



Rednitzhembach

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**Nr. 1 a Untermainbach**

**Deckblatt Nr. 11**

Textliche Festsetzungen

24.09.2019

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 24.09.2019 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.

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.

Je Baugrundstück in WA 1 ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubsträucher der Pflanzauswahllisten verwenden.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Die Umsetzung der Grünordnung ist in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v m.B. StU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Crataegus lav. "Carrierei" - Apfeldorn

Crataegus monogyna - Weißdorn

Malus sylvestris - Wildapfel

Prunus avium - Wildkirsche

Sorbus domestica - Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornellkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Malus sylvestris - Wildapfel

Ribes alpinum - wilde Johannisbeere

Ribes sanguineum - Blutjohannisbeere

Rosa canina - Wildrose

Rosa rubiginosa - Apfelrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

### **1.13 Schallimissionen**

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Wolfgang Sorge Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH & Co. KG, Bericht 14620.1a, liegen den folgenden Festsetzungen zu Grunde.

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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **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**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

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.

Erstellt am: 31.05.2019

Geändert am: 24.09.2019

91126 Rednitzhembach, den

.....

.....

Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister