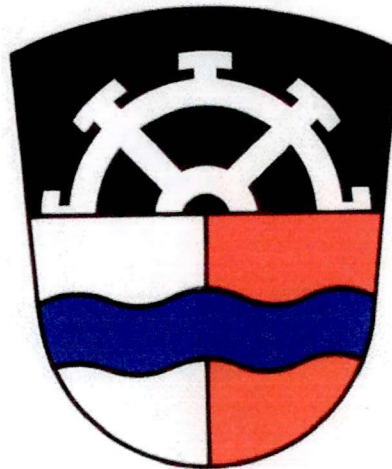


SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. R 4 „ SCHAFTNACHER WEG NORD“



GEMEINDE REDNITZHEMBACH

STAND 29.04.04

geändert am 29.04.2004



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

thomas wenzel  **architektur_städtebau_wertermittlung**

kugelbühlstrasse 15 91154 roth t_09171/85 35-0 f_09171/85 35 20
am marktplatz 17 91166 georgensgmünd t_09172/66 88 13 f_09172/66 88 14

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt als Satzung auf der Grundlage

- des Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2003 und 29.01.2004
- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)
- aufgrund Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GBVL. S. 797)
- in der jeweils geltenden Fassung
- den mit Bekanntmachung vom 07.09.2004 rechtsverbindlich gewordenen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. R4 „Am Schafnacher Weg Nord“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth und dem Büro Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 29.01.2004 zuletzt geändert am 29.04.2004 sowie dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Rednitzhembach: Flurnummern 455, 456, 457, 458, 459, 460, 468, 461, 465, 466, 466/1, 467 und Tfl. 470/2 der Gemarkung Rednitzhembach.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15.700,00 m².

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als -Allgemeines Wohngebiet- (WA) i. S. d. § 4 BauNVO; i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) festgesetzt.

2.1.2 Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoßzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Bauweise

2.2.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

2.2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss.

2.3 Stellplätze, Garagen und Einfahrten

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Vor Garagen ^{+ Carport} sind Stauräume von grundsätzlich 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen. Der Stauraum darf gegenüber der Strasse nicht eingefriedet werden.
- 2.3.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Bei Doppelgaragen sind die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Für Carports und Einzelgaragen sind auch Flachdächer und flach geneigte Putzdächer zulässig.

Bei grenzseitig zusammengebauten Garagen und Carports sind die Traufe und der First in gleicher Höhe zu führen.

2.4 Ver- und Entsorgung

- 2.4.1 Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

2.5 Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

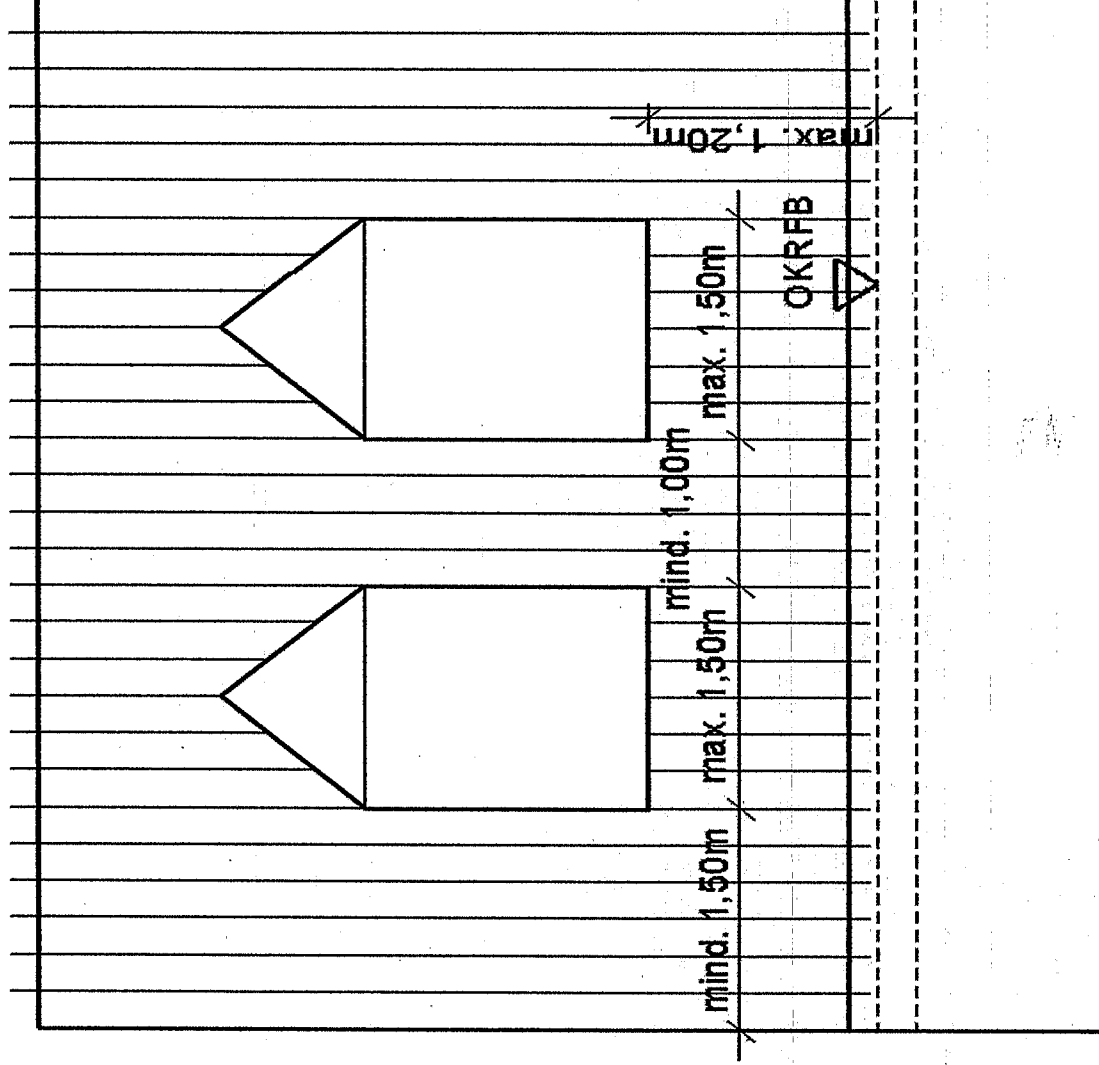
- 2.5.1 Zur Sammlung der unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne geeigneten Volumens (mindestens 4 m³/Einfamilienhaus) anzulegen, die durch einen Überlauf an die Trennentwässerung (Oberflächenkanal) mit Ausnahme der Haus-Nr. 1 und 20, anzuschließen ist.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer /Dachaufbauten /Kniestöcke

- 3.1.1 Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 45° - 52°.
- 3.1.3 Die Eindeckung hat mit roten Dachsteinen zu erfolgen.
- 3.1.4 Dachgauben sind als Satteldach bzw. SchlepPGAuben 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.

Als Ausnahme sind so genannte Hopfengauben zulässig, die sich über die gesamte Dachseite erstrecken und vom Ortgang einen Abstand von 1,0 m haben müssen. Die Fensterhöhe der Hopfengaupe darf 60 cm, gemessen Außenkante Stockmaß des Fenster, nicht überschreiten.



- 3.1.5 Solaranlagen oder Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert und gestattet.
- 3.1.6 Dachüberstände: Ortsgang: max. 30 cm / Traufe: max. 50 cm.
- 3.1.7 Kniestöcke sind bis zu einer max. Höhe von 50 cm, gemessen von der Innenkante Mauerwerk bis Unterkante Sparren zulässig.
- 3.1.8 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3.1.9 Zwerchhäuser sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung muss gleich der Dachneigung des Haupthauses sein. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 50 cm unter dem des Haupthauses liegen. Ein Kniestock ist zulässig.
- 3.1.10 Bei giebelseitig zusammengebauten Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind die Dächer neigungsgleich auszuführen. Traufe und First haben höhengleich zu liegen. Die verwendeten Materialien für Eindeckung, Verblechungen und Dachrinnen sind identisch zu wählen.
- 3.1.11. Traufseitige Anbauten, wie Wintergärten, können mit geringeren Dachneigungen ausgebildet werden.

3.2 Höheneinstellung

- 3.2.1 Bei den Hauptgebäuden darf der Rohfußboden Erdgeschoß maximal 40 cm über der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der zur Fahrbahn zugewandten Gebäudeseite liegen.

3.3 Oberflächenbeläge

- 3.3.1 Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten. Pflasterungen sind mit durchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder mit Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge auszuführen. Geeignete Materialien darüber hinaus z.B. : Rasenwaben, wassergebundene Decken, Natursteinplatten.
- 3.3.2 Die den Erschließungsstraßen zugewandten Einfahrten, Eingangsflächen und Pkw-Stellflächen sind in Abstimmung auf die Befestigung der Straßenflächen und öffentlichen Stellplätze in Grauetönen Belägen (Betonpflaster, Granitpflaster mit entsprechend durchlässigen Fugen) befestigt werden.
- 3.3.3 Die Einfahrten und Eingangsflächen dürfen untereinander und zum öffentlichen Straßenraum nicht mit Rabatten oder ähnlichen erhöhten Einfassungen abgegrenzt werden.

3.4 Einfriedungen

- 3.4.1 Zum Straßenraum sind folgende Einfriedungen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, sowie Metallzäune
 - Hecken aus Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe (fremdländische Koniferen, wie z.B. Thuja sind nicht zulässig)
 - Maschendrahtzäune innerhalb von Hecken
 - die Höhe für Zäune beträgt 0,85 m bis 1,20 m über OK-Gelände
- 3.4.2 Zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind des Weiteren zulässig:
- Maschendrahtzäune
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung

Zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken ist nur ein Zaun zulässig. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Betonsteinen oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig, der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben.

3.5 Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind im Bauantrag nachzuweisen. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen.

4 Grünordnung

4.1 Erhaltungsgebote

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

4.2 Pflanzgebote

Auf den öffentlichen 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. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Telekom ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

4.2.1 Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen am Wendehammer und der Ausgleichsfläche sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Geeignete Baumarten:

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	H3xv	STU 14-16
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	H3xv	STU 14-16

4.2.2 Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen und der Parkplätze sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Geeignete Baumarten:

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	H3xv	STU 14-16
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H3xv	STU 14-16
Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)	H3xv	STU 14-16

4.2.3 Pflanzgebot C – Baum- und Strauchpflanzung ohne Standortbindung

Zur Ortsrandgestaltung und zur besseren Eingrünung des Baugebietes sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen heimische Sträucher nachfolgender Arten zu pflanzen:

Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hei	100-150
Wildobstgehölze	v Str.	100-150
Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)	v Str.	60-100
Weißdorn (<i>Crataegus leavigata</i>)	v Str.	60-100
Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	v Str.	60-100
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	v Str.	60-100
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	v Str.	60-100
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	v Str.	60-100
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	v Str.	60-100
Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>)	v Str.	60-100

4.2.4 Pflanzgebot D - Baumpflanzung ohne Standortbindung

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße je ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. -Geeignete Baumarten z.B.:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	H3xv	STU 12-14
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H3xv	STU 12-14
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	Con	150-200
Obstbäume (Hochstamm)	H3xv	STU 12-14

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Am Schaftbacher Weg“ verursacht, werden dem Baugebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen und -flächen auf einer Gesamtfläche von 6.079 m² zugeordnet:

Ein Teil des zu erbringenden Ausgleiches findet innerhalb des Geltungsbereiches statt, auf den Flurnummern 465, 466, 467 und 468 Gemarkung Rednitzhembach. Hier ist der bestehende Fischweiher durch:

- Abflachen und modellieren der Ufer,
- Initialpflanzung von Röhricht und Hochstauden und
- Öffnen des verrohrten Abschnittes mit breiter Vernässung

naturnah zu gestalten. Weiterhin sind die Fichten vollständig zu roden und durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Geeignete Pflanzenarten:

Hochstämme / Stammbüsche:

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	H3xv	STU 14-16
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	H3xv	STU 14-16
Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	H3xv	STU 14-16

Hochstauden, Röhricht:

Schwertlilie (*Iris pseudacorus*),
Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*),
Röhricht und Binsen

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück Nr. 160/1, Gemarkung Walpersdorf, erbracht. Auf dem bisher als Acker genutzten Grundstück ist eine Streuobstwiese mit 16 Obsthochstämmen mit regional typischen Sorten anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften.

5 Hinweise

5.1 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

5.2 Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB).

5.3 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten Zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Architekturbüro Wenzel

Roth, den 29.01.2004
geändert: 29.04.2004



.....
Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 29.01.2004
geändert: 29.04.2004

.....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach,
den 06.09.2004



.....

1. Bürgermeister Jürgen Spahl