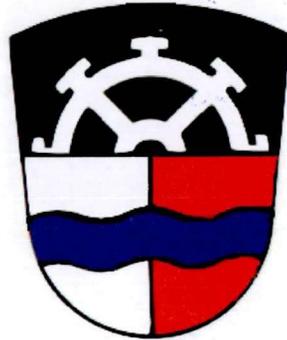


**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Gewerbegebiet Nord**  
**im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“**



**GEMEINDE**  
**REDNITZHEMBACH**

**SATZUNG**  
**AUSFERTIGUNG**

28.07.2016

**DIPL.-ING.(FH) B. BAUMGARTNER**  
Landschaftsarchitektin

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

**thomas wenzel**



kugelbühlstrasse 15

91154 roth

info@architekt-wenzel.de

t\_09171 / 8535 0

f\_09171 / 8535 20

www.architekt-wenzel.de



## **SATZUNG**

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:

### **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD IM BEREICH BERLINER STRASSE / STAATSTRASSE 2409“**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro B. Baumgartner, Büchenbach und Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 18.03.2016 und dieser Bebauungsplansatzung, sowie der Begründung mit Umweltbericht.

#### **A. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Walpersdorf:

Fl.Nrn. 697, 697/1, 697/3, 698/11 und Teilfläche 706/2.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart festgesetzt:

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO)

Zulässig sind ausschließlich ein Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein nicht-großflächiger Fachmarkt mit maximal 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 315 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschoße gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

#### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Planblatt festgelegten First- bzw. Attikahöhen sind in Metern als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Gebäude nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

## 2. **BAUWEISE**

Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Baugrenzen und Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig, soweit sie die Grundflächenzahlen entsprechend Punkt 1.2 (s. o.) nicht überschreiten.

## 3. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach ist entsprechend zu beachten.

Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

## 4. **ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO sind einzuhalten.

## 5. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### 5.1 Dächer

Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Zulässig ist eine Dachneigung von 0 bis 15 Grad.

## 6. **EINFRIEDUNGEN**

Es sind keine Einfriedungen zulässig.

Lediglich im Bereich des Anlieferhofes sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

## **7. ANBAUVERBOTSZONE**

Die im Planblatt festgesetzte Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Einzige Ausnahme ist die Anlage nicht überdachter Stellplätze.

## **8. WERBEANLAGEN**

Werbe- oder Hinweisschilder sind innerhalb der im Planblatt eingezeichneten, 20m breiten Bauverbotszone entlang der St 2409 unzulässig. Auf dem übrigen Gelände sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

## **9. FLÄCHENBEFESTIGUNGEN**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, sind Stellplätze sowie Geh- und Radweg in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfugenpflaster, Großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.).

## **10. SICHTDREIECK**

Die 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 anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## **11. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf den Grundstücken selbst zu versickern. Punktuelle Grundwassereinleitungen über Sickerschächte und Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

## **12. VER- UND ENTSORGUNG**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### 13. GRÜNORDNUNG

#### 13.1 Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### 13.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 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.
- (2) Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
- (3) Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.
- (4) 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.
- (5) Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 8,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum muß mindestens 16 m<sup>3</sup> betragen. Im Bereich der Parkplätze sind die Baumscheiben mit überfahrbaren Gitterrosten und Stammschutzvorrichtungen auszuführen, um Schäden am Stamm und im Wurzelbereich zu verhindern. Der Wurzelraumbereich ist mit einem ausreichenden Bewässerungs- und Belüftungssystem zu planen.
- (6) Die Umsetzung der Grünordnung ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

##### 13.2.1 Pflanzgebot A

Baumpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie im Bereich der Stellplätze

Artenauswahl:

Bäume:

Pflanzqualität: H, 3 x v, StU 16 – 18 cm

Pflanzabstand: mind. 8,0 m

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata "Rancho"	-	Linde

### 13.2.2 Pflanzgebot B

Strauchpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen  
Hecke, 2-reihig; Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m;

Artenauswahl:

Sträucher:

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ribes alpinum	-	wilde Johannisbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

### 13.2.3 Pflanzgebot C (Erhaltungsgebot)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand (zwei markante Eichen) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Baugebiets 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 während Bauarbeiten die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen gemäß der DIN 18 920 zu beachten und einzuhalten (Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereich).

### 13.2.4 Mindestpflanzgebot

Je 5 Stellplätze ist zur Ein- und Durchgrünung ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenauswahlliste des Pflanzgebotes A zu pflanzen.

## 13.2.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“ nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich / Ersatz mit einer anrechenbaren Flächengröße von 8.080 m<sup>2</sup> erfolgt auf nachfolgenden Flächen:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche, real/ m <sup>2</sup>	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Aufwert. Faktor	Anrechenbare Fläche (= 70 % der Waldfläche x Aufwert.faktor)
Ottersdorf	479 (T)	2.066 m <sup>2</sup>	Acker (I,u)	Laubwaldbegründung (III) <sup>1)</sup>	1,2	1.735 m <sup>2</sup>
Rednitzhembach	533/1	1.028 m <sup>2</sup>	Acker (I,u)	Laubwaldbegründung (III) <sup>1)</sup>	1,2	864 m <sup>2</sup>
	561	569 m <sup>2</sup>	Acker (I,u)	Laubwaldbegründung (III) <sup>1)</sup>	1,2	478 m <sup>2</sup>
Walpersdorf	473/2 (T)	691,5 m <sup>2</sup>	Wiese (I,o)	Laubwaldbegründung (III) mit Trockenlebensräumen am südlichen Waldrand (höherer Totholzanteil, Sand, Lesesteine) <sup>1)</sup>	2,0	968 m <sup>2</sup>
	353 (T)	2.442 m <sup>2</sup>	Wiese (I,o)	Auwaldbegründung (III) <sup>1)</sup>	2,0	3.419 m <sup>2</sup>
		308 m <sup>2</sup>	Wiese (I,o)	Uferstreifen, beidseits (II,o, III) <sup>2)</sup>	2,0	616 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächen, gesamt</b>		<b>7.104,5 m<sup>2</sup></b>				<b>8.080 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung:

- 1) naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit von Waldneubegründungen beträgt 70 % der Fläche.
- 2) Bei zu entwickelnden Offenland-Biotopflächen (= kein Wald) beträgt die naturschutzfachlich anerkannte Fläche 100 %.

Entwicklungsziel sind naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Die Flächen sind gemäß des Entwicklungszieles zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit Forst und Unterer Naturschutzbehörde.

Waldersatzflächen

Der erforderliche Waldersatz mit einer Flächengröße von 10.853 m<sup>2</sup> wird auf folgenden Flurstücken nachgewiesen:

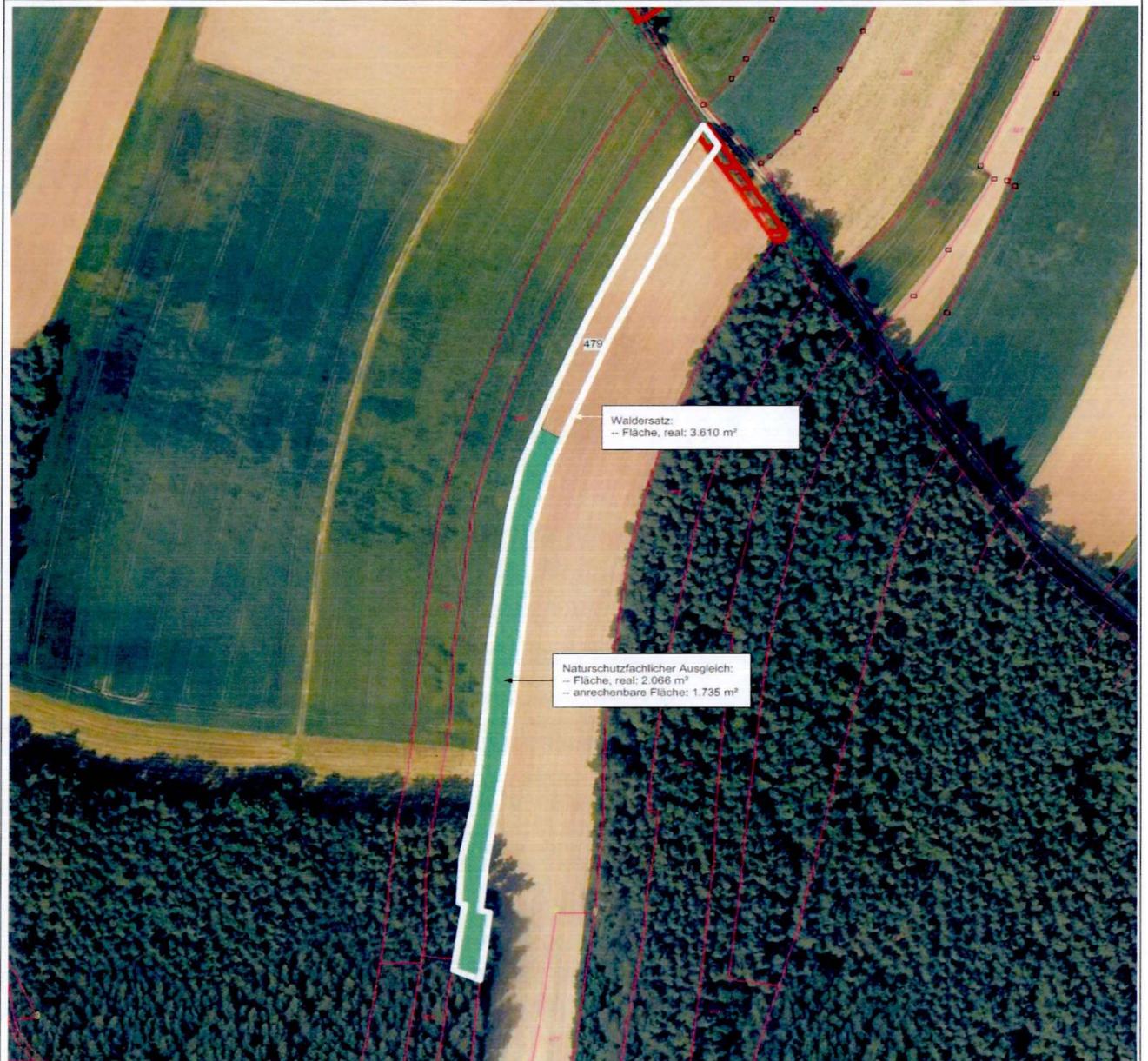
Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ m <sup>2</sup>	Teil- fläche	Ausgangs- zustand	Entwicklungsziel/ Ersatzaufforstung
Ottersdorf	479	3.610 m <sup>2</sup>		Acker	Laubwaldbegründung (III)
Rednitzhem- bach	533/1	1.028 m <sup>2</sup>		Acker	Laubwaldbegründung (III)
Rednitzhem- bach	561	569 m <sup>2</sup>		Acker	Laubwaldbegründung (III)
Walpersdorf	473/2	3.800 m <sup>2</sup>		Wiese	Laubwaldbegründung (III) mit Trockenlebensräumen an der Südseite (Zauneidechsenbiotop)
Walpersdorf	353 (T)	1.846 m <sup>2</sup>	T	Wiese	Auwaldbegründung
<b>Waldersatz, gesamt</b>		<b>10.853 m<sup>2</sup></b>			

Lagemäßige Bezeichnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Nachfolgend werden die Ausgleichs- und Ersatzflächen für Forst und Naturschutz lagemäßig bezeichnet. Dabei ist zu beachten:

- 1) Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit von Waldneubegründungen beträgt 70 % der Fläche.
- 2) Bei zu entwickelnden Offenland-Biotopflächen (= kein Wald) beträgt die naturschutzfachlich anerkennbare Fläche 100 %.

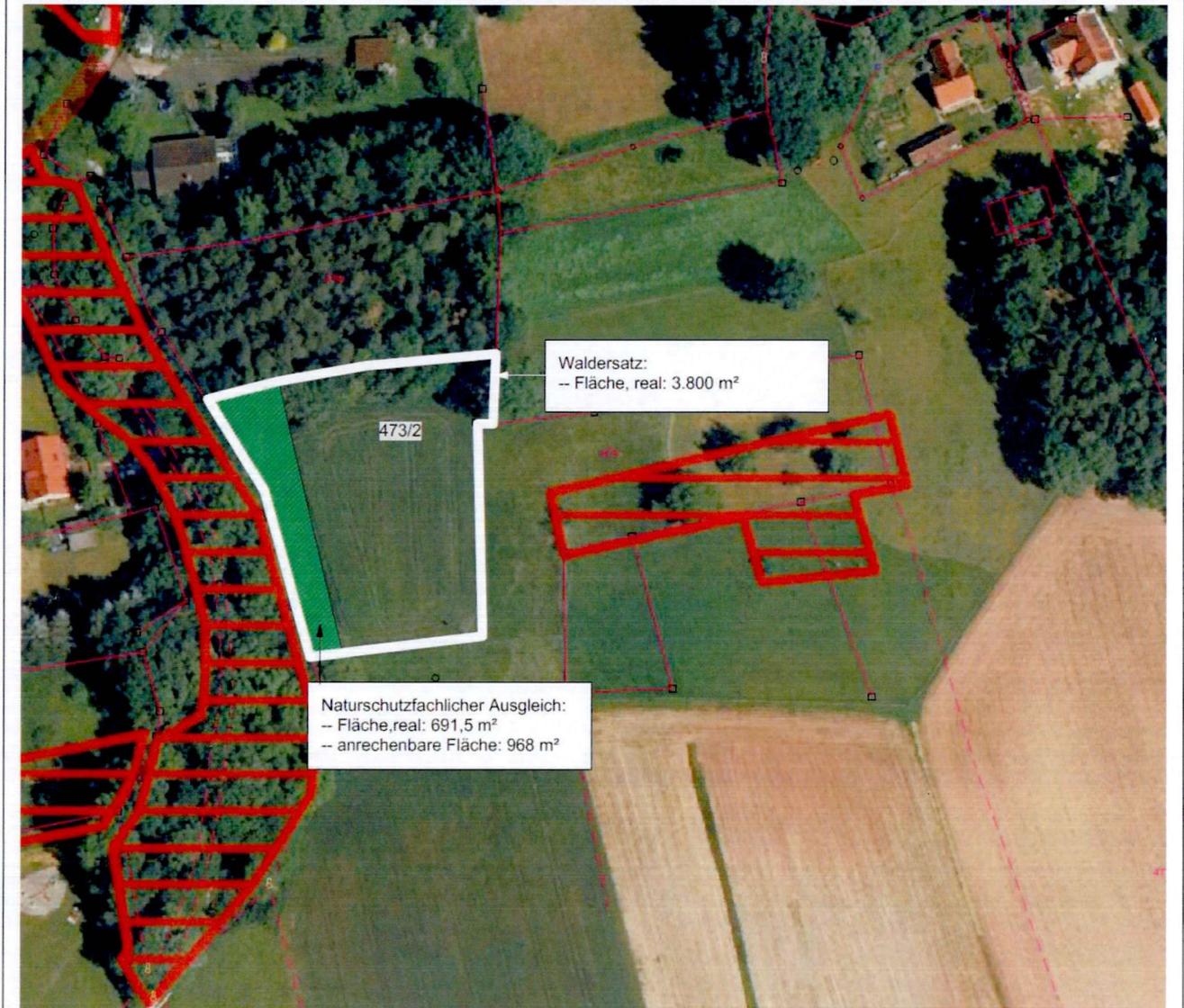
Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m <sup>2</sup>	Waldersatz/ m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwert.-faktor	Anrechenbare Fläche/ in m <sup>2</sup>	Waldersatz/m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrech.-bare Fläche)
479	Ottersdorf	Acker	Laubwald	3.610	3.610	1,2 x 0,7	3.032	3.610	1.735



Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m <sup>2</sup>	Waldersatz/ m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwert.-faktor	Anrechenbare Fläche/ in m <sup>2</sup>	Waldersatz/m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrech.-bare Fläche)
533/1	Rednitzhem.	Acker	Laubwald	1.028	1.028	1,2 x 0,7	864	1.028	864
561	Rednitzhem.	Acker	Laubwald	569	569	1,2 x 0,7	478	569	478



Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwert. barkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m <sup>2</sup>	Waldersatz/ m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwert.-faktor	Anrechenbare Fläche/ in m <sup>2</sup>	Waldersatz/m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrech.-bare Fläche)
473/2	Walpersdorf	Wiese	Laubwald	3.800	3.800	2,0 x 0,7	5.320	3.800	968



Anmerkung:

Der Ausgleichsüberhang auf Fl.Nr. 473/2, Gemarkung Walpersdorf von 4.352 m<sup>2</sup> (= anrechenbarer naturschutzfachlicher Ausgleich) auf einer Realfläche von 3.108,5 m<sup>2</sup> wird dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben.

Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m <sup>2</sup>	Waldersatz/ m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwert.-faktor	Anrechenbare Fläche/ in m <sup>2</sup>	Waldersatz/m <sup>2</sup> (real)	Naturschutz/m <sup>2</sup> (anrech.-bare Fläche)
353 (T)	Walpersdorf	Wiese	Laubwald/ Auwald, Uferstreifen	2.442	2.442	2,0 x 0,7	3.419	1.846	3.419
				308	0	2,0 x 1,0	616	0	616



## 14. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

### 14.1 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.

### 14.2 Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Klettergehölzen empfohlen.

#### Pflanzenverwendung:

ohne Rankhilfe:	Hedera helix (Efeu) Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii` (Wilder Wein)
mit Rankhilfe:	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` (Wilder Wein) Aristolochia durior (Pfeifenwinde) Clematis montana `Rubens` Clematis tangutica Clematis vitalba Lonicera in Sorten (Geißblatt)

### 14.3 Trassenbereich von Versorgungsanlagen

#### der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH sowie der Deutschen Telekom

Der Trassenbereich der Versorgungsanlagen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### 14.4 Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden

Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Für die Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.

### 14.5 Meldung von Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster

Die Gemeinde meldet ökologische Ausgleichsflächen durch den Eintrag in das Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt in Hof.

14.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

- Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen werden zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt.
- Zwei große Eichen und sonstige bestehende Gehölze in randlicher Lage werden in Bereichen, die außerhalb der Bebauung liegen (z.B. am Südrand des Parkplatzes) erhalten und während der Baumaßnahmen durch Schutzzäune vor Beeinträchtigungen bewahrt.

14.7 Empfehlungen zu Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen

Nach neusten Erkenntnissen zeichnen sich Außenbeleuchtungen, die mit LED-Lampen (LED-kalt oder LED-neutral / warm) ausgestattet sind, durch einen deutlich geringeren Insektenanflug aus als bei der Verwendung von herkömmlichen Lampentechniken. Zudem weisen LED-Lampen einen deutlich geringeren Stromverbrauch und eine weit längere Lebensdauer auf.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- **Dachbegrünung**

*Soweit auf Dächern keine Energiegewinnungsanlagen (Sonne) errichtet werden, wird empfohlen die Dachflächen der Gebäude zu begrünen.*

- **Bodenbelastungen**

*Bei der im Planblatt gekennzeichneten Einzelprobe **B1** (0,0 m – 0,3 m Tiefe) wurden bei MKW, PAK und PCB Stoffkonzentrationen festgestellt, die den wasserwirtschaftlichen Hilfswert HW 1 (Merkblatt 3.8/1 des LfU) überschreiten.*

*Auf eingrenzende Untersuchungen kann aller Voraussicht nach verzichtet werden, da das Material anhand seiner Dunkelfärbung gut von den umgehenden Materialien abgrenzbar sein sollte.*

*Es wird empfohlen, das belastete Material herauszunehmen und gemäß seiner LAGA-Einstufung ( $\leq Z 2$ ) zu verwerten.*

## D. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt, Rednitzhembach, den **23. Aug. 2017**

Jürgen Spahl:  
Erster Bürgermeister



Planverfasser:

.....  
Thomas Wenzel  
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Grünordnung:

.....  
Bernadette Baumgartner  
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)

