

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.11.2010 aufgrund der §§ 2, 4, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. Aug. 1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797) folgende

Änderungssatzung (Nr. 31)

zum Bebauungsplan Nr. 1 a Igelsdorf der Gemeinde Rednitzhembach

§ 1 Allgemeines:

Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 1 a Igelsdorf wird durch Deckblatt Nr. 31 vom 25.11.2010 teilweise geändert.

§ 2 Art der Nutzung:

Das Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zugelassen sind alle Nutzungen i.S.d. § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), es bestehen dahingehend keine Einschränkungen.

§ 3 Zulässiges Maß der Nutzung:

Für das Änderungsgebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

§ 4 Anzahl der Vollgeschosse:

Im Änderungsgebiet sind als Obergrenze 3 Vollgeschosse zulässig. Die landesrechtliche Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses ergibt sich aus Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F., der im Rahmen des § 20 Abs. 1 BauNVO gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) fortgilt.

§ 5 Oberstes Geschoss/Staffelgeschoss:

Das oberste Geschoss ist als zurück gesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Mindestens zwei Außenwände müssen zu den darunter liegenden Wänden zurückspringen, die Gesamtfläche des Staffelgeschosses darf maximal 85 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

§ 6 Dachform, Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude im Änderungsgebiet beträgt 7° bis 15°, als Dachform des Hauptgebäudes sind zulässig. Die Dachneigung ist im Deckblatt durch Pfeil gekennzeichnet. Die Pfeilspitze bezeichnet den First, die Pfeilbasis die Traufe des Daches. *Pultdächer*

§ 7 Gebäudehöhe/Taufhöhe:

Die maximale Traufhöhe beträgt 9,30 m ab Oberkante Fertigfußboden EG.

§ 8 Mülltonnenstandort:

Die privaten Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Zahl im Bauantrag nachzuweisen. An der Ringstraße ist ein Standort (siehe Planblatt) für die Bereitstellung der Müllgefäße zur Abholung einzurichten.

§ 9 Stellplätze, Garagen und Carports:

Im Änderungsgebiet sind einzelne Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten. Garagenhöfe mit mehr als 3 zusammenhängenden Garagen oder Stellplätzen sind unzulässig.

In der mit Ga bezeichneten Baufläche im Norden des Geltungsbereiches sind ausschließlich Garagen oder Tiefgaragen zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesrecht bleibt davon unberührt.

§ 10 Untergeordnete Nebengebäude:

Im Änderungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Geräteräume, Anlagen für Kleintierhaltung, Schwimmbecken) zulässig.

§ 11 Grünordnung:

- 11.1 Die in der Planzeichnung enthaltenen Baumpflanzungen sind bindend. Die ortsgebundenen Baumpflanzungen können nach örtlichem Erfordernis geringfügig verschoben werden, wenn die optische Wirksamkeit für die Straßenraumgestaltung gewährleistet ist. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten.
- 11.2 PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten.
- 11.3 Dachwässer sind in eine Regenwasserzisterne einzuleiten und zu sammeln.
- 11.4 Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.5 Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann.
- 11.6 Im nördlichen Teilbereich notwendige Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

§ 12 Inkrafttreten:

Die Änderungssatzung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die dem geänderten Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

91126 Rednitzhembach, den 25.11.2010


Jürgen Spahl
1. Bürgermeister

