

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 / 20.07.2017 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2018 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 / 13.12.2016 (GVBl. Seite 796) folgende

Satzung

für den den Bebauungsplan "Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB

§ 1 (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der vom Planwerk Kehrbach, Nördliche Ringstr. 9, 91126 Schwabach, ausgearbeitete Plan vom der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
(2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2 (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan entgegenstehen, außer Kraft.

LEGENDE: Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel:	Bedeutung:
WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	GRZ Grundflächenzahl
III	GFZ Geschossflächenzahl
FD	Zahl der Vollgeschosse
PD / WD 5° bis 15°	Dachform Dachneigung
WH max. 10,50m	Wandhöhe max.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
-----------	------------------------	--------------

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21 a BauNVO):

III	Zahl der Geschosse als Höchstmaß,
0,4	Grundflächenzahl, GRZ
1,0	Geschossflächenzahl, GFZ

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):

	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
WH 10,50 m	Wandhöhe als Höchstgrenze

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 11. Nr. 26 BauGB):

	öffentliche Gemeinfläche, hier: Buswarteaus
--	---

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB):

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

8. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB):

	Pflanzgebot für Einzelbäume - pfg 1
--	-------------------------------------

9. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN (§ 5 (2) und § 9 (1) BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	bestehende Gebäudeformen
	best. Grundstücksgrenzen
	best. Grundstücksgrenzen
	Grenzen unterschiedlicher Nutzung
FD	Flachdach,
PD / WM	Pultdach / Walmdach
5° - 15°	Dachneigung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrspuren, überdachte Abstellmöglichkeiten, Fahrradständer, Spielplätze und Müllcontainer. (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB)
	priv. Spielplatz (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planzeichnungen als festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Um die notwendige Anzahl der Stellplätze nachzuweisen wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf 3 Vollgeschosse beschränkt.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Wandhöhe wird mit max. **10,50 m** festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

Entsprechend des Planzeichnens in der Nutzungschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nur Hausgruppen zulässig.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten, Fahrradständer, Stellplätze, Spielplätze und Müllcontainer zulässig.

2.3 Mülltonnenstandort

Die privaten Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Zahl in Bauantrag nachzuweisen. An der Straße 'Zur Reuthschaft' ist ein Standort für die Bereitstellung der Müllgefäße zur Abholung einzurichten.

3. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.06.2008 sowie die Bestimmungen des Landesrechts sind zu beachten.

4. Grundstückszufahrten (§9(1)4 und 11 BauGB)

Das Gebiet wird über die Straße 'Zur Reuthschaft' und der Ringstraße erschlossen.

5. Führung von Versorgungsanlagen und leitungen (§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind best. Leitungen.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)

Das Anfallende nicht schädliche Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern sofern der Baugrund dies zulässt. Alternativ kann das Regenwasser in einer ausreichend dimensionierten Regenwasserzisterne zur Wiederverwendung gesammelt werden.

7. Anlagen für die Erzeugung von Strom (§9(1)23 b BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind zulässig.

Hinweise

Bodenschutz

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)
Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden. Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und -straßen

Zufahrten wie Bauwege und -straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und -schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen. Bauabfälle und -schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

Alllasten

Es sind keine Alllasten bekannt. Sollen im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Denkmalschutz/Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde(Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege, Abt. Boden- und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige durch einen der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Versorgungsträger

Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Immissionsschutz

In Anbetracht der Umgebung sind keine Immissionen zu erwarten welche über das normale Maß für ein Wohngebiet hinausgehen.

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.

Einsatz erneuerbarer Energien

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

II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung BayBO
In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2020

1.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

1.2 Abstandsflächen, Abstände Art. 6 (5) BayBO)

Es gelten die Abstandsflächen für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3,0 m.

1.3 Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den gründerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Einer Umwandlung von Grünfläche in Baulfläche kann ohne weitere Beeinträchtigung der Umwelt erfolgen. Notwendige Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Zum Ausgleich der zu rodenden Gehölze werden 4 Stk. mittelkronige, heimische Bäume gemäß Pflanzteil auf dem privaten Baugrundstück als Pflanzgebot (pfg1) verbindlich definiert. Die Artenauswahl soll aus maximal 2 unterschiedlichen Arten gemäß beiliegender Liste erfolgen. Die in der Planzeichnung enthaltenen Baumpflanzungen sind nicht ortsgesondert und können auf dem Baugrundstück verschoben werden. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten.

Die PKW-Stellplätze sind aus ökologisch verträglichen und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.) herzustellen. Der Versiegelungsgrad aller befestigten Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flachdächer von Gebäuden sowie Nebengebäuden / Einhausungen einschl. Tiefgaragenabfahrten, mit einer Neigung bis zu 5°, sind extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen. Tiefgaragenflächen sind mit einem Substrataufbau von mind. 60 cm zu überdecken, intensiv zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist ein Substrataufbau von mind. 80 cm vorzusehen.

Bei anderen Dachformen ist das anfallende nicht schädliche Regenwasser auf dem Grundstück direkt zur Versickerung zu bringen sofern dies vom Baugrund möglich ist. Alternativ kann das Regenwasser in einer ausreichend dimensionierten Regenwasserzisterne zur Wiederverwendung gesammelt werden.

An der Straßenecke „Zur Reuthschaft“ und „Ringstraße“ ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 200 m² festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und mit 6 Stk. mittelkronigen, heimischen Bäumen gemäß Pflanzteil (pfg1) zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung enthaltenen Baumpflanzungen sind verbindlich. Die ortsgesonderten 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. Die Artenauswahl soll aus maximal 2 unterschiedlichen Arten gemäß beiliegender Liste erfolgen.

Die öffentliche Grünfläche kann gegenüber dem Baugrundstück mit einem ortsfesten Zaun, h= ca. 1,0m, ohne Sockel eingefriedet werden. Eine Einfriedung zur Straße und Gehwegen darf nicht erfolgen. Pflanzenauswahlliste Baumpflanzungen:

Acer campestre 'Eisrijk'	Feld-Ahorn 'Eisrijk'	H 3xv mDb STU 16/18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'	H 3xv mDb STU 16/18
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Mährische Eberesche	H 3xv mDb STU 16/18
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	H 3xv mDb STU 16/18

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vombis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

.....	den .....	.....
Gemeinde Rednitzhembach	.....	(Siegel)
Erster Bürgermeister Jürgen Spahl	.....
7. Ausgefertigt:	.....
.....	den	
Gemeinde Rednitzhembach	.....	(Siegel)
Erster Bürgermeister Jürgen Spahl	.....
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	.....
.....	den	
Gemeinde Rednitzhembach	.....	(Siegel)
Erster Bürgermeister Jürgen Spahl	.....

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25000



Gemeinde: Rednitzhembach
Gemarkung: Walpersdorf
Landkreis: Roth

Bebauungsplan "Zur Reuthschaft / Ecke Ringstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB

VORENTWURF
Masstab 1: 500
Datum: 01.07.2021

Nördliche Ringstr. 9, 91126 Schwabach
Tel. (09122) 93780, Fax (09122) 937839
eMail: kontakt@kehrbach.de

www.kehrbach.de

Eisenstrasse 112, 12435 Berlin
Tel. (030) 8832209 Fax. (030) 8832289
eMail: kontakt@kehrbach.de