



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1 a Untermainbach

Deckblatt Nr. 11

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

31.05.2019

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.11.2018 aufgrund der § 2, 4, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) folgende

Änderungssatzung (Nr. 11)

Zum Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach der Gemeinde Rednitzhembach

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 1 a Untermainbach wird durch das Deckblatt Nr. 11 vom 24.05.2019 teilweise geändert. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 605/14, 605/2, 605/13 sowie 397, jeweils der Gemarkung Walpersdorf.

1.2 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2 festgesetzt. Zugelassen sind im WA 1 alle Nutzungen i.S.d. § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Ausgeschlossen sind Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im WA 2 ist die ausschließliche Nutzung gem. § 4 Art. 3 als Gartenbaubetrieb zulässig. Dies ist begründet durch die bestehende tatsächliche Nutzung als Gartenbaubetrieb.

1.3 Zulässiges Maß der Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse in WA 1, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

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) fort gilt.

1.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 auf maximal 2 Wohneinheiten pro Haus begrenzt.

1.6 Bauweise

Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Beschränkung dass in WA 1 nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaubar. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.8 Stellplätze, Garagen und Carports

Im Änderungsgebiet sind Garagen und Stellplätze innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß Planzeichnung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten.

In WA 1 ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m und vor Carports ein Stauraum von 3,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen oder Tore von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.

1.9 Flächen für Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Geräteräume, Kellerersatzräume, Schwimmbecken) sowie Fahrradabstellvorrichtungen und Kinderspielflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu der öffentlichen Straße „Hirtenstraße“ ist die im Planteil bemaßte Fläche zwischen Straße und Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.

1.10 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Nutzungen sowie ergänzende Einrichtung wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume und dazugehörige Stellplätze.

1.11 Grünordnung

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, o.ä.) zu gestalten.

Dachwässer sind in eine Regenwasserzisterne einzuleiten und zu sammeln.

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberboden ist schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet werden kann.

1.13 Schallimissionen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen WA1 und WA2 sind Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 Ausgabe 2016-07 Teil 1, Ziffer 7 und Teil 2, Ziffer 4.4 zu führen oder einer neueren Ausgabe zu führen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung

Im WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° für die Hauptgebäude zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Diese sind sockellos auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist gemäß Denkmalliste (Bodendenkmale) unter der Aktennummer D-5-6632-0050 ein Bodendenkmal „Siedlung der Urnenfelderzeit“ erfasst. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holz-reste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben oder Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

3.2 Schallschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke).

Hierfür sind die im Bericht 14620.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

3.3 Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

3.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

4. Inkrafttreten

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

91126 Rednitzhembach, den

.....

.....

Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister

