

DIP.-ING VEIT SIPOS  
FRIEDRICH EBERT  
STR.25 T.09122/2055  
8540 SCHWABACH

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt als Satzung

- \* aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. d.Bek. v. 18.10.1976 (BGBl i.S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I.S.949),
- \* sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. d.Bek. v. 2.7.1982 (GVBl S.419),
- \* sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung f.d. Freistaat Bayern (GO) i.d.F. d.Bek. v. 26.10.82 (GVBl S. 903)

SATZUNG BL. 1

folgendes

DECKBLATT Nr. 3 zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 der

Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth (Änderung der Satzung).

Für das Gebiet gegenüber der Kath. Kirche gilt der vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipos, Schwabach, am 19.01.1982.. ausgearbeitete und am 05.09.1985., letztmalig geänderte Plan, der zusammen mit den auf den Planblatt verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" und dieser Änderungssatzung das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 7 bildet.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Bauliche Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

- A Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und als "Fläche für den Gemeinbedarf" i.S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG festgesetzt.
- B Nördl. der Schützenstraße sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig und südl. der Schützenstraße Doppelhäuser und Hausgruppen.

AUFGEST. QUAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGÄNZT 20.4.82  
ISTAND: 20.2.85  
GEÄNDERT: 29.8.85  
re

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

## SATZUNG BL. 2

## 1.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO und Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO ausgeschlossen.

## 1.4 Bauweise und Abstandsflächen

"Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 - 3 BayBO sind zu beachten."

## 1.5 Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagenvorhöfe sind als Stauraum von mind. 5,00 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht eingezäunt werden.

Bei Stellplätzen im Erdgeschoß der Gebäude ohne Garagentore oder festem Abschluß sind keine Freihalteflächen einzuhalten.

AUFGEST. QUAAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGANZT 20.4.82  
STAND: 30.2.85  
GEANDERT 27.8.85

1.6 Gemeinschaftsanlagen

Für die Doppelhäuser und Hausgruppen des allgemeinen Wohngebietes südlich der Schützenstraße sind nur Gemeinschaftsantennen zugelassen.

SATZUNG BL. 3

1.7 Versorgungsanlagen

Zulässig sind der Stromversorgung dienende bauliche Anlagen, Umformstationen sind innerhalb der geplanten baulichen Anlagen unterzubringen. Die erforderliche Zufahrtsfläche muß freigehalten werden.

1.8 Aufschüttungen

Geländebewegungen, von OK fertige Straßen- decke gemessen, sind grundsätzlich über eine Aufschüttung von max. 45 cm unzulässig.

1.9 Verkehrsflächen

Die Wege und Straßen mit -WStr.- gekennzeichnet, sind als Wohn- und Spielstraßen auszubilden, ihre verkehrliche Nutzung gilt als Mischfunktion. Sie sind im Belag deutlich von den übrigen Verkehrsflächen abzugrenzen. Dies kann sowohl durch eine Pflasterrinne als Abgrenzung, als auch durch ganzflächig anders geplasterte Wege geschehen.

Fahrtrechte in diesen Straßen dienen hier lediglich dem Zielverkehr und der Anlieferung sowie Feuerwehr, Rettungs- und Polizeifahrzeugen.

AUFGEST. QUAAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGÄNZT 20.4.82  
ISTAND: 20.2.85  
GEÄNDERT 27.8.85  
re

DPL-ING VET SIPOS  
 FRIEDRICH EBERT  
 ISTR. 25 T. 09122/2055  
 18540 SCHWABACH

## 2. Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Dachgestaltung

Dachart: Satteldach im WA-Gebiet  
 Satteldach in Verbindung mit  
 Pult- und Flachdächern in  
 der Gemeinbedarfsfläche

Ziegelfarbe: rot oder Fleckton

Ziegelart: Biberschwanz-Doppeldeckung  
 in Ton oder Beton

Dachrinne: halbrund, vorgehängt, in  
 Kupfer oder entsprechend der  
 Fassade gestrichen

Ortgang: mit Ortgangziegel ausgeführt,  
 Überstand 25 cm, Traufüber-  
 stand 40 cm

Kniestöcke: dürfen von Oberkante Rohdecke  
 bis Unterkante Sparren senk-  
 recht an der Außenkante ge-  
 messen bei sichtbaren Fuß-  
 pfetten 40 cm, bei nicht  
 sichtbaren Fußpfetten 20 cm  
 nicht überschreiten. Für voll  
 ausgebaute Dachgeschosse sind  
 Kniestöcke als besondere Ge-  
 staltungsmaßnahme zulässig,  
 wenn der Eindruck des höheren  
 Kniestockes durch durchgehende  
 Balkone, weit heruntergezogene  
 Vordachteile, Verschalungen  
 oder versetzte Geschosse usw.  
 abgemildert wird.

Garagen: Grundsätzlich Satteldach in  
 der Neigung des Hauptgebäudes

Zusammenhängende Einzelbauten sind gestal-  
 terisch im Sinne dieser Satzung aufein-  
 ander abzustimmen.

SATZUNG BL. 4

AUFGEST. QUAS  
 BEARBEITET 19.1.84  
 ERGANZT 20.4.85  
 STAND 30.2.85  
 GEANDERT 27.8.85

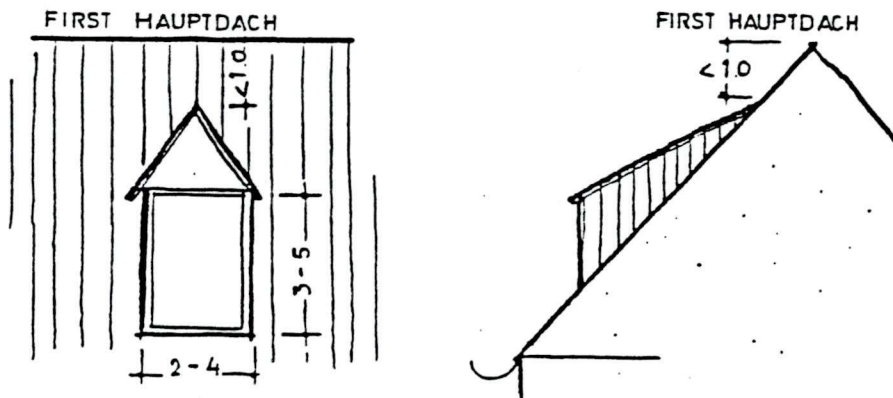
## Dachaufbauten

An Dachaufbauten sind Einzelgauben mit einem abgeschleppten Dach oder solche mit Satteldach zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf  $\frac{2}{3}$  der Firstlänge nicht übersteigen. Die Gauben müssen vom Giebel mind. 1,00 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.

Durchgehende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben muß so bemessen sein, daß die Fensteröffnungen stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von Breite zu Höhe von 2:3 bis 4:5 bilden.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind in gleichert Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.



Die sichtbaren Außenflächen der Dachgauben sind der Fassaden- und Dachfarbe anzugleichen.

Liegende Belichtungsfenster sind unzulässig.

## 2.2

### Fassaden

Die Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich, Kratzputz oder Spritzputz zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit glasierten Spaltriemchen, Asbestzement und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material, sind unzulässig.

Alle Leichtbauüberdachungen und Geländerverkleidungen an Eingängen, Balkonen etc. mit Asbestzement, farbigem Fiberglas oder ähnlichem Material sind nicht gestattet.

Balkonbrüstungen sind in Holz (kein Kunststoff), in vertikaler Lattung auszuführen.

Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form, Material und Ausführung von Bauten in konventioneller Massivbauweise nicht wesentlich unterscheiden.

Die Gliederung von Außenwänden ist vorzusehen.

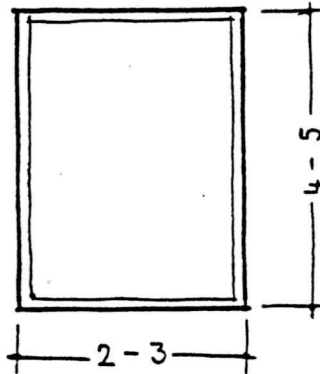
## 2.3

### Fenster

Die Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen.

- 7 -

Im Einzelfall müssen die Fenster immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen von Breite zu Höhe von 2:3 bis 4:5 besitzen.



Die Fenster sind aus Holz herzustellen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie äußerlich dem Holzcharakter entsprechen.

Die Fenster sind mit Klar- oder Mattglas zu verglasen.

## 2.4 Türen - Tore

Türen und Tore, die vom öffentl. Verkehrsraum sichtbar sind, müssen in Holzkonstruktion ausgeführt werden. Falls Verglasungen vorgesehen sind, sind diese in Klar- oder Mattglas auszuführen. Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind außen in Holz auszuführen. Ausnahmsweise können Metalltore zugelassen werden, wenn sie mit einem zum Gebäude passenden Farbton gestrichen werden.

## 2.5 Fußbodenhöhe

Die OK Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf max. 30 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

AUFGEST. QUAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGÄNZT 20.4.82  
STAND: 20.2.85  
GEÄNDERT: 28.8.85  
n

- 8 -

- 8 -

SATZUNG BL. 8

## 2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (Hauptfirstrichtung) sind zwingend einzuhalten. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

Garagen, wenn nicht anders vermerkt, sind grundsätzlich in das Hauptgebäude im Erdgeschoß einzuplanen.

Bei Errichtung von den freistehenden Garagen ist Wellblech- oder andere leichte Bauweise untersagt.

Nebeneinanderliegende Garagen oder Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung).

## 2.7 Einfriedungen

Die Vorgartenbereiche dürfen grundsätzlich nicht eingezäunt werden.

Gartenseitige Grundstücksgrenzen untereinander und zu den öffentlichen Wegen sind nur dergestalt gestattet, indem sie max. 60 cm hoch als unscheinbarer Zaun, hinter oder unter Gebüsch angebracht werden.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Grund, d.h. die Abgrenzung zum Gehsteig bzw. zur Straße erfolgt in Form von Randsteinen für das gesamte Baugebiet auf gesonderte Angaben der Gemeinde.

- 9 -

AUFGEST. QUAAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGÄNZT 20.4.82  
STAND: 20.2.85  
GEÄNDERT 28.6.85  
hc



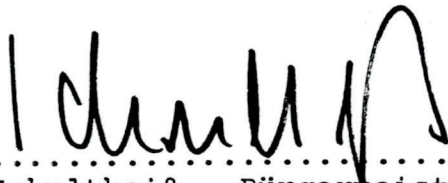
DPL-ING VETSIPOS  
FRIEDRICH EBERT  
STR.25 T.09122/2058  
8540SCHWABACH

### 3. Immissionsschutz

- 3.1. Aufenthaltsräume sind nur auf der schallabgewandten Seite der schallabschirmenden Blockbebauung anzuordnen.
- 3.2. Für diese Blockbebauung muß bei der Objektplanung ein Schallschutznachweis vorgelegt werden.
- 3.3. Für die dahinterliegende Wohnbebauung sind für Schlafräume und Kinderzimmer Fenster der Schallschutzklasse II vorzusehen.
- 3.4. Für das Gemeindezentrum muß bei der Objektplanung ein Schallschutznachweis erbracht werden.
4. Diese Satzung tritt gem. § 12 BBauG mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen die diesem Deckblatt widersprechen, außer Kraft.

SATZUNG BL. 9

Gemeinde Rednitzhembach



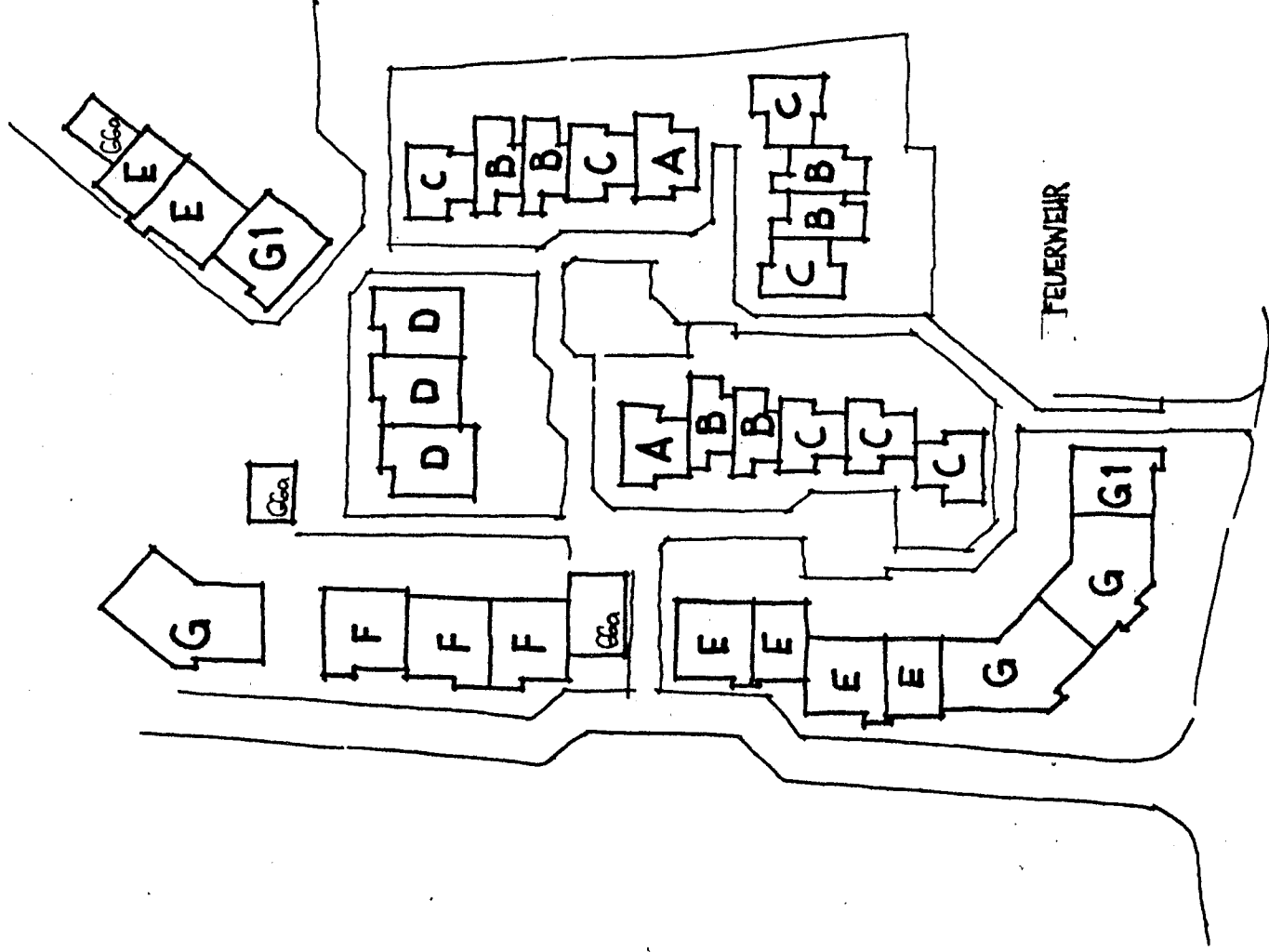
.....  
Rolf Schultheiß - Bürgermeister

AUFGEST. QUAAS  
BEARBEITET 19.1.82  
ERGANZT 20.4.82  
STAND: 20.2.85  
GEANDERT: 28.8.85  
Ne

# KETTENHAUSER

## TYPENVORSCHLÄGE A-G STANDORTE

MEHRWECKHALLE



# KETTENHAUS 2 GESCHOSSIG

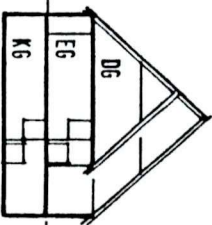
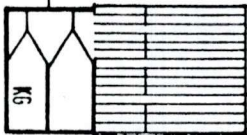
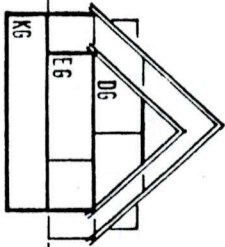
TYP A

B

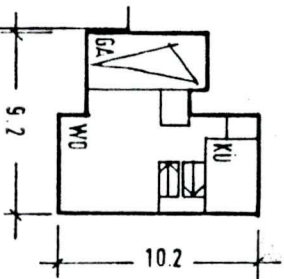
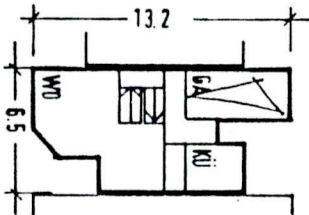
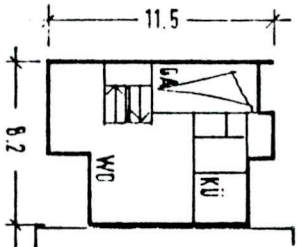
C

EINFAMILIENHÄUSER (EG + DG)  
 KETTENHAUS TYP A - C MÖGLICHKEIT: VARIABLE ANEINANDEREIHLUNG  
 SIEGELBILDICHE HAUSTYPEN

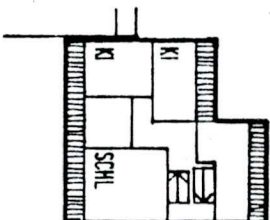
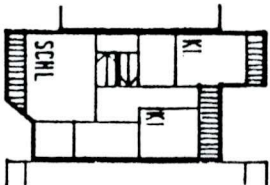
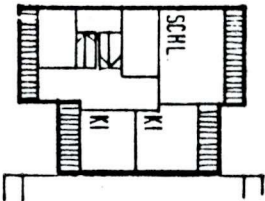
ANSICHT  
 SCHNITT



EG



DG



GARAGE

INTEGRIERT

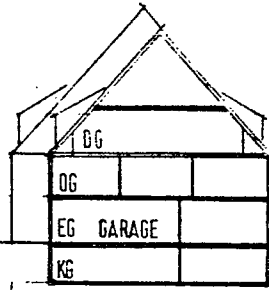
÷

÷

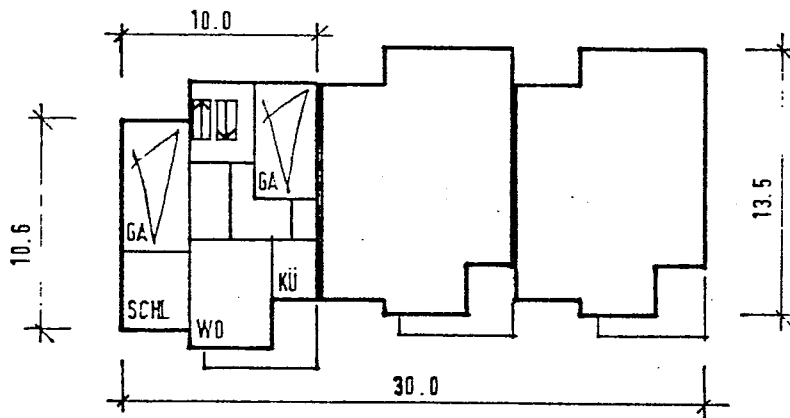
# KETTEHAUS 3 GESCHOSSIG

TYP D (II+D)

MEHRFAMILIENHAUS  
KINDGERECHT  
GARAGE INTEGRIERT  
BZW. STELLPLATZNACHWEIS



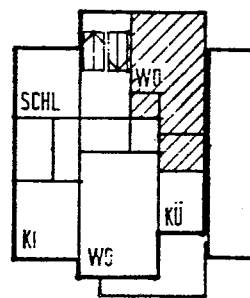
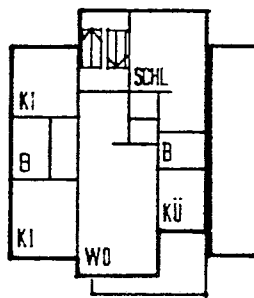
EG



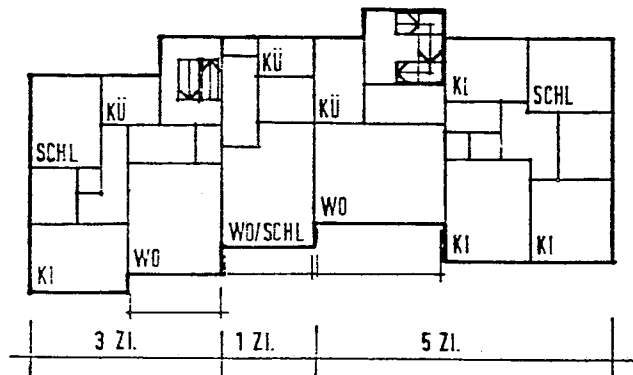
4 ZI. KINDERFREUNDLICH

ALTERNATIV 3+1ZI

OG



ALTERNATIVE ANDERE BLOCKSTELLUNG



TYP D/a.  
ALTERNATIV

OG

# KETTENHAUS

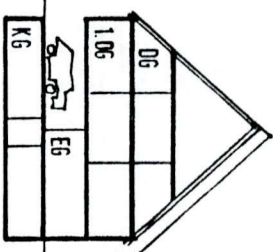
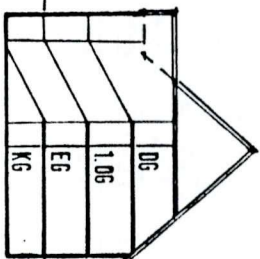
TYP E

MEHRFAMILIENHAUS

LINKS 3 WE JE 3 ZI.

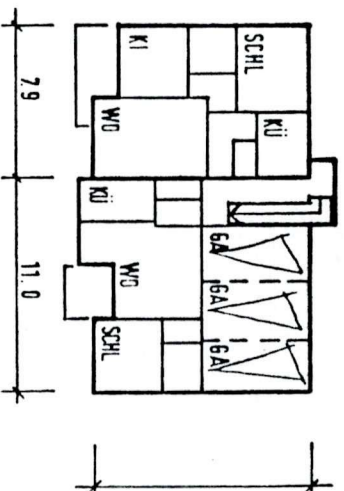
RECHTS 3 WE 1 X 1 ZI. 2 X 4 ZI.

SCHNITT

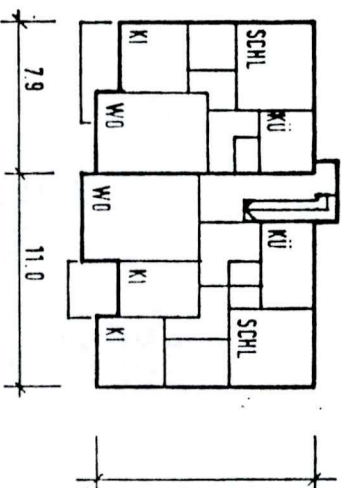


EG

3 ZI.-WO | 2/4 ZI.-WO



DG



GARAGE INTEGRIERT BZW. SEP. STELLPLATZNACHWEIS AUF DEM GRUNDSTÜCK

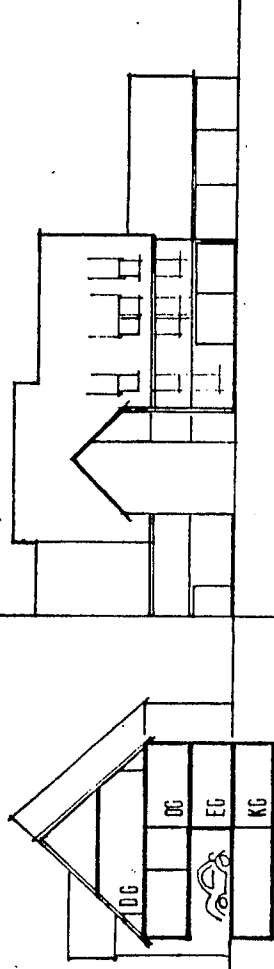
KETTENHAUS

TYP F

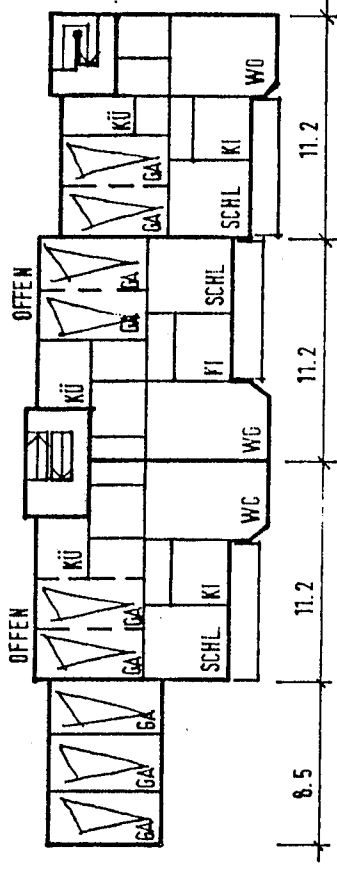
MEHRFAMILIENHAUS 3/4ZI-WOHNUNGEN

JE GESCHOSS 3WE (EG-0G-DG) II+D

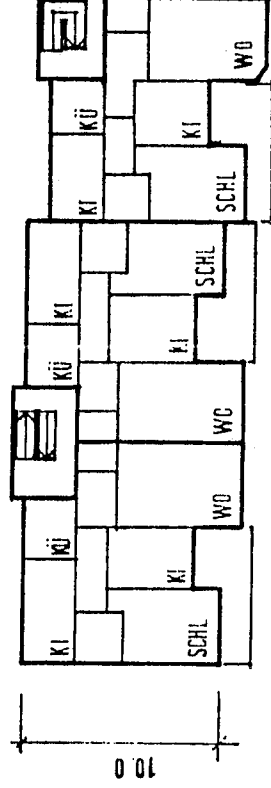
ANSICHT  
SCHNITT



EG



0G



-----  
BERECHNUNG UND NACHWEIS DER STELLPLAETZE

Es werden erforderlich fuer:

1. Mehrzweckhalle, ca. 600 Besucher 1 Stpl./5 Besucher	120 Stpl.
2. Grosser Saal, ca. 200 Plaetze 1 Stpl./5 Besucher	40 Stpl.
3. Hotel, 34 Betten 1 Stpl./4 Betten	9 Stpl.
4. Restaurant, 170 m <sup>2</sup> Nettogastrraumflaeche 1 Stpl./10 m <sup>2</sup>	17 Stpl.
5. 1 Wohnung	1 Stpl.
6. 2 Kegelbahnen 4 Stpl./1 Kegelbahn	8 Stpl.
	-----
SUMME	195 Stpl. =====

Rein rechnerisch sind 195 Stellplaetze erforderlich. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Veranstaltungen aus organisatorischen, funktionalen und raeumlichen Gruenden nie gleichzeitig in der Mehrzweckhalle und dem grossen Saal sowie waehrend der Geschaeftszeiten stattfinden koennen und werden.

Daher muessen nur 195 - 40 Stpl. (gr.Saal) = 155 Stellplaetze insgesamt nachgewiesen werden.

Im Gebiet Zwingelacker sind fuer diesen Zweck lt. beigefuegtem Bebauungsplanausschnitt 159 oeffentliche Stellplaetze ausgewiesen, womit der Bedarf gedeckt ist.

Aufgestellt 20.4.1982  
Po-ba

# Bekanntmachung

Vollzug des Bundesbaugesetzes

hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Rednitzhembach durch Deckblatt Nr. 3 vom 19. 01. 1982 in der zuletzt geänderten Fassung vom 25. 06. 1982

Das vom Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach in der Sitzung vom 16. 09. 1982 zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rednitzhembach als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossene Deckblatt Nr. 3 vom 19. 01. 1982 in der zuletzt am 25. 06. 1982 geänderten Fassung wurde gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Röh mit Auflagen genehmigt (Genehmigungsschreiben vom 07. 06. 1985 SG 30-ba/Krs Tgb.Nr. 200/73).

Dieses Deckblatt besteht aus dem vom Büro Sipos, Friedrich-Ebert-Straße 25, Schwabach gefertigten Planblatt vom 19. 01. 1982 in der zuletzt am 25. 06. 1982 geänderten Fassung und einem besonderen Textteil (Änderungssatzung).

Die Auflagen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25. 07. 1985 satzungsändernd beschlossen und am 05. 09. 1985 in das Deckblatt eingearbeitet.

Dieses Deckblatt liegt ab 20. 09. 1985 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Rathaus, Zimmer Nr. 10 öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung wird das genannte Deckblatt gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Hinweise:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 7 Rednitzhembach mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn diese nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde Rednitzhembach geltend gemacht worden ist. Die Jahresfrist beginnt mit dem Tage dieser Bekanntmachung, das ist der 20. 09. 1985, zu laufen.

Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 c BBauG)

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39j, 40 und 42 - 44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen, das ist die Gemeinde Rednitzhembach, beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorbezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Angeheftet

am 20. 09. 1985


Abgenommen

am 25. 09. 85

  
(Unterschrift)



Rednitzhembach, den 19. 09. 1985  
(Ort, Tag)

  
(Stempel, Unterschrift, Amtsbezeichnung)

Rolf Schultheiß, 1. Bürgermeister

