

GEMEINDE  
REDNITZHEMBACH



**BEBAUUNGSPLAN 1 b IGELSDORF  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ERWEITERUNG - DECKBLATT 2 B**

**SATZUNG**

Fassung vom April 1999  
Änderung vom 26. Juli 1999

  
**K E H R B A C H**  
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Nördliche Ringstr. 9  
91126 Schwabach  
Tel. 09122-9378-0  
Fax 09122-9378-39

## A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom  
30. Sep. 1999 aufgrund von

§ 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97  
(BGBL.)I, S. 2141,  
Art. 91 Abs. 3 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) vom 4.Aug. 1997 (GVBL.  
S. 434) und  
Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom  
22.08.98 (GVBL. S. 797)  
folgende

### Änderungssatzung

für den

**Bebauungsplan 1b Igelsdorf – Erweiterung  
Deckblatt 2B.**

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Nord in Rednitzhembach.  
Der sich direkt im Süden anschliessende Wald trennt das Plangebiet vom  
Wohngebiet.

Die Erweiterungsfläche wird umgrenzt:

- im Norden durch die Staatsstrasse 2409
- im Westen durch das schon bestehende Gewerbegebiet Fl. Nr. 695/1  
Gem. Walpersdorf und
- im Süden und Osten durch vorh. Wald der Fl. Nr. 695 Gem. Walpersdorf.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst eine Teilfläche  
aus Fl. Nr. 695 und hat eine Grösse von 3.649,18 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäss §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) festgesetzt.

Es werden folgende, flächenbezogene Schalleistungspegel ( $L'_w$ ) festgelegt:

- tags ( 6.00 bis 22.00 Uhr )  $L'_w$  max. 60 dB (A) / m<sup>2</sup>
- nachts ( 22.00 bis 06.00 Uhr )  $L'_w$  max. 45 dB (A) / m<sup>2</sup>

Der Nachweis, dass die festgelegten Werte eingehalten werden, ist im Bauantragsverfahren durch ein Schallschutzgutachten zu erbringen.

### 2.2 Mass der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschossezahlen und Traufhöhen sowie den Grundstücksgrössen im Einzelfall ein geringeres Mass der baulichen Nutzung ergibt.

### 2.3 Stellplätze

Offene Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Lagerflächen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

### 2.4 Grünordnung

Es gelten die im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote.

Entlang der Staatsstrasse 2409 ist eine Bauverbotszone (Sichtdreieck) mit den Ausmaßen von 20 / 140 m festgesetzt. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine grössere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Die gekennzeichneten Flächen unter der Freileitung sind gemäss Festsetzung in einer Breite von mind. 10 m zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen ( in Absprache mit dem FÜW und der Unteren Naturschutzbehörde ).

Bei der Pflanzung ist auf unterschiedlichen Pflanzabstand entsprechend der Art zu achten. Für Gehölze mit einer Endbreite von 0,8 – 3,0m ist ein Pflanzabstand von 0,8 – 1,2m erforderlich, für eine Endbreite von 3 – 8m einer von 1,5 – 2,5m.

#### Pflegegebot

Bei der Pflanzung ist im Bereich der Masten ein 1,50 m breiter Zugang für Kontrollgänge durch die FÜW von Bepflanzung freizuhalten.

Durch regelmässige Pflegemassnahmen wie Rückschnitt und Auf-den-Stocksetzen der Gehölze ist dafür zu sorgen, dass eine max. Höhe der Pflanzung von 8,00 m nicht überschritten wird. Die Arbeitgänge sind jeweils vor Beginn mit dem FÜW und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist zum besseren Anwachsen der Gehölze in den ersten drei Jahren - frühestens ab Mitte Juli - ein Freischneiden des Bodenaufwuchses unerlässlich, damit die Gehölze genügend Licht bekommen und nicht überwuchert werden. Sollte dies zeitlich früher notwendig sein, ist unbedingt auf Vogelbrutstätten zu achten.

Das Schnittgut verbleibt in der Pflanzung.

Durch weite Pflanzabstände wird das Breitenwachstum gefördert, es erhöht sich dadurch die Freischneidearbeit in den ersten Jahren, doch verringert sich später der aufwendigere Einsatz von Pflegehieben.

Im ersten und zweiten Herbst sind Ausfälle in der Pflanzung nachzupflanzen.

Im Rahmen der Entwicklungspflege sind hindernde Gehölze herauszunehmen, um Platz zu schaffen. Unerwünschter Aufwuchs ( Baumsämlinge ) ist zu entfernen.

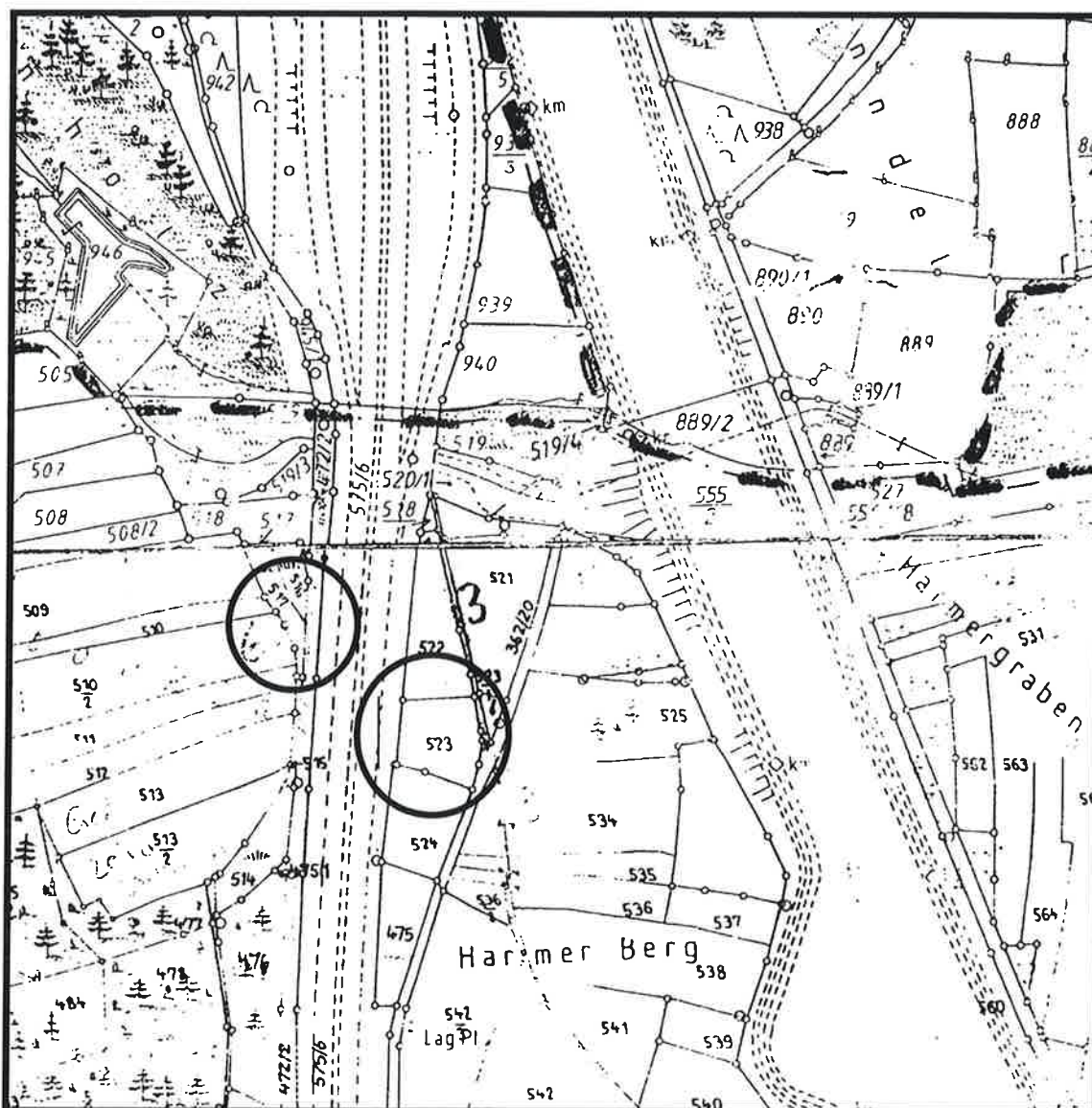
In der folgenden Bestandspflege werden nach ca. 5 - 7 Jahren sporadisch Rückschnitte bei zu gross gewordenen Gehölzen durchgeführt. Diese Rückschnittarbeiten haben abschnittsweise zu erfolgen, um nicht grössere Pflanzstreifen für längere Zeit zu entblößen. Nach ca. 10 – 15 Jahren sind -je nach Erfordernis- einzelne Gehölze, die die max. Höhe erreicht haben, auf den Stock zu setzen, d.h. zwischen 20 und 30 cm über dem Boden abzuschneiden, sodass sie sich mit neuen Trieben von unten wieder entwickeln können. Das Schnittgut bleibt als Totholz liegen oder wird teilweise gehäckselt und als Mulch ausgebracht.

## 2.4.1 Ersatzmassnahmen

Für eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 für die erforderlichen Waldrodungen als Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Es werden folgende Flurstücke als Ersatzaufforstungsflächen festgesetzt:

Ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in der Gemeinde Rednitzhembach:

Eigentümer	Fl.Nr.	Fläche	Bish. Nutzung	Art der Aufforstung
Gem. Rednitzhembach	516	ca. 580 m <sup>2</sup>	Grünland	Standortger. Mischwald
Fr. Anneliese Hofmann	523	ca. 2.094 m <sup>2</sup>	Acker	Standortger. Mischwald
Gem. Rednitzhembach	517	ca. 840 m <sup>2</sup>	Grünland	Standortger. Mischwald
		<b>ca. 3.514 m<sup>2</sup></b>		



Ausschnitt aus der Flurkarte 56-16, 57-16, Gemarkung Rednitzhembach (Flurstücke markiert)

### **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Dächer**

zulässig sind

- Satteldächer
- Dachneigung 15° – 22°
- Dachüberstände      Ortgang:      max. 65 cm  
                                    Traufe:        max. 65 cm
- Dacheindeckung      Ziegel, Betondachsteine o.ä.
- Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.

#### **3.2 Oberflächenbeläge auf Gewerbegrundstücken**

Für Stellplätze und Fahrbahnen ist die Verwendung durchlässiger bzw. teildurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt. Dies gilt auch für Lagerflächen, sofern die zu lagernden Materialien und Stoffe nicht grundwassergefährdend sind.

Unzulässig ist eine Vollversiegelung mit Asphalt- bzw. Betondecken sowie grossformatige Betonplatten.

#### **3.3 Einfriedungen**

Zulässig zur freien Landschaft, zur Strasse und zum Nachbargrundstück sind Maschendrahtzäune mit Vorpflanzung. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m.

Die Errichtung von Rabatten, Mauern oder sonstigen Abgrenzungen im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere müssen gewährleistet bleiben.

### **4. Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag für neue Gewerbebauten ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen und der Höhenentwicklung zu erstellen. Dem FGP ist eine Kostenberechnung für die Eingrünungsmassnahmen beizulegen. Um die Durchführung dieser Arbeiten zu sichern, ist eine Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten zu hinterlegen.

## 5. Inkrafttreten

Die Änderung tritt gemäss § 10; Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten Festsetzungen, die dieser Änderung widersprechen, ausser Kraft.

Datum 08. März 2000

  
.....  
1. Bürgermeister Jürgen Spahl



## C. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

### 1. Entsorgung Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in einem Trennsystem zu erfassen, für Regenwasseranlagen zu nutzen oder an geeigneter Stelle zu versickern.

### 2. Stromversorgung

Die Kabeltrasse der 20 kV – Leitung ist mit einem Sicherheitsabstand von beidseits 7,0 m gemessen ab Mitte der Hochspannungsfreileitung von Bebauung freizuhalten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich bestehender und geplanter Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.