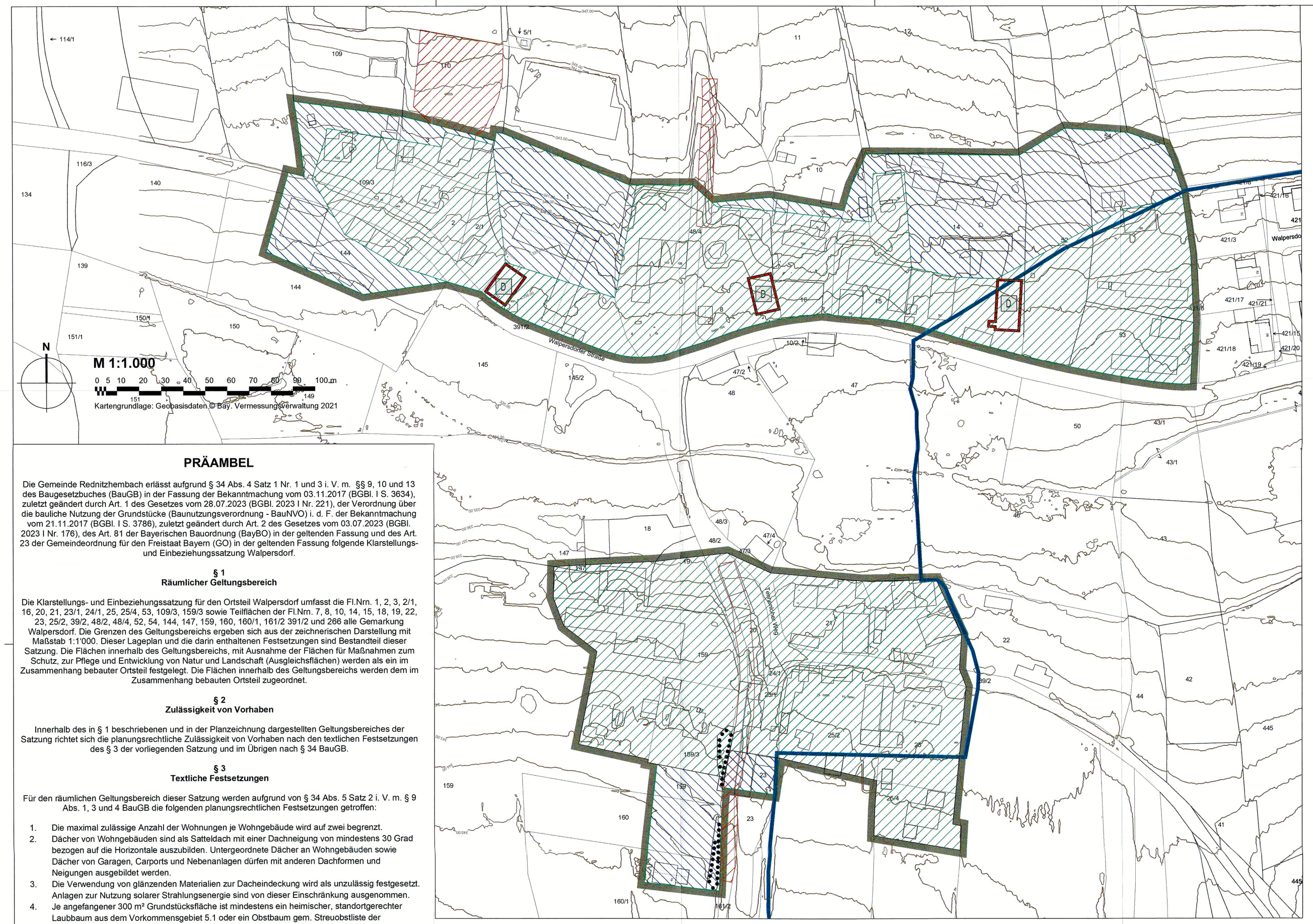
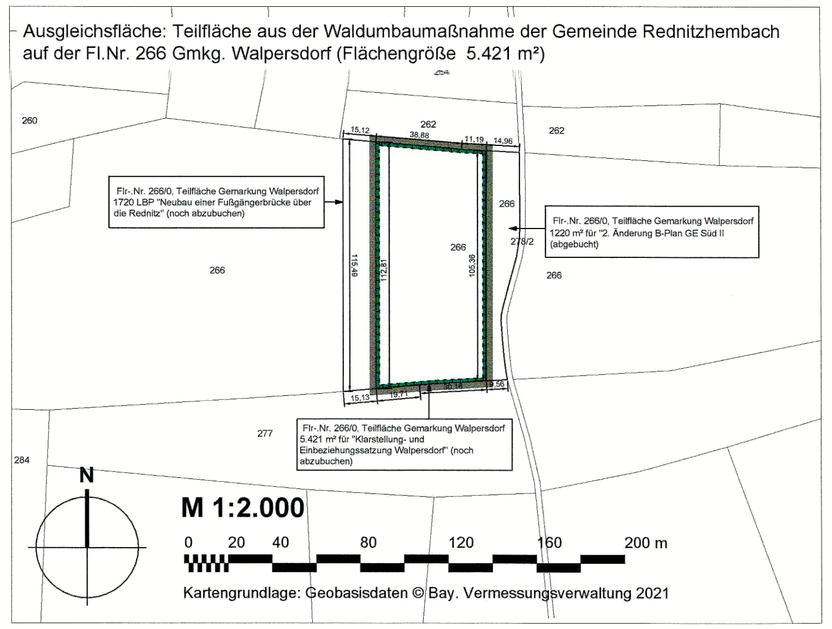




PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walpersdorf umfasst die Fl.Nrn. 1, 2, 3, 2/1, 16, 20, 21, 23/1, 24/1, 25, 25/4, 53, 109/3, 159/3 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 7, 8, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 25/2, 39/2, 48/2, 48/4, 52, 54, 144, 147, 159, 160, 160/1, 161/2 391/2 und 266 alle Gemarkung Walpersdorf. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:1000. Dieser Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.
2. Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Untergeordnete Dächer an Wohngebäuden sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen mit anderen Dachformen und Neigungen ausgebildet werden.
3. Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung wird als unzulässig festgesetzt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Einschränkung ausgenommen.
4. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 oder ein Obstbaum gem. Streuobstliste der Kreisfachberatung des LRA Roth zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche, sind die bestehenden Gehölze (Biotop) fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

§ 5
Naturschutzfachliche Regelungen

Dem Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 266, Gmkg. Walpersdorf in einer Größe von 5.421 m² zugeordnet. Der Ausgangszustand der Fläche entspricht dem Biotopnutzungstyp Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst, alter Ausprägung (N713) eingeordnet. Als Entwicklungsziel ist ein Eichen-Hainbuchenwald wechseltrockener Standorte, alte Ausprägung (L113) zu etablieren.

§ 6
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1. Baufeldräumungen sowie die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
2. Die Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
3. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen müssen innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen erfolgen.
4. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

- Flächen, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind
- Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden

PLANGRUNDLAGE

- 107 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- 338 — Höhenschichtlinien mit Angabe in Metern ü. NHN (DHHN2016)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Amtliche Biotopkartierung
- Trinkwasserschutzgebiet
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Baudenkmäler

1.1 Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende Baudenkmäler

- Nummer D-5-76-137-29, Bauernhaus, Walpersdorfer Straße 112,
- Nummer D-5-76-137-30, Scheune, Walpersdorfer Straße 104,
- Nummer D-5-76-137-31, Scheune, Walpersdorfer Straße 94

1.2 Im Bereich der Baudenkmäler und in der näheren Umgebung bedürfen Eingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Die Erlaubnis entfällt, wenn eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei bestehenden Sichtbeziehungen zwischen den Baudenkmälern und den umliegenden Grundstücken kann es zu Beschränkungen bei der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen (z.B. zulässige Dachformen) kommen.

2. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Biotope

3.1 Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope

- Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-003), Komplette Fläche Teil des Geltungsbereichs, Südlich im Plangebiet, Erhebung 1989, Flächenabgrenzung bzw. Zuweisung nicht eindeutig (Lage fraglich)
- Streuobst bei Walpersdorf (ID: 6732-1053-001), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Nördliches Plangebiet
- Hecken und Feldgehölze zwischen Walpersdorf und Untermainbach (ID: 6732-0069-004), Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Nördliches Plangebiet

3.2 Die genannten Biotop-Flächen sind in ihrer Flächenausdehnung zu erhalten; es wird darauf hingewiesen, dass diese in Teilen von der tatsächlichen Ausdehnung abweicht.
Eingriffe in die Biotope durch Baumaßnahmen / Erschließungsmaßnahmen sind zu minimieren und im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Durch die Ausweisung von Baurecht kann es zu geringen Eingriffen in Folge von Erschließungsmaßnahmen (Zuwege auf Baugrundstücke Flr.-Nr. 159 und 160) zu geringflächigen Verlusten kommen. Der Eingriff ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes - Brunnen I, II und III zur Wasserversorgung der Gemeinde Rednitzhembach

HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung/Wasserhaushalt/Hochwasserschutz

1.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

1.2 Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

1.3 Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

1.4 Die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes des Mainbachs ist nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen sollten etwaig betroffene Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden. Es wird empfohlen, im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge Hauseöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

2. Erschließung/Baumaßnahmen

2.1 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

2.2 Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

2.3 Die Erschließung einzelner Grundstücke ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

2.4 In allen neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

2.5 Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

2.6 Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

2.7 Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundige Stelle des Landratsamtes Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit diesen abzustimmen.

3. Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökokataster des LfU

Unmittelbar nach Satzungsbeschluss ist die zugeordnete Ausgleichsfläche an das Ökokataster des LfU zu melden und eintragen zu lassen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom **25.11.2021** die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.04.2022** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **31.03.2022** hat in der Zeit vom **19.04.2022** bis **20.05.2022** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **31.03.2022** hat in der Zeit vom **11.04.2022** bis **20.05.2022** stattgefunden.

4) Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **24.11.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.03.2023** bis **05.05.2023** öffentlich ausgelegt.

5) Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **24.11.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.03.2023** bis **05.05.2023** beteiligt.

6) Zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **27.07.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **12.09.2023** erneut beteiligt.

7) Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **27.07.2023**wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m.§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **12.09.2023** erneut öffentlich ausgelegt.

8) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **28.09.2023** die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf in der Fassung vom **28.09.2023** als Satzung beschlossen.

Rednitzhembach, den 13.08.2024

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt

Rednitzhembach, den 13.08.2024

(Siegel)

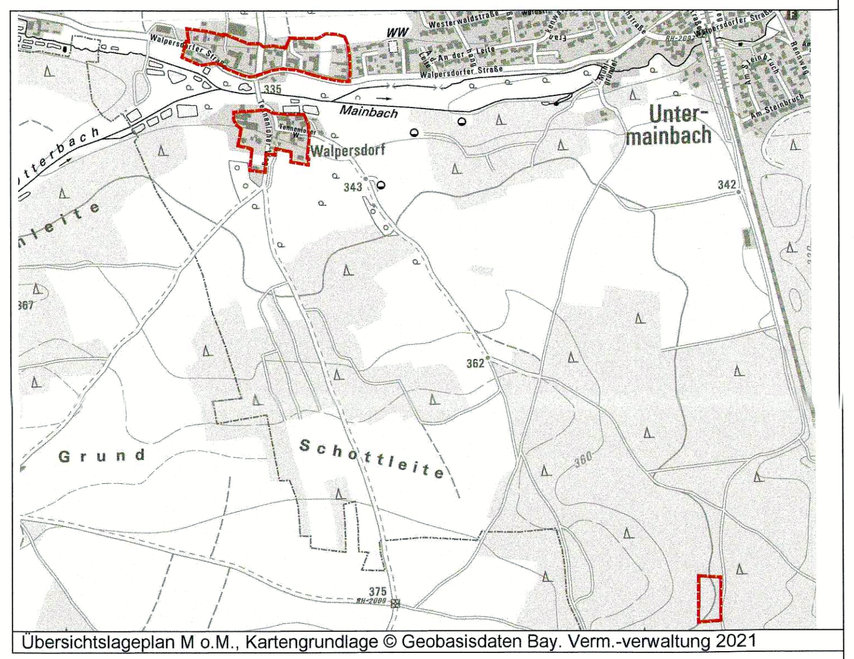
(1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf wurde am 15.08.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Einbeziehungs- und Kalrstellungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rednitzhembach, den 15.08.2024

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M o.M., Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Walpersdorf mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	18.09.2023	28.09.2023	1196-4

Planfassung: **Endfassung**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Lena Lindstädt
Nikolas Schmeller
Matthias Fleischhauer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315689497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten