

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 2 „HARMER WEG“



GEMEINDE  
REDNITZHEMBACH

### SATZUNG

ENTWURF

03.09.2018

blau gekennzeichnet:

Änderungen gegenüber der 1. Bebauungsplanänderung vom 28.01.2016



APPELTAUER + BRANDL

A R C H I T E K T E N

HÖLLGASSE 3 · 91126 SCHWABACH · TEL 09122-83200 · FAX 09122-832099  
info@appeltauer-brandl.de · www.appeltauer-brandl.de



**DIPL.-ING.(FH) B. BAUMGARTNER**

Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26

91186 Büchenbach

Tel. 09171/895 48 46

E-Mail: [be-baumgartner@t-online.de](mailto:be-baumgartner@t-online.de)

**thomas wenzel**



architektur\_städtebau\_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth

info@architekt-wenzel.de

t\_09171 / 8535 0

f\_09171 / 8535 20

www.architekt-wenzel.de



## SATZUNG

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Artikels 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), der Artikel 81 und 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO), des Artikel 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung folgende Satzung:

### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 2 „HARMER WEG“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro B. Baumgartner, Büchenbach und Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 28.01.2016, dem [Bebauungsplan 2. Änderung vom Architekturbüro Appeltauer + Brandl Architekten, Schwabach in der Fassung vom 03.09.2018](#) und dieser Bebauungsplansatzung, sowie der Begründung mit Umweltbericht.

#### A. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die [2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Rednitzhembach: Fl.Nrn. Tfl. 575/5, Tfl. 575, 574/7.](#)

Die [1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Rednitzhembach:](#)

Fl.Nrn. Tfl. 575/5, Tfl. 574/9, 574/7, 587/13, 587/14, 575, 587, 587/2, Tfl. 588/1, Tfl. 588/9.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

Das Planblatt des Bebauungsplans Nr. 2 Rednitzhembach wird durch die [1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Harmer Weg“ vom 29.01.2016 teilweise geändert bzw. ergänzt.](#)

[Das Planblatt des Bebauungsplans Nr. 2 Rednitzhembach wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Harmer Weg“ vom 28.08.2018 teilweise geändert bzw. ergänzt.](#)

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) festgesetzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschoße gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung, darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 1.3 Festsetzung der Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der Straßenoberkante bestimmt. Die EFH der Hauptgebäude darf gebäudemittig an der Erschließungsstraßenseite gemessen maximal 0,25 m über der Erschließungsstraßenhöhe an selbigen Punkt liegen.

In Parzelle 16 darf die EFH maximal 0,75 m, in Parzelle 17 max. 1,25 m über der Erschließungsstraßenhöhe liegen.

## 2. BAUWEISE

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen getroffen sind, sind diese maßgebend.

## 3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, die als verfahrensfreie Bauvorhaben lt. Art. 57 Abs.1 BayBO gelten, sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bei Grenzbebauung sind die Bestimmungen des Art 6 Abs. 9 BayBO zu beachten, soweit die Satzung keine abweichenden Regelungen enthält.

In Parzelle 16 und 17 sind Garagen auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten in Verbindung mit einer Lärmschutzwand lt. Schallimmissionsschutzgutachten zu errichten.

Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich mind. 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Tore abgetrennt werden dürfen.

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 15° auszuführen.

Die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach ist entsprechend zu beachten.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### 5. SCHALLSCHUTZ

##### 5.1 **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrsräuschen von der Bundesstraße B2 werden lt. schallimmissionsschutztechnischer Untersuchungen des Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

##### 5.1.1 Lärmschutzwall

Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der östlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von  $h_{LSW} = 5\text{m}$  ü. GOK.

Die minimale Höhe der Lärmschutzmaßnahme und ihre Lage sind im Planblatt festgesetzt.

##### 5.1.2 Lärmschutzwand

In westlicher Verlängerung des Lärmschutzwalls muss im Bereich der Parzellen 15 - 17 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h_{LSW} = 2,5\text{m}$  ü. GOK errichtet werden.

In Parzelle 16 und 17 ist die Lärmschutzwand in Verbindung mit den Garagen zu errichten.

Öffnungen in der Schallschutzwand sind nur in Verbindung mit geeigneten Schallschutztüren oder -toren zulässig.

##### 5.1.3 Riegelbebauung

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr der Bundesstraße B2 ist die Errichtung einer Riegelbebauung im Osten des Baugebiets erforderlich. Die dafür notwendige Lage der durchgehend zu errichtenden Lärmabschirmkanten sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die nördliche Riegelbebauung muss ab der festgesetzten Baulinie eine Gesamtlänge von 35 m in nördlicher Richtung aufweisen.

Die südliche Riegelbebauung muss ab der festgesetzten Baulinie eine Gesamtlänge von 28 m in südlicher Richtung aufweisen.

Die zu errichtende Mindesthöhe der Anlage beträgt 9,0 m im Bereich der zwingend vorgeschriebenen drei Vollgeschosse.

Einzelbaukörper sind durch eine transparente Lärmschutzwand so zu verbinden, dass die oben beschriebenen Gesamtlängen und Mindesthöhen erreicht werden.

Zum Schutz vor den aus östlicher Richtung einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ist für die Riegelbebauung eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen, d.h. Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf - und Kinderzimmer sowie Wohnküchen) sind vorzugsweise an der verkehrswegeabgewandten Westfassade anzuordnen.

#### 5.1.4 Bezug der Wohngebäude

Bis zum Bezug der Wohngebäude in den Wohngebieten WA 01-03 (Parzelle 3-17) sind zur Abschirmung gegen die vorstehend genannten Geräuschimmissionen von der Bundesstraße B2 die Bebauung in den Wohngebieten WA 04-05 (Parzelle 18-19) im Rohbau einschließlich des Einbaus der Fenster fertig zu stellen sowie der festgesetzte Lärmschutzwall und die Lärmschutzwände vollständig zu errichten.

#### 5.2 **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Sofern alle aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft wurden, sind im Weiteren für Aufenthaltsräume, an denen die Orientierungswerte weiterhin überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Folgende passive Maßnahmen sind dabei grundsätzlich geeignet:

- Laubengangerschließung mit Schallschutzverglasung
- verglaste Balkone oder Loggien

Die vorgenannten Maßnahmen schaffen Schutzräume vor den eigentlichen Aufenthaltsräumen, sollten jedoch nicht als weiterer Aufenthaltsraum im Sinne der bayerischen Bauordnung dienen.

Sofern diese Maßnahmen wiederum ausgeschöpft sind, können auch Schallschutzfenster in Kombination mit Schalldämmlüftern (für Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

Die Einhaltung der in der Voruntersuchung Nr. 12439.1 vom 12.08.2014 und der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung Nr. 12439.2 vom 25.11.2015 beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

## 6. ANBAUVERBOTS- UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

- 6.1 Die im Planblatt festgesetzten Anbauverbotszonen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6.2 In den im Planblatt festgesetzten Anbaubeschränkungszone n dürfen bauliche Anlagen nur nach Zustimmung durch das staatliche Bauamt Nürnberg errichtet werden.

## 7. FLÄCHENBEFESTIGUNG

PKW-Stellplätze im privaten Grundstücksbereich sowie Geh- und Wirtschaftswege sind mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) zu befestigen.

## 8. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

## 9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Auf die **Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen** wird hingewiesen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen). Sollte der Mindestabstand bei Neupflanzungen unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen bzw. sind die Baumneupflanzungen an Ersatzstandorten innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Analog ist bei erforderlichen Grundstückszufahrten zu verfahren.

**Die Umsetzung der Grünordnung auf den Privatgrundstücken ist in geeigneter Weise im Bauantrag darzustellen (z. B. Lageplan/EG-Grundriss).**

- 9.1 Pflanzgebot A (mit Standortbindung):  
Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung  
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m.B., 16 – 18 cm

Bäume (Artenauswahl):

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata "Rancho"	-	Linde

- 9.2 Pflanzgebot B (ohne Standortbindung):  
Bepflanzung Lärmschutzwall  
Die Böschungen des Lärmschutzwalls sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1 und flacher auszubilden.

Bäume 2./3. Ordnung (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Heister, 150 –200 cm;

Flächenanteil: 15 %

Acer campestre	-	Feldhorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm;

Pflanzraster: 1,0 x 1,0 m

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn



Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

### 9.3 Pflanzgebot C

Bepflanzung Lärmschutzwände (Artenauswahl)

Artenmaterial entsprechend Standort, Besonnung, Fassadenmaterial und Begrünungsart;

Pflanzabstand: max. 5,0 m

#### Selbstklimmer :

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tric. «Veitchii»	-	Wilder Wein
Parthenocissus quin. «Engelmannii»-		Jungfernrebe

#### Ranker und Schlinger (bauliche Massnahmen erforderlich):

Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera in Arten	-	Geißblatt
Clematis - Wildarten	-	Waldrebe
Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde

#### Spreizklimmer

Kletterrosen in Arten

### 9.4 Pflanzgebot D (ohne Standortbindung) - Mindestpflanzgebot

Die Grundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.

Je Privatgrundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum-Hochstamm.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

#### Baumarten (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Laubbaum-Hochstamm 3 x v, m.B., 12-14 cm  
Obstbaum-Hochstamm 3xv, 10-12 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)		

## 10. WUCHSHÖHENBESCHRÄNKUNG FREILEITUNG

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchs-Beschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

## 11. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Harmer Weg“ nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

### 11.1 Waldersatzflächen

Der erforderliche Waldersatz mit einer Flächengröße von 1,39 ha erfolgt auf folgenden Flurstücken:

Ge-markung	Fl.Nr.	Fläche/ m <sup>2</sup>	Teil- fläche	Ausgangs- zustand	Entwicklungsziel/ Ersatzaufforstung
Ottersdorf	477	1.380 m <sup>2</sup>		Acker	Laubwaldbegründung
Ottersdorf	478 (T)	12.520 m <sup>2</sup>	T	Acker	Laubwaldbegründung
<b>Gesamt</b>		<b>13.900 m<sup>2</sup></b>			

### 11.2 Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich/ Ersatz mit einer anrechenbaren Flächengröße von 1,34 ha erfolgt auf nachfolgenden Flächen:

Ge-markung	Fl.Nr.	Fläche/ m <sup>2</sup>	Ausgangs- zustand	Entwicklungs- ziel	Aufwert- faktor	Anrechen- bare Fläche (= 70 % der Fläche x Aufwert- faktor)
Ottersdorf	477	1.380 m <sup>2</sup>	Acker	Laubwald- begründung	1,2	1.159 m <sup>2</sup>
Ottersdorf	478	13.028 m <sup>2</sup>	Acker	Laubwald- begründung	1,2	10.944 m <sup>2</sup>
Ottersdorf	479 (T)	1.544 m <sup>2</sup>	Acker	Laubwald- begründung	1,2	1.297 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>15.952 m<sup>2</sup></b>				<b>13.400 m<sup>2</sup></b>

Entwicklungsziel ist ein naturnah aufgebauter, standortgemäßer Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Die Flächen sind gemäß des Entwicklungszieles zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 11.3 Flächen/Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich

**V1:** Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen sind zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchzuführen.

**A1:** Als Ersatz für beseitigte Gebüsche und Baumbestände (Lebensraumverlust von gehölz- und baumbrütenden Vogelarten) werden im Nahbereich (z.B. an und auf dem Lärmschutzdamm) Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen durchgeführt (Pflanzgebot C).

Weiterhin wird die für den naturschutzfachlichen Ausgleich/forstlichen Ersatz erforderliche Laubwaldneubegrünung mit reich strukturiertem Waldmantel in der Gemarkung Ottersdorf (siehe dazu 10.2 Satzung) für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (ca. 1,0 ha gemäß saP) angerechnet.

**A2:** Als Ersatz für beseitigte Altbäume (Lebensraumverlust von in Kleinhöhlen brütenden Vogelarten) werden in Baumbeständen im näheren Umfeld 8 Vogelnistkästen aufgehängt.

## 12. OBERBODENSCHUTZ

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

## C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

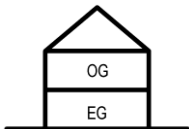
### 1. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dachform der Hauptgebäude mit dazugehöriger Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Anbauten, wie z. B. Wintergärten/Überdachungen, können mit geringeren Dachneigungen ausgebildet werden.

### 2. KNIESTÖCKE

#### 2.1 Gebäudetyp 1



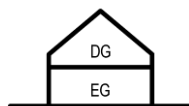
2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 – 40 Grad

Kniestock: unzulässig

#### 2.2 Gebäudetyp 2



2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 – 40 Grad

Kniestock: zulässig von OK fertiger Fußboden bis Schnitt Außenwand und UK Sparren max. 1,00 m

### 3. EINFRIEDUNGEN

Zum Straßenraum sind Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 1,25 m über Geländeoberkante zulässig.

## **D. HINWEISE**

### **Sicherung der Gebäude gegen Wasser**

Lt. Baugrundgutachten 25915 des Ingenieurbüros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 21.07.2015 kommt der Bemessungswasserstand etwa im Gründungsbereich von unterkellerten Gebäuden zu liegen (=ca. 324,5 mNN).

In den mitteldicht bis dicht gelagerten Sanden muss (auch gemäß Sickerversuch) davon ausgegangen werden, dass sich in der Baugrubenverfüllung zeitweise Wässer aufstauen können.

Die Gebäude müssen daher gegen die jahreszeitlich mehr oder minder stark anfallenden Stauwässer (z.B. nach Schneeschmelze oder Regen) geschützt werden. Es ist also eine entsprechende Abdichtung erforderlich.

Entweder erfolgt diese mittels sog. Schwarzabdichtung (bestehend aus geklebten Bitumenbahnen gemäß DIN 18 195, Teil 6, Kap. 7.2.1) oder durch Herstellung in sog. wasserundurchlässigem WU-Beton gemäß DIN 1045 (Beton mit erhöhtem Wassereindringwiderstand).

Auf eine adäquate Abdichtung von Lichtschächten, Treppenabgängen und Tiefgaragenabfahrten muss geachtet werden.

Das entsprechende Baugrundgutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Regenwassernutzung**

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

### **Meldung von Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster**

Die Gemeinde meldet ökologische Ausgleichsflächen durch den Eintrag in das Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt in Hof.

### **Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser**

Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen.

**Bauwasserhaltung**

Das Bodengutachten, Dr. Gründer GmbH, kommt zum Ergebnis, dass besonders im Bereich der Bundesstraße B2 eine Bauwasserhaltung nötig sein könnte.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BavWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

**Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden**

Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Für die Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr auf den Grundstücken entsprechend der o.a. Richtlinie angelegt werden.

**E. INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt:

Rednitzhembach, den .....

Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister