

**GEMEINDE REDNITZHEMBACH
LANDKREIS ROTH**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD II“,**

ÄNDERUNGS-SATZUNG

VORENTWURF

STAND: 20.10.2017



thomas wenzel



architektur_städtebau_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth t_09171/8535-0 f_09171/8535-20

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner
Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26
91186 Büchenbach
Tel.: 09171/ 895 48 46
E-Mail: be-baumgartner@t-online.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- aufgrund Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD II "

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth und dem Landschaftsarchitekturbüro Baumgartner ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom [20.10.2017](#) und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfaßt den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ vom 28.08.2013 mit den Flur-Nrn.

129, 129/1, 139, 140, 141, 211, 261 Tfl., 262, 269, 269/1, 270, 270/2, 272, 272/1,

66/3 Tfl., 136 Tfl., 210/3 Tfl., 210/4 Tfl., 212 Tfl., 253 Tfl., 254 Tfl., 260 Tfl., 270/1 Tfl.,

sowie der geplanten Änderung und Erweiterung mit den Grundstücken Flur-Nr.

[136/1, 232/2, 270/3, 270/4, 261 Tfl., 262 Tfl., 265 Tfl., 266, 267, 268, 139, 269, 269/1](#)

der Gemarkung Rednitzhembach.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt).

§2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1), Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO i. d. F. d. [Bek. vom 21.11.2017 \(BGBl. I S. 3786\)](#) festgesetzt.

(2), zulässig sind alle im § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO; zuletzt geändert am 21.11.2017) aufgeführten Gebäude, ausgenommen großflächige Einzelhandelsgroßbetriebe.

(3), Ausnahmsweise können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Notwendigkeit mit ausführlicher Begründung durch den Antragssteller ist im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen und in begründeten Ausnahmefällen vom Landratsamt im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls zu genehmigen.

§3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,0 als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§4 GEBÄUDEHÖHEN

Für die im Plangebiet zu erstellenden Gebäude ist eine Traufhöhe bis max. 12,50 m über der jeweilig festgesetzten Geländeoberkante zulässig.

Das bestehende Gelände der Baugebietsflächen südlich der Stichstraße kann auf zwei unterschiedliche Höhenniveaus angelegt werden. Das westliche Höhenniveau entlang der Staatsstraße kann auf 335,00 üNN \pm 0,50 m aufgefüllt bzw abgegraben werden. Das östliche Niveau kann auf 336,00 üNN \pm 0,50 m abgegraben werden. Diese festgesetzte Höhe dient als Bezugshöhe für die Traufhöhe (daraus folgt: 348,50 \pm 0,50m).

Das bestehende Gelände der Baugebietsflächen nördlich der Stichstraße kann auf zwei unterschiedliche Höhenniveaus angelegt werden. Das westliche Höhenniveau entlang der Staatsstraße ist auf 333,50 üNN \pm 0,50 m abzugraben. Das östliche Niveau ist auf 339,50 üNN \pm 0,50 m abzugraben oder aufzufüllen. Diese festgesetzte Höhe dient als Bezugshöhe für die Traufhöhe (daraus folgt: 339,50 üNN + 12,50m = 352,00 üNN \pm 0,50m maximale Traufhöhe).

§5 DACHFORMEN

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach, Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

§6 DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden bei den zulässigen Dachformen mit 0° - 45° festgesetzt.

§7 EINFRIEDUNGEN

(1) Bei planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen sind die Einfriedungen auf der zur öffentlichen Straße abgewandten Seite oder in der Mitte der bepflanzten Grünfläche zu platzieren.

(2) Zulässig sind Maschendraht- und Stabmattenzäune in einer Höhe bis zu 2,50m. Ein freier Durchgang für Kleintiere in einer Höhe von 10 cm ist einzuhalten.

§8 FLÄCHENBEFESTIGUNG

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

§9 REGELUNG WASSERABFLUSS/ WASSERRÜCKHALTUNG

Unbelastete Dachflächen- und Niederschlagswässer sind über einen Trennkanal abzuleiten. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt auf der westlich der Staatsstraße 2409 naturnah ausgebildeten Fläche zur Wasserrückhaltung. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in den nächsten Vorfluter (Rednitz).

§10 GRÜNFLÄCHEN

(1) Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgeboten sind Böschungen – soweit erforderlich - mit einer maximalen **Böschungsneigung von 1:2** und flacher auszubilden.

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

(1) 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.

(2) Pflanzgebot A (mit Standortbindung)

Anlage von Heckenstrukturen mit Großbaumanteil zur
Eingrünung der West- und Südseite des Gewerbegebiets

Bäume 1./2. Ordnung (Artenauswahl)

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m.B., 16 – 18 cm

Pflanzabstand: max. 14,0 m

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata "Rancho"	-	Linde

Unterpflanzung Baumstandorte (Artenauswahl Sträucher):

Pflanzgröße: 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
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

(3) Pflanzgebot B (ohne Standortbindung)

Anlage von Heckenstrukturen (Eingrünung Gewerbegebiet)

Bäume 2./3. Ordnung (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Heister, 150 – 200 cm;

Flächenanteil: 15 %

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher (Artenauswahl):

wie Pflanzgebot A

(4) Pflanzgebot C (mit Standortbindung)

Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung

Bäume (Artenauswahl): wie Pflanzgebot A

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m.B., 16 – 18 cm

Pflanzabstand: max. 12,0 m

(5) Pflanzgebot D (ohne Standortbindung) - Mindestpflanzgebot

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 m² Grundstücksfläche 1 Hochstamm oder 20 m² Strauchpflanzung an geeigneter Stelle gemäß der Artenauswahlliste von Pflanzgebot A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(6) Pflanzgebot E (ohne Standortbindung)

Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Baumanteil im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung (parallel zur Staatsstraße)

Artenauswahl und Pflanzqualität: wie Pflanzgebot A

Reihen: zwischen 2-5 (buchtige Pflanzweise, tlw. kleinere Unterbrechungen)

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

(7) Pflanzgebot F (ohne Standortbindung)

Vorpflanzung Wald – Waldsaumentwicklung westlich der Fläche zur Wasserrückhaltung

(Initialpflanzung)

Bäume 2. Ordnung (Artenauswahl)

Pflanzqualität: Heister, 150 – 200 cm; Breite: 8,0 m

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher (Artenauswahl):

Pflanzgröße: 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
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Hanfweide oder Korbweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

(8) Pflanzgebot G

Entwicklung einer extensiven Wiese, wechselfeucht

Mahd: max. 2-schürig; Randbereiche im Turnus von ca. 3-4 Jahren freimähen.

§12 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZ- UND VEGETATIONSBESTÄNDEN**(1) Pflanzgebot H (Erhaltungsgebot)**

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete bestehende Heckenbiotop an der Staatsstraße 2409 (Biotop-Nr. 21.12/ 6732) ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen (Artenauswahl wie Pflanzgebot A).

Um den Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes zu gewährleisten, sind bei den Bauarbeiten die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen gemäß der DIN 18 920 zu beachten und einzuhalten.

§13 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachfolgende Ausgleichsflächen festgesetzt und der Planung zugeordnet:

(1) Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

Gemarkung	Fl.Nr.	Flächen größe/ m ²	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Rednitzhembach	136 (Tfl)	5.502 m ²	Grünland, intensiv	Hecken- und Gehölzsäume, extensive Wiese mit Wiesenbrachen in den Randbereichen
Rednitzhembach	133 (T)	4.071 m ²	Zwischenlagerung von Boden nährstoffreich nährstoffreicher Saum (Brennnessel) Kiefernwald mit Fichten und Pappeln an der Ostseite der Fläche (Graben); feuchte-nasse Ausprägung	Extensive Wiese ohne Düngung Verbreiterung des Gras- und Krautsaumes Laubmischwald
Rednitzhembach	114	3.750 m ²	Grünland, intensiv	Uferstreifen (10m); extensive Wiese
Rednitzhembach	116	720 m ²	Grünland, intensiv	Uferstreifen (10m); extensive Wiese
Walpersdorf	423	5.299 m ² ¹⁾	Grünland, intensiv	extensive Wiese
Walpersdorf	468 (Tfl)	200 m ²	Acker	Ackerrandstreifen
Rednitzhembach	73	1.360 m ²	brachgefallener Acker, tlw. mit Gehölzaufwuchs	Offenhaltung und Lebensraumverbesserung für Offenlandbrüter

Erläuterungen: ¹⁾ siehe dazu Begründung Kap. 8.2.1.2 (Seite 20/ 21)

Die Benennung und Konkretisierung des gesamten erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahrensschritt.

(2) Flächen/ Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich

(2.1) Maßnahmen zur Vermeidung (V - Vermeidung/ A – Ausgleich)

V1: Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September).

V2: Die als Biotop-Nr. 21.12/ 6732 erfasste Hecke wird erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.

V3/A1: Eingrünung der Außenränder des Gewerbegebietes durch Pflanzung von Bäumen und Gebüsch. Dies dient zur Abschirmung störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) sowie zur Schaffung von Bruthabitaten für störungsunempfindliche gehölzbrütende Vogelarten, wie z.B. Goldammer, Dorn- und Klappergrasmücke (Pflanzgebote A, B).

A2: Im Rahmen der Anlage der Fläche zur Wasserrückhaltung in Fl.Nr. 136, Gemarkung Rednitzhembach werden die Randbereiche als extensive Grünlandflächen mit Mahd in mehrjährigem Turnus entwickelt sowie entlang der Staatsstraße eine mehrreihige Hecke angepflanzt. Diese Maßnahme vergrößert das Lebensraumangebot für gebüschbrütende Vogelarten und für das Rebhuhn (Pflanzgebote E, G, F).

(2.2) CEF - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die nachfolgenden Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchführen:

CEF1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Schafstelze) wird entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Ackerfläche Fl.Nr. 468, Gemarkung Walpersdorf ein bewirtschafteter Ackerrain (> 1,5 m Breite) mit einer Gesamtlänge von 100 m angelegt.

CEF2: Als Ersatz für den Verlust eines Teiles des Lebensraumes eines Rebhuhn-Brutpaares werden die Flurstücke Nr. 73 und 74 (insgesamt 4.817 m²) nördlich der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 136, Gemarkung Rednitzhembach (Fläche zur Wasserrückhaltung) ebenfalls als Ausgleichsflächen gesichert und durch Pflegemaßnahmen (Anlage einer Ackerbrache, partielle Mahd im Turnus von 3-4 Jahren) dauerhaft rebhuhn-freundlich gestaltet.

Flächenzusammenstellung artenschutzrechtlicher Ausgleich:

Gemarkung	Fl.Nr.	Flächen größe/ m ²	Ausgangszustand	Maßnahme
Walpersdorf	468 (Tfl)	100 m x 1,5 m	Acker	Ackerrandstreifen
Rednitzhembach	73	1.360 m ²	brachgefallener Acker, tlw. mit Gehölzaufwuchs	Offenhaltung und Lebensraumverbesserung für Offenlandbrüter
Rednitzhembach	74	3.457 m ²	Acker	Acker/ Ackerbrache; 1. Jahr: Ansaat 2. Jahr: abschnittsweise Mahd (im Turnus von 3-4 Jahren wiederholen)

§14 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist mit dem erforderlichen Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

§15 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 zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

§ 16 Beschränkungsbereich für bauliche Maßnahmen und Bepflanzung innerhalb der Leitungstrassen

Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten. Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungsbereich im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen an ungliederten, fensterlosen Fassadenflächen eine Vertikalbegrünung mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen auszuführen.

Artenauswahl:

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein, selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

2. Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird eine Extensivbegrünung mit selbsterhaltender trockenheitsverträglicher Vegetation empfohlen.

INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den

.....
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister