

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

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

### ÄNDERUNGS-SATZUNG

VORENTWURF

STAND: 16.09.2019



**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 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 ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 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 [16.09.2019](#) 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, 270/3, 270/4, 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, 210/2, 210/3, 210/4, 211, 212, 213, 214, 232/2 Tfl., 234/3 Tfl., 251, 252, 252/2, 252/3, 252/4, 253 Tfl., 254, 254/2, 254/4 Tfl., 255 Tfl., 256 Tfl., 257 Tfl., 258 Tfl., 260 Tfl., 261 Tfl., 261/3, 261/4, 262 Tfl., 262/4 Tfl., 264, 265, 266, 267, 267/1, 268, 268/1, 268/2, 281 Tfl., 293/2 Tfl.,

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 BauNVO aufgeführten Gebäude.

Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise - im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und 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

Das bestehende Gelände der Teilbereichsflächen GE-1 bis GE-11 kann auf die im folgenden festgesetzten Geländeoberkanten aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Diese festgesetzte Höhe dient als Bezugshöhe für die maximale Wand-/Traufhöhe der zu erstellenden Gebäude.

| Teilbereich | Festgesetzte Geländeoberkante  | Maximale Wand-/Traufhöhe |
|-------------|--|--------------------------|
| GE-1        | 333,50 üNN ± 1,00 m aus  | THmax 12,50 m            |
| GE-2        | 339,50 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |
| GE-3        | 335,50 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |
| GE-4        | 335,00 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |
| GE-5        | Das westliche Höhenniveau entlang der Staatsstraße kann auf 335,00 üNN ± 1,00 m aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Das östliche Niveau kann auf 336,00 üNN ± 1,00 m abgegraben werden. | THmax 12,50 m            |
| GE-6        | 341,00 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |
| GE-7        | 342,00 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |
| GE-8        | 342,00 üNN ± 1,00 m  | THmax 12,50 m            |

|       |                     |               |
|-------|---------------------|---------------|
| GE-9  | 338,00 üNN ± 1,00 m | THmax 15,00 m |
| GE-10 | 338,00 üNN ± 1,00 m | THmax 25,00 m |
| GE-11 | 340,00 üNN ± 1,00 m | THmax 15,00 m |

## **§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 ANBAUVERBOTSZONE**

Die im Planblatt festgesetzte Anbauverbotszone (20,0m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Alle sonstigen Anlagen, auch die, die nach BayBO genehmigungsfrei sind dürfen innerhalb der Bauverbotszone (20 m) nicht errichtet werden.

Einzige Ausnahme sind Umfahrungen und Stellplätze. Der Abstand wird hier auf 16 m festgesetzt. Weitere Ausnahmebefreiungen von der Anbauverbotszone können ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden.

## **§9 WERBEANLAGEN**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der im Planblatt eingezeichneten, 20m breiten Bauverbotszone entlang der St 2409 unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.

## **§10 SICHTFELDER**

1. Sichtfeld auf den Straßenverkehr (3,0/200,0m)

Diese im Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## 2. Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer (3,0/30,0m)

Diese im Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## §11 FLÄCHENBEFESTIGUNG

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

## §12 REGELUNG Wasser-Abfluß/ 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).

## §13 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.

(3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(4) Grundsätzlich sind auf den einzelnen Grundstückspartellen an den Außenrändern des Gewerbegebiets und im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum private Grünflächen anzulegen und gemäß Pflanzgebot A zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Nachweis erfolgt im baurechtlichen Verfahren (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung), im Rahmen dessen den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist.

(5) Oberirdische Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 8,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m<sup>3</sup> betragen. Die Ausführung von Baumscheiben mit überfahr- bzw. begehbaren Gitterrosten und Stammschutzvorrichtungen, um Schäden am Stamm und im Wurzelbereich zu verhindern, ist zulässig. Der Wurzelraumbereich ist mit einem ausreichenden Bewässerungs- und Belüftungssystem zu planen.

(6) Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

## **§14 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 Gewerbegebiets an den Außenrändern und zur Durchgrünung des Gewerbegebiets auf privaten Grünflächen parallel zu öffentlichen Straßenraum.

#### 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 (ohne Standortbindung) – Mindestpflanzgebot im Bereich der öffentlichen LKW-Stellflächen**

Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung

Je 3 LKW-Stellplätze ist innerhalb des öffentlichen Straßenzuges an geeigneter Stelle ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume (Artenauswahl): wie Pflanzgebot A

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

### **(5) Pflanzgebot D (ohne Standortbindung) - Mindestpflanzgebot**

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Hochstamm oder 20 m<sup>2</sup> 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

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

## **§15 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZ- UND VEGETATIONSBESTÄNDEN**

### **(1) Pflanzgebot H (Erhaltungsgebot)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehende Heckenbiotop an der Staatsstraße 2409 (tlw. kartierte Biotope) sind 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.



## §16 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

Festgesetzt gem. rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Anpassung erfolgt im Rahmen der Konkretisierung der Planung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

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

Die Benennung und Konkretisierung des gesamten erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahrensschritt.

### (2) Flächen/ Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich

Festgesetzt gem. rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Anpassung erfolgt im Rahmen der Konkretisierung der Planung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

#### (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 m<sup>2</sup>) 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<br>größe/ m <sup>2</sup> | Ausgangszustand                                   | Maßnahme  |
|----------------|-----------|----------------------------------|---|---|
| Walpersdorf    | 468 (Tfl) | 100 m x 1,5 m                    | Acker   | Ackerrandstreifen   |
| Rednitzhembach | 73        | 1.360 m <sup>2</sup>             | brachgefallener Acker,<br>tlw. mit Gehölzaufwuchs | Offenhaltung und<br>Lebensraumverbesserung für<br>Offenlandbrüter   |
| Rednitzhembach | 74        | 3.457 m <sup>2</sup>             | Acker   | Acker/ Ackerbrache;<br>1. Jahr: Ansaat<br>2. Jahr: abschnittweise Mahd<br>(im Turnus von 3-4 Jahren<br>wiederholen) |

**§17 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

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

## §18 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.

### § 18 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 ungegliederten, 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.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

### 1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz bzw. die neue Erschließungsstraße zu erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder weitere Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.

## **INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK**

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

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den

.....  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister