weitestgehend unterbunden werden. Die Belüftung der Einhausung ist auf einer dem Grundstück Fl.-Nr. 662/34 abgewandten Seite der Einhausung anzubringen.

### **1.9 Flächenbefestigung**

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.).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei dem, über die „Hembacher Straße“ erschlossenen, südlichen Gebäude, maximal 1,00 m über der OK FFB EG des Bestandsgebäudes Hembacher Straße 1 liegen.

Die OK FFB EG darf bei dem, über die Straße „Am Südhang“ erschlossenen, nördlichen Gebäude, maximal 1,90 m über der OK FFB EG des Bestandsgebäudes Hembacher Straße 1 liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenrelief mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhenkoten bis maximal 0,10 m sind zulässig.

### **2.2 Dächer**

Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 45° ohne Kniestock. Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Für Nebengebäude sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

### 2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschafts-untypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o.ä. sind nicht zulässig.

Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

### 2.4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze darf 1,20 m nicht überschreiten.

Mauern und Gabionen (Drahtschotterkörbe) sind als Einfriedung ausgeschlossen..

## 3 Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Private Grünflächen

Die im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen sind zu begrünen und dürfen mit Hochbauten nicht überbaut werden. Die nicht mit Wohngebäuden überbauten Bereiche der Tiefgarage sind zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen zulässig sind Fußwege und Aufenthaltsplätze in einem Umfang von max. 20% der gesamten Grünfläche.

Für eingrünende Strauchpflanzungen sind Arten der Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu wählen. Koniferen und nicht heimische, immergrüne Gehölze sind nicht zulässig.

### 3.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen zu Grenzen gilt Art. 47 ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB). Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

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

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten an der Erschließungsstraße „Am Südhang“ sind insgesamt 3 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen der eingezeichneten Baumstandorte sind in begründeten Fällen möglich.

Es sind Baumarten aus der Pflanzliste „Klein- bis mittelkronige Laubbäume“ zulässig.

#### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Neben den Bäumen des Pflanzgebots A sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 3 weitere, heimische Laubbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Baumarten aus beiden nachfolgenden Pflanzlisten, wobei mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste „Mittel- bis Großkronige Laubbäume“ zu pflanzen ist. Kleinräumige Abweichungen der eingezeichneten Baumstandorte sind in begründeten Fällen möglich.

**Pflanzgebot C – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

An der östlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Darstellung im Planblatt eine mindestens einreihige Hainbuchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist eine Feld-Ahornhecke zulässig.

**Pflanzqualitäten:**

Für alle Baumpflanzungen gilt folgende Mindestpflanzqualität:  
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Für die Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot C gilt folgende Mindestpflanzqualität:  
verpflanzter Heister, 100-125 cm

**Pflanzliste „Klein- bis mittelkronige Laubbäume“**

- |  |  |
|--|--|
| - Acer campestre                       | Feld-Ahorn                             |
| - Acer campestre 'Elsrijk'             | Feld-Ahorn 'Elsrijk'                   |
| - Carpinus betulus                     | Hainbuche                              |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata'        | Pyramiden-Hainbuche                    |
| - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Echter Rotdorn                         |
| - Prunus spec.                         | Kirsche (auch als Zierkirsche)         |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer'       | Stadt-Birne                            |
| - Sorbus aria                          | Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |
| - Sorbus intermedia 'Brouwers'         | Schwedische Mehlbeere                  |

**Pflanzliste „Mittel- bis großkronige Laubbäume“**

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - Acer platanoides    | Spitz-Ahorn  |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde |

**3.3 Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen**

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

**3.4 Vermeidungsmaßnahmen**Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung für Gehölzrodung / Baumfällungen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Abschnittsweise Fällung des Höhlenbaums

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist der Höhlenbaum innerhalb des zugelassenen Zeitraums (Anf. Okt. bis Ende Febr.) abschnittsweise mit Kontrolle auf Fledermäuse abzutragen.

### **3.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

#### Ausgleichsmaßnahme A1 – Anbringung von Nistkästen

Um eine Verknappung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter zu vermeiden, sind in der Umgebung 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (mit verschiedenen Fluglochdurchmessern) anzubringen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 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.

### **4.2 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.

### **4.3 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.

### **4.4 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Bei allen Bodeneingriffen können grundsätzlich archäologische Funden zu Tage treten. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.5 Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien**

Aus Gründen des Klimaschutzes wird beim Neubau von Gebäuden eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen. Neben der Nutzung von Solarenergie (thermisch bzw. photovoltaisch) käme für die geplanten Gebäude auch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung in Frage (Klein-BHKW).

#### **4.6 Emissionen durch Eisenbahnbetrieb**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### **4.7 Fahrrad-Stellflächen**

Neben der erforderlichen Anzahl von Pkw-Stellplätzen (vgl. Ziffer 1.7) wird empfohlen, auch eine sichere und gut erreichbare Stellfläche für Fahrräder vorzusehen (z. B. Fahrrad-Parzelle in der Tiefgarage).