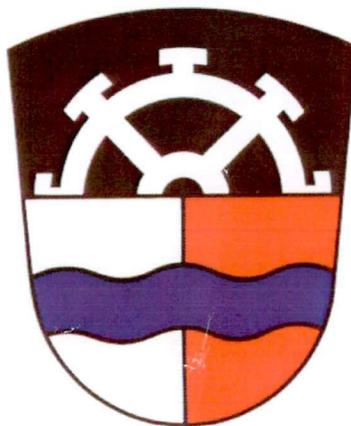


Gemeinde Rednitzhembach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 1 Walpersdorf "An der Leite"

Satzung
25.11.2010



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl. Ing (FH) LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

thomas wenzel  **architektur_städtebau_wertermittlung**
kugelbühlstrasse 15 91154 roth t_09171/85 35-0 f_09171/85 35 20
am marktplatz 17 91166 georgensgmünd t_09172/66 88 13 f_09172/66 88 14

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt als Satzung auf der Grundlage

- des Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2008
- aufgrund der §§ 2, 9 und 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.August 1997 (GVBl. S. 433), geändert durch Gesetz vom 24.Juli 2007 (GVBl. S. 499)
- aufgrund Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GBVL. S. 797)
- in der jeweils geltenden Fassung
- den mit Bekanntmachung vom rechtsverbindlich gewordenen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 Walpersdorf „An der Leite“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth und dem Büro Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 25.11.2010 sowie dieser Bebauungsplansatzung.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Walpersdorf: Flurnummer 421/3, sowie Flurnummer 421. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.684 m².

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als -Allgemeines Wohngebiet- (WA) i. S. d. § 4 BauNVO; i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) festgesetzt.

2.1.2 Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Bauweise

- 2.2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, daß als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 2.2.2 **Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss.**

2.3 Stellplätze, Garagen und Einfahrten

- 2.3.1 Garagen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten, soweit die Satzung keine abweichenden Regelungen enthält.
- 2.3.2 Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen, und von der Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Tore abgetrennt werden dürfen; es sei denn, die Tore sind elektrisch betrieben. Die Stauraumtiefe von 5,0 m ist als Minimalmaß anzusehen.
- 2.3.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern auszuführen. Die Dächer sind als Gründach auszuführen.

2.4 Ver- und Entsorgung

- 2.4.1 Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. - Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt in Trennentwässerung.

2.5 Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

- 2.5.1 Das Niederschlagswasser (Verkehrsflächen, Hofflächen, Dachwasser, usw.) aus dem Baugebiet wird in einen Oberflächenwasserkanal eingeleitet, der über einen Absetzschacht DN 2000 mm mit Ölsperre in den Mühlbach mündet. Für die Ableitung in den Mainbach ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 2.5.2 Das Wasser der Verkehrsflächen ist in Straßeneinläufen und Rinnen zu sammeln und abzuleiten.
- 2.5.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen zurückzuhalten. Zur Sammlung der unbelasteten Dach- und Oberflächenwasser ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne geeigneten Volumens (mindestens 4 m³/Einfamilienhaus) anzulegen, die durch einen Überlauf an das Trennentwässerungssystem anzuschließen ist.
- 2.5.4 Das Niederschlagswasser der nördlich angrenzenden und nach Süden in Richtung Baugebiet geneigten landwirtschaftlichen Flächen wird zum Schutz der Bebauung an der Nordgrenze gesammelt. Durch die Errichtung von Leitwänden wird das Wasser zur Straße geleitet und über einen großen Schacht in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet,

2.6 Flächen für den Trinkwasserschutz / Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1-3 Walpersdorf. Um Konflikte zu vermeiden, sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung bei allen Baumaßnahmen und dem Betrieb des Baugebiets zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- 2.6.1 Wärmepumpen, die Grundwasser nutzen, sind nicht zulässig.
- 2.6.2 Entsorgungsleitungen sind alle 5 Jahre durch Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen.
- 2.6.3 Der Grundwasserstand ist vor Baubeginn zu prüfen – bei Bedarf sind die Kellergeschosse mit wasserdichten Wannen auszubilden.
- 2.6.4 Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen dürfen keine wassergefährdenden auslaug – oder auswaschbare Materialien (z.B. Teer, Schlacke u.ä.) verwendet werden. Dies gilt auch für den Einsatz von Sekundärbaustoffen (z.B. recycelter Bauschutt).
- 2.6.5 Die zTV und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen im Straßenbau in Bayern und die darin genannten Grenzwerte sind zwingend zu beachten. Der Einbau von solchen Materialien darf nur nach Freigabe durch das WWA Nürnberg erfolgen. Gleiches gilt für die Errichtung von Gebäuden, Einfahrten und Hofbefestigungen, sofern Recyclingbaustoffe als Untergrundbefestigung eingesetzt werden sollen.
- 2.6.6 wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- 2.6.7 Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Abs.2 und 3 BayWG zu beantragen.

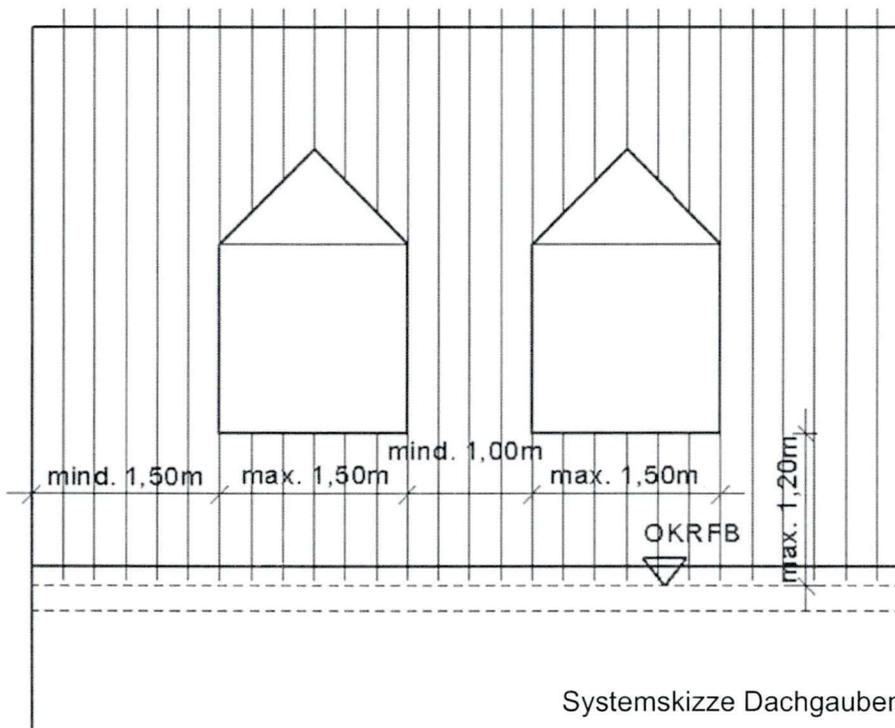
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer /Dachaufbauten /Kniestöcke

- 3.1.1 Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt $42^\circ - 55^\circ$.
- 3.1.3 Die Eindeckung hat mit Ziegel – oder Dachsteinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.
- 3.1.4 Dachgauben sind als Satteldach bzw. Schleppegauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $1/3$ der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen. Auf einem Gebäude sind keine unterschiedlichen Dachformen für Gauben zulässig.

Als Ausnahme sind sogenannte Hopfengauben zulässig, die sich über die gesamte Dachseite erstrecken und vom Ortgang einen Abstand von 1,0 m haben müssen. Die Fensterhöhe der Hopfengaupe darf 60 cm, gemessen Außenkante Stockmaß des Fenster, nicht überschreiten.

Die Belichtung des Spitzbodens darf nur durch die Giebel, Dachflächenfenster oder Firstoberlichte erfolgen. Dachgauben dürfen nicht höher als 1,20 m über Oberkante Rohfußboden des Obergeschosses beginnen und nicht zweigeschossig sein.



- 3.1.5 Anbauten, wie Wintergärten, können mit geringeren Dachneigungen ausgebildet werden.
- 3.1.6 Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind wünschenswert und gestattet.
- 3.1.7 Dachüberstände: Ortgang: max. 40 cm / Traufe: max. 100 cm.
- 3.1.8 Kniestöcke sind bis 50 cm Höhe zulässig.
- 3.1.9 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3.1.10 Zwerchhäuser sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung muss gleich der Dachneigung des Haupthauses sein. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 50 cm unter dem des Haupthauses liegen. Ein Kniestock ist zulässig.

3.2 Fassaden

- 3.2.1 Nicht zugelassen für Außenwände sind:
glänzender Putz
andere glänzende Materialien
Fliesen oder Plattenverkleidungen
- 3.2.2 Verschalungen:
Wird nur das Obergeschoß verschalt, muß Unterkante Schalung gleich Unterkante Decke über Erdgeschoß sein.
- 3.2.3 Balkonbrüstungen sind in vertikaler Ausführung, z.B. vertikale Holzlattung, zulässig.
Betonbrüstungen, Zier- und Schnitzformen sind nicht gestattet.
Sockel sind in keiner Art, also weder farblich oder sonst wie optisch abgesetzt zulässig, es sei denn, daß sich ein Sockel zwangsläufig aus der technischen Konstruktion, z.B. Holzverschalung, ergibt.

3.3 Höheneinstellung

- 3.3.1 **Bei den Hauptgebäuden darf der Rohfußboden Erdgeschoß maximal 20 cm über bzw. unter den folgenden Normal-Null-Höhen liegen:**

Parzelle 1 und 2:	335,50 üNN	Parzelle 3 und 5:	337,50 üNN
Parzelle 4:	337,75 üNN	Parzelle 6 und 8:	339,50 üNN
Parzelle 7:	340,00 üNN		

- 3.3.2 Gleiches gilt für Garagen und Nebengebäude. Jedoch darf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß von nördlich des Hauptgebäudes liegenden Garagen und Nebengebäude 20 cm über der des Hauptgebäudes liegen.

- 3.3.3 Zum Straßenraum ist die natürliche Böschung wiederherzustellen. Bei Bedarf kann eine ergänzende Befestigung mit Natursteinmauern bis 70 cm Höhe erfolgen.
- 3.3.4 Terrassenaufschüttungen dürfen bis maximal 1,0 m über das natürliche Gelände geführt werden. Es ist ein fließender Übergang zum bestehenden Gelände herzustellen, oder eine Abtreppung mit Natursteintrockenmauern von jeweils maximal 50 cm Höhe vorzunehmen. Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig, mit max. Böschungshöhen von 1 m und Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

3.4 Oberflächenbeläge

- 3.4.1 Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten. Pflasterungen sind mit durchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder mit Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge auszuführen.
Geeignete Materialien darüber hinaus z.B. : Rasenwaben, wassergebundene Decken, Natursteinplatten.
- 3.4.2 Die den Erschließungsstraßen zugewandten Einfahrten, Eingangsflächen und Pkw-Stellflächen sind in Abstimmung auf die Befestigung der Straßenflächen und Parkflächen in graugetönten Belägen (Betonpflaster, Granitpflaster mit entsprechend durchlässigen Fugen) zu befestigen.
- 3.4.3 Die Einfahrten und Eingangsflächen dürfen untereinander und zum Straßenraum nicht mit Rabatten oder ähnlichen erhöhten Einfriedungen abgegrenzt werden.

3.5 Einfriedungen

- 3.5.1 Zum Straßenraum sind folgende Einfriedungen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
 - Metallzäune mit senkrechten Stäben
 - Hecken aus Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe
(fremdländische Koniferen, wie z.B. Thuja sind nicht zulässig)
 - Maschendrahtzäune innerhalb von Hecken
- die Höhe für Zäune beträgt 0,85 m bis 1,20 m über OK-Gelände

Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Betonsteinen oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig, der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.

- 3.5.2 Zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind des Weiteren zulässig:

- dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune
- berankte Maschendrahtzäune

zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken ist nur ein Zaun zulässig.

3.6 Mülltonnen

Die privaten Mülltonnenstandorte sind im Bauantrag nachzuweisen. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

An der Walpersdorfer Straße ist ein Standort (siehe Planblatt) für die Bereitstellung der Müllgefäße zur Abholung einzurichten.

4 Grünordnung

4.1 Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 25b BauGB und § 9 Abs. 15)

4.1.1 Öffentliches Grün

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs wird ein öffentlicher Grünstreifen für die Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Die Breite bemißt sich nach den Eintragungen im Planblatt.

Die gekennzeichneten Bäume und sämtliche Hecken sind zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Baumaßnahme entstandene Schäden sind zu beheben. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ein Totholzanteil in der Strauchschicht bis zu 20% ist zu tolerieren.

4.1.2 Private Grünflächen

Im Westen wird ein privater Grünstreifen für die Einbindung in die Landschaft und den Erhalt des prägenden Gehölzbestands festgesetzt. Die Breite bemisst sich nach den Eintragungen im Planblatt.

Die gekennzeichneten Bäume und sämtliche Hecken sind zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Bei den Obstbäumen sind Pflegeschnitt und Verjüngungsschnitt von einem Fachmann vorzunehmen. Die Wiese ist einmal im Jahr im Herbst zu mähen. Eine intensive Gartennutzung und das Anpflanzen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die auf den übrigen privaten Grundstücken zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Der Erhalt der in den Baufenstern befindlichen Bäume wird empfohlen. Je erhaltenen empfohlenen Baum vermindert sich die Anzahl der vorzunehmenden Neupflanzungen um jeweils einen Baum. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Pflege- und Verjüngungsschnitt sind vom Fachmann vorzunehmen. Sind Bäume abgängig sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzureichen, der auch die Höheneinstellung und den Geländeanschluss an die Nachbargrundstücke darstellt.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 25b BauGB und § 9 Abs. 15)

4.2.1 Öffentliche Grünfläche

An den im Planblatt gekennzeichneten Stellen sind folgende Arten mit Standortbindung zu pflanzen:

Pflanzgebot A

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Grünflächen im Westen und öffentlichen Grünflächen im Norden des Bearbeitungsgebietes.

Malus domestica (Apfel)

H3xv STU 12-14

Pyrus communis (Birne)	H3xv STU 12-14
Prunus domestica (Pflaume)	H3xv STU 12-14
Prunus avium (Süßkirsche)	H3xv STU 12-14

Pflanzgebot B

Baumpflanzung mit Standortbindung auf privater Grünfläche als Stellplatzbeschattung. Im Straßenraum ist nur eine der folgenden Arten zu pflanzen.

Prunus avium „Plena“ (Gefüllte Süß-Kirsche)	H 3xv STU 18-20
Malus domestica (Apfel)	H 3xv STU 18-20
Pyrus communis (Wildbirne) <i>nicht essen!</i>	H 3xv STU 18-20

*4 x Wildbirne
2 x Apfel
2 x Süßkirsche*

Pflanzgebot C

Strauchpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche entlang der Nordgrenze und im Südwesten auf der privaten Grünfläche. Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 der folgenden Sorten.

Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Pflanzgebot D

Baumpflanzung mit Standortbindung auf privater Grünfläche mit den unter Pflanzgebot B genannten Arten der Qualität: H 3xv STU 12-14

Pflanzgebot E

Baumpflanzungen auf privater Grünfläche ohne Standortbindung
Arten wie bei Pflanzgebot A
Qualität: Hochstamm oder Halbstamm 3 x v STU 12-14

4.3 Private Grünflächen

Lage und Abmessung privater Grünflächen sind im Planblatt festgesetzt. Es besteht das Pflanzgebot, je 500 m² angefangener Grundstücksfläche einen Obstbaumhochstamm oder Halbstamm der in Pflanzgebot E genannten Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Der Grünstreifen im Westen ist von dem Pflanzgebot ausgenommen – hier gelten die Pflanzgebote A und C.

Die Baumstandorte sind gegenüber den Stellplätzen durch geeignete Schutzeinrichtungen gegen Überfahren zu sichern.

4.4 Immissionen

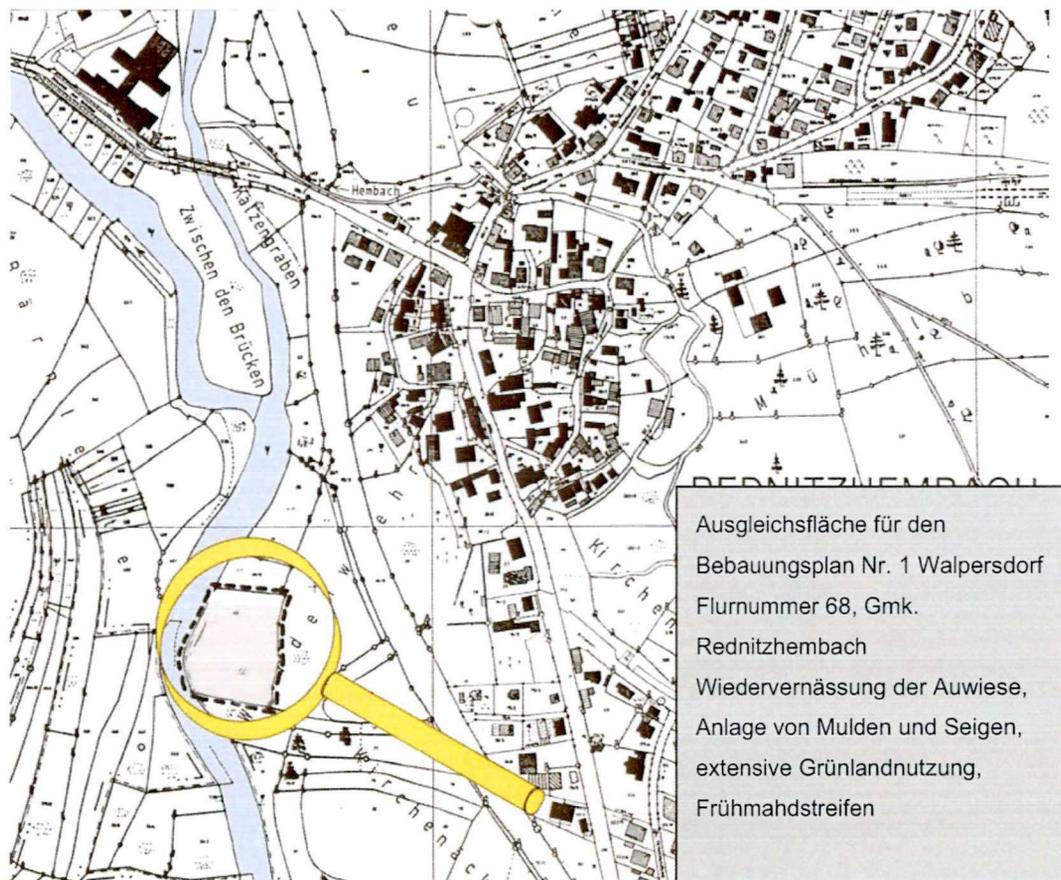
Im Westen des Baugebiets in ca. 70-80 m Entfernung zum westlichen Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Mindestabstände sind eingehalten – mit gelegentlichen Geruchs- und Lärmimmissionen muss trotzdem gerechnet werden - diese sind zu tolerieren.

4.5 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

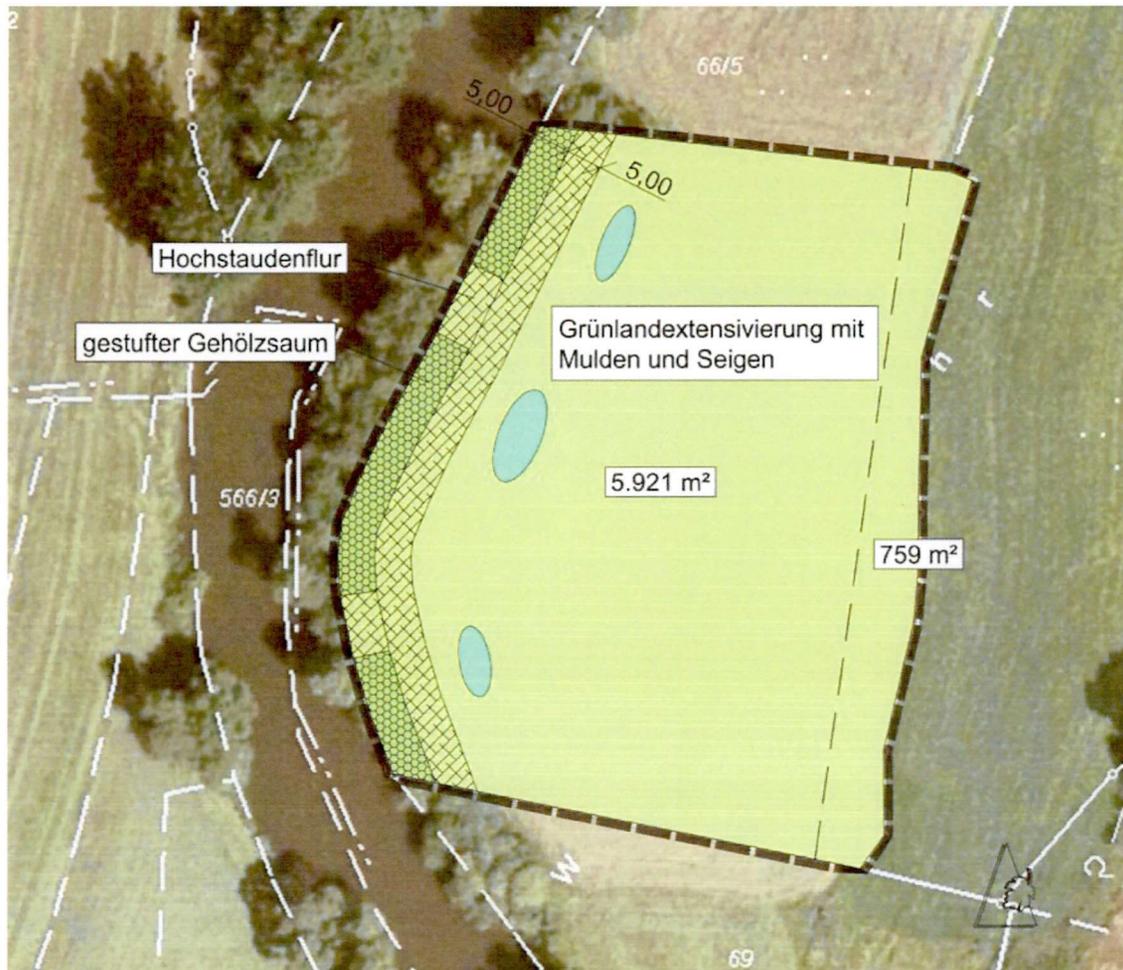
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „An der Leite“ verursacht, werden dem Baugebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen- und Flächen auf einer Gesamtfläche von 5.921 m² außerhalb des Bebauungsgebietes auf dem Flurstück 68 der Gemeinde Rednitzhembach zugeordnet.



Festgesetzte Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Die 6.680 m² große, bisher als Intensivgrünland genutzte Mähwiese ist durch die nachfolgenden Maßnahmen um eine Kategorie so aufzuwerten, dass sie sich zu einem Lebensraum für Weißstorch und Bodenbrüter entwickelt.

- Wiedervernässung durch Anlage von flachen Mulden und Seigen (Maximale Tiefe 40 cm) mit Oberbodenabtrag, deren Böschungen so auszubilden sind, dass eine maschinelle Mahd der Fläche weiterhin möglich bleibt.
- Extensivierung der Grünlandnutzung. Keine Düngung, 2-mahdige Bewirtschaftung mit Abfuhr des Mähgutes.



Detailplan Ausgleichsfläche

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Vogelschutz)
- Abbruch des Gartenhauses und notwendige Fällungen von Bäumen im Oktober (Fledermausschutz)
- Anbringen von zwei Fledermauskästen auf den angrenzenden Gartengrundstücken vor Abbruch des Gartenhauses
- Anbringen von 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz (Ovales Flugloch, ca. 30 mm breit und ca. 48 mm hoch) auf den angrenzenden Gartengrundstücken.

5 Hinweise

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Architekturbüro Wenzel

Roth, den 25.11.2010.....

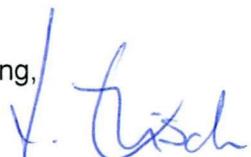


 Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt

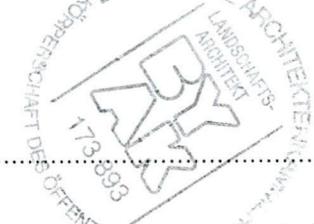


Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 25.11.2010



 Lucia Ermisch,
 Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den 25.11.2010



 1. Bürgermeister Jürgen Spahl



geändert:

Gemeinde Rednitzhembach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 1 Walpersdorf "An der Leite"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung sowie die Prüfung in Betracht kommender Alternativen

Fassung 25.11.2010



PLANUNGSABLAUF

Bereits im Oktober 2003 wurde erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um am westlichen Ortsrand ein kleines Wohngebiet zu ermöglichen.

In einem Strukturplan wurde dargestellt, wie sich die Bebauung im Zusammenhang mit einer künftigen Entwicklung auf den weiter nördlich gelegenen Flächen darstellt.

Die gesamten Flächen werden im rechtskräftigen Landschaftsplan als mögliche Flächen für die Siedlungsentwicklung genannt.

In Anpassung an die aktuellen baurechtlichen Vorgaben wurde am 13.03.2008 erneut ein Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB gefasst.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Walpersdorf "An der Leite" zur Ausweisung eines kleinen Wohngebiets leistet die Gemeinde Rednitzhembach einen Beitrag zur Schaffung von attraktivem und verkehrsgünstig gelegenem Bauland ohne die Landschaft zu zersiedeln.

Der Regionalplan sieht unter PA II 3.1.4.2 ausdrücklich eine weitere Siedlungsentwicklung für die Gemeinde vor, nachdem diese über einen schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Nachdem die Grundstücke selbst mit Obstbäumen bestanden sind und sich im Norden eine Baum-Strauchhecke anschließt, die zu einer guten Einbindung in die Landschaft führt ergab sich von Anfang an die Planungsvorgabe, die Bebauung an den zu erhaltenden Bestand anzupassen, möglichst viele Bäume zu erhalten und im Westen eine Grünfläche als Zäsur zu erhalten. Nachdem es sich jedoch teilweise auch um alte Obstbäume in Form von Halbstämmen handelt und diese von Natur aus eine geringere Lebensdauer aufweisen als z.B. Eichen sind nicht alle Bäume dauerhaft zu halten, sondern durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Den naturschutzrechtlichen Belangen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass bereits in der Planfassung 2004 ein Grünordnungsplan mit Ausgleichsermittlung und dem Nachweis von externen Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan erstellt wurde. 2006 wurde die Begründung durch den Umweltbericht ergänzt und 2010 wurde für den Geltungsbereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, die die Anforderungen der geschützten Tierarten untersucht und berücksichtigt.

Der Umweltbericht und der Nachweis von Ausgleichsflächen werden auch im aktuellen Verfahren nach § 13 a BauGB aufrechterhalten, um die besondere Lage und Qualität ausreichend zu würdigen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen betrafen vor allem die städtebauliche Anbindung bzw. den Erhalt einer Grünzäsur zwischen Walpersdorf und Rednitzhembach sowie die Berücksichtigung der Interessen des im Westen angrenzenden Landwirtschaftlichen Betriebes.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth: Zu dem landwirtschaftlichen Betrieb werden die geforderten Abstandsflächen eingehalten. Durch den 10 m breiten Grünstreifen im Westen und die Festsetzung der Baufenster ist dieser Abstand im Plan berücksichtigt.

Weiterhin wird in den Kaufverträgen ein Hinweis auf den Landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Erhalt aufgenommen.

Bund Naturschutz: *Der Bund Naturschutz lehnt das Baugebiet nach wie vor strikt ab. Die Ausnutzung bestehender Baulücken stellt ausreichend Bauland zur Verfügung, somit kann ein Eingriff nach Art. 6a BayNatSchG unterbleiben.*

Diesem Einwand kann nicht stattgegeben werden, da sich die Baulücken ausnahmslos in Privatbesitz befinden und es für diese keine Bauverpflichtung gibt.

Die Ausweisung widerspricht den Zielen des Regionalplans. Im Landschaftsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt.

Unter PA II 3.1.4.2 des Regionalplanes ist ausdrücklich eine weitere Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Rednitzhembach vorgesehen, nachdem diese über einen schienengebundenen öffentlichen Personennachverkehr verfügt. Der Bahnhof kann vom Baugebiet aus ohne Pkw erreicht werden und ist somit als bauliche Entwicklungsfläche optimal geeignet. – Im Regionalplan (Teksturplan 1 zu Karte 2) wird die überplante Fläche, einschließlich der nördlichen Anschlussfläche, als Siedlungsvorbehaltsfläche festgehalten.

Der sparsame Umgang mit Ressourcen und Reserven von Bauland wurde aufgrund der Planung mit Einfamilienwohnhäusern nicht beachtet.

Aufgrund der Lage (Südhanglage in ruhiger Umgebung, reizvoller Blick auf das *Mainbachtal*) und der zu erhaltenden Gehölzstrukturen wurde bewusst eine Einfamilienhausbebauung für gehobene Ansprüche gewählt. Dadurch ergibt sich eine Ergänzung zu den dicht bebauten Baugebieten der letzten Jahre und die Gemeinde sorgt für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.

Energiesparendes Bauen muss bereits durch Vorgaben im Bebauungsplan festgelegt werden.

Sowohl die aktuelle Baunutzungsverordnung als auch das Baugesetzbuch machen Vorgaben zum energiesparenden Bauen. Seit der Novellierung der Wärmeschutzverordnung zur Energiesparverordnung ist zudem das Niedrigenergiehaus zum gesetzlichen Standard bei Neubauten erklärt.

Landratsamt Roth:

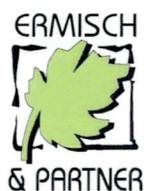
Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes. Die sich aus dieser Lage ergebenden Konflikte sind entsprechend zu würdigen.

Nachdem es sich bei dem Wasserschutzgebiet um die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung handelt, hat auch die Gemeinde kein Interesse daran, die Brunnen in irgendeiner Form zu schädigen. Nachdem diese jedoch auf der gegenüberliegenden Talseite liegen und auch die westlich angrenzenden Wohngebiete von Untermainbach innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, spricht grundsätzlich nichts gegen die Ausweisung des Baugebiets. Um möglich Konflikte zu verhindern werden in der Satzung umfangreiche Regelungen und Vorgaben getroffen.

Gemeinde Rednitzhembach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 1 Walpersdorf "An der Leite"

Begründung

25.11.2010



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1		
1	Lage des Planungsgebietes	2
2	Planungsabsicht	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	3.1 Regionalplan	3
	3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
	3.3 Biotopkartierung / ABSP	4
	3.4 Wasserschutzgebiet	4
4	Städtebauliche Gestaltungsabsicht	5
5	Erschließung und Bebauung	5
	5.1 Art der baulichen Nutzung	5
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	5.3 Erschließung und Verkehr	6
	5.4 Versorgung	6
	5.5 Entsorgung	6
6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	7
7	Beschreibung von Natur und Landschaft	8
	7.1 Bestandsübersicht	8
	7.2 Schutzgut Mensch	8
	7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	8
	7.4 Schutzgut Boden	9
	7.5 Schutzgut Wasser	9
	7.6 Schutzgut Luft / Lokalklima	9
	7.7 Schutzgut Landschaftsbild	9
	7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
8	Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet	10
	8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen	10
	8.2 Verbesserung des Wasserhaushaltes	10
	8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
	8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
	8.4.1 Bestandskategorien:	12
	8.4.2 Eingriffskategorie	13
	8.4.3 Bilanzierung	14
	8.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	14
9	Baugebiet in Zahlen	16
	9.1 Flächenanteile	16
	9.2 Wohneinheiten / Einwohner	16
10	Aufstellungsvermerk:	17

1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Rednitzhembach, Gemarkung Walpersdorf am Südhang des Mainbachtals zwischen den Ortsteilen Walpersdorf und Untermainbach. Es umfasst die Flurstücke Nr. 421 und 421/3 der Gemarkung Walpersdorf mit einer Gesamtgröße von ca. 7684 m². Das Gelände weist eine Höhenlage von 441- 435 m NN auf.

Die Fläche ist derzeit von einer lückigen Streuobstwiese geprägt, die als Grünzäsur zwischen den Ortsteilen dient. Im Osten schließt sich der Bauhof und Wohnbebauung, im Westen dörfliche Bebauung an. Im Norden grenzt das Gebiet an die freie Feldflur, im Süden an die Mainbachaue.

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Gebiet in der
Naturraumeinheit: Fränkisches Keuper- Lias- Land
Untereinheit: Mittelfränkisches Becken

Ein größeres Wohngebiet im Norden des Gebietes ist als Erweiterung für Walpersdorf im Landschaftsplan empfohlen.

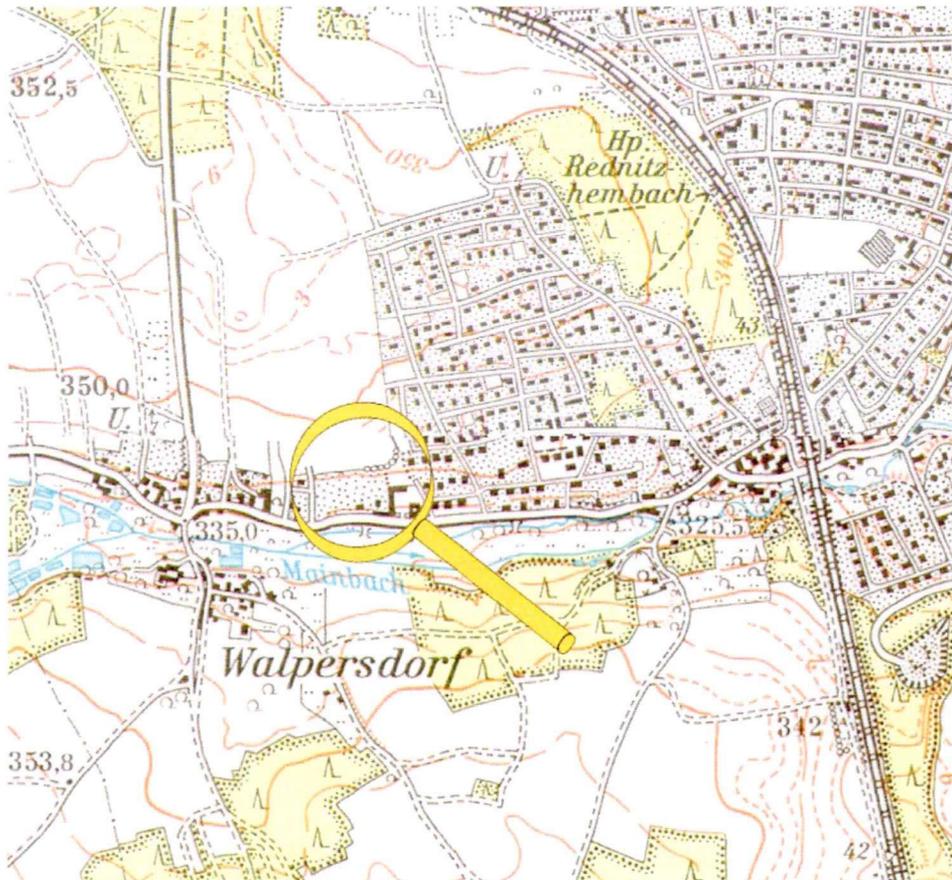


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2 Planungsabsicht

Das Planungsgebiet stellt eine Erweiterungsfläche für Rednitzhembach dar. Es liegt im unmittelbaren Anschluss an die letzte, im Flächennutzungsplan für Wohnbau vorgesehene Fläche der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsgebiet Rechnung getragen werden. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung einer nachhaltigen Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen bzw. der Entwicklung der Bevölkerung sowie den Aufgaben der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein attraktives Baugebiet an einem Südhang zu schaffen, das sich in die Landschaft einfügt. Um auch weiterhin eine Trennung zwischen Wohnbebauung und den Dorfgebietsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung im Westen zu gewährleisten wird an der westlichen Baugebietsgrenze ein 10,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken weist darauf hin, dass bandartige Siedlungsstrukturen durch Trenngrün aufgelockert werden und wertvoller Baumbestand im Siedlungsbereich erhalten werden sollen.

Unter P A II 3.1.4.2 des Regionalplanes ist ausdrücklich eine weitere Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Rednitzhembach vorgesehen, nachdem diese über einen schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Diese Anbindung ist in Rednitzhembach grundsätzlich, und auch im geplanten Baugebiet in ca. 10. Min fußläufiger Entfernung gegeben.

Im Regionalplan (Tekturplan 1 zu Karte 2) wird der Geltungsbereich einschließlich der nördlichen Anschlussfläche als Siedlungsvorbehaltsfläche festgehalten.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Für Rednitzhembach wurde der Flächennutzungsplan am 10.4.1986 genehmigt. Der Landschaftsplan wurde am 14.2.02 genehmigt und am 27.2.02 rechtsverbindlich.

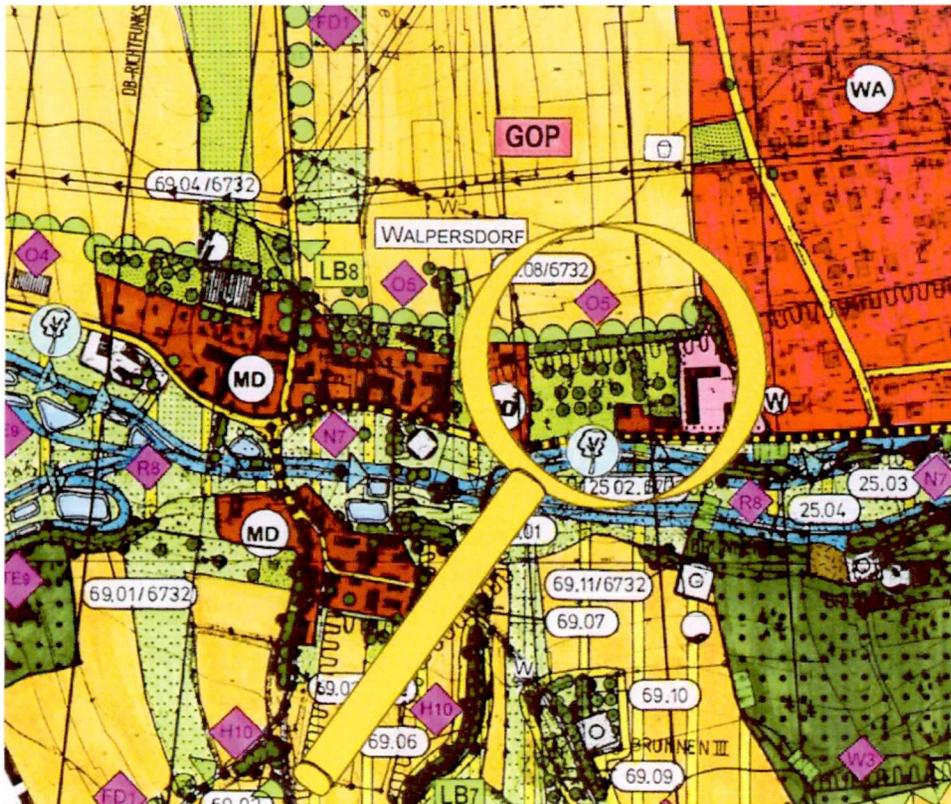


Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an die Bebauungsplanaufstellung redaktionell angepasst.

Für die nördlich des Bearbeitungsgebietes gelegene Fläche ist eine Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes bereits angedacht.

3.3 BIOTOPKARTIERUNG / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält ebenfalls keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen.

3.4 WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1-3 Walpersdorf. Um Konflikte zu vermeiden, sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung bei allen Baumaßnahmen und dem Betrieb des Baugebiets zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen dürfen keine wassergefährdenden auslaug – oder auswaschbare Materialien (z.B. Teer, Schlacke u.ä.) verwendet werden. Dies gilt auch für den Einsatz von Sekundärbaustoffen (z.B. recycelter Bauschutt).
- Die zTV und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen im Straßenbau in Bayern und die darin genannten

Grenzwerte sind zwingend zu beachten. Der Einbau von solchen Materialien darf nur nach Freigabe durch das WWA Nürnberg erfolgen. Gleiches gilt für die Errichtung von Gebäuden, Einfahrten und Hofbefestigungen, sofern Recyclingbaustoffe als Untergrundbefestigung eingesetzt werden sollen.

- wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Wärmepumpen, die Grundwasser nutzen, sind nicht zulässig.
- Entsorgungsleitungen, sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund sind alle 5 Jahre durch Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen.
- Der Grundwasserstand ist vor Baubeginn zu prüfen – bei Bedarf sind die Kellergeschosse mit wasserdichten Wannen auszubilden.
- Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Abs.2 und 3 BayWG zu beantragen.

4 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Die freistehenden Gebäude und die vereinzelt wechselnden Firstrichtungen stellen in ihrer Gesamtheit eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur dar.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird in ihrem Umfang und der geplanten Ausbauart dem ländlichen Charakter angepasst. Die Ausstattung des Straßenraumes erfolgt ohne Hochborde und getrennte Gehwege, dafür aber mit Fahrbahnaufpflasterungen und seitlichen Pflasterflächen. Zum abwechslungsreichen Erscheinungsbild trägt vor allem auch die Grünordnung bei.

Durchgehend sind im öffentlichen und privaten Bereich zur Auflockerung und als Leit- und Orientierungshilfe Pflanzgebote vorgesehen. Besonderer Wert wird dabei auf den Hausbaum (Garageneinfahrt) gelegt. Möglichst niedrig gehaltene Einfriedungen der Vorgärten bringen Haus und Straße gestalterisch in eine direkte Beziehung. Die Bebauung passt sich an die ortsspezifischen Merkmale (z. B. Satteldach, Dachneigung) an.

Hierzu sind die wichtigsten Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien festgelegt, aber noch genügend Freiraum zur eigenen, individuellen Entwicklung gelassen. Die Eingrünung des Baugebietes ist weiterhin durch Erhalt der bestehenden Hecken und Bäume im öffentlichen Grünstreifen im Norden und in dem privaten Grünstreifen im Westen gewährleistet. Ein Fußweg ermöglicht den Zugang zur freien Feldflur im Norden und damit die Pflege des öffentlichen Grünstreifens.

Durch die Pflanzung von Obstbäumen soll das Gebiet einen dörflichen Charakter erhalten.

5 Erschließung und Bebauung

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35, und einer Geschoßflächenzahl von max. 0,7 festgesetzt. In Übereinstimmung mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung und der westlichen Dorfbebauung sowie im Hinblick auf die vorhandenen Geländeverhältnisse (Hanglage) wird im gesamten Planungsbereich zweigeschossige Bauweise (Erd- und Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt. Geplant sind freistehende Einzelhäuser.

5.3 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Das Gebiet wird von der Walpersdorfer Straße im Süden über eine kurze Stichstraße erschlossen. Der vorhandene Feldweg im Westen, der zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche im Norden dient, wird vom Baugebiet nicht tangiert und bleibt in seinem bisherigen Ausmaß bestehen.

Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind jedem Wohngebäude 2 Stellplätze zugeordnet. Der Straßenraum lässt durch seine Dimensionierung von 6,5 m die Anlage von Stellplätzen in Abwechslung mit Baumpflanzungen und Grünstreifen zu. Die Ausführung der Parkstände erfolgt in Rasenfugenpflaster.

5.4 VERSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt. Das Wasserdargebot ist mengen- und druckmäßig ausreichend. Das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Rednitzhembach wird entsprechend erweitert. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsunternehmen N-Ergie. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist möglich. Eine Trafo-Station wird nicht erforderlich.

Eine Nutzung von Dachflächen, Fassaden und sonstigen Flächen zur Solarnutzung wird empfohlen.

Fernmeldeanlagen

Planung und Verkabelung unterstehen der Telekom. Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Fernmeldeanlagen einzuhalten oder sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.5 ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlicheren Gründen beabsichtigt die Gemeinde Rednitzhembach, das neue Baugebiet im qualifizierten Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Abwasser aus dem Wohnbaugebiet wird über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserkanäle sind aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone regelmäßig alle fünf Jahre auf Dichtheit zu prüfen.

Oberflächenwasser

Für eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist bei der geforderten Bodenpassage von mindestens 1 m, (d.h. einem benötigten Grundwasserflurabstand von ca. 1,50 m) notwendig, der im Bearbeitungsgebiet nicht gesichert werden kann.

Eine Versickerung der Dachabflüsse auf jedem Baugrundstück über eine Versickerungsmulde ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zu empfehlen. Zur Sammlung der unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne geeigneten Volumens (mind. 4 m³ bei einem Einfamilienhaus) anzulegen, die durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Die Nutzung zur Gartenwässerung empfiehlt sich.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über offene Pflasterrinnen dem straßenbegleitenden Grünstreifen zugeführt, der als bepflanzte Mulden zu einem Rückhalt der Abflussspitzen und zur Reinigung beiträgt und dessen Überlauf ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Dieser Kanal kann in der Aue breitflächig versickert werden, bzw. über bewachsene Mulden dem Mühlgraben zugeleitet werden, welcher nach ca. 500 m in den Mainbach mündet. Die Einleitung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Grundwasser

Im Bearbeitungsgebiet ist im Blasensandstein mit anstehendem Grundwasser zu rechnen, das abzuleiten ist um Quellungen und eventuellen Bodenrutschungen vorzubeugen. Die Kellergeschosse der Gebäude sind gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Da die genaue Höhe der vorliegenden Grundwasserstände nicht exakt bezifferbar bzw. durch den Bau der Gebäude der Grundwasserstand noch steigen kann ist es dringend anzuraten Lichtschächte, Kellerabgänge, Rohrdurchführungen etc. ebenfalls in wasserundurchlässiger Form auszubilden und diese Bauteile in wasserundurchlässiger Form an die "weiße Wanne" des Keller anzubinden bzw. auszuformen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Müll

Ein gemeinsamer Müllstellplatz ist am südlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehen, so dass die Müllabfuhr von der Walpersdorfer Straße erfolgen kann.

6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Gleichzeitig wurde untersucht, ob in Folge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Biotop, die für streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind, werden nicht zerstört.

Die saP ist diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7 Beschreibung von Natur und Landschaft

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde erstmalig im Mai 2002 und dann 2009/2010 durch das Büro Ermisch & Partner durchgeführt. Die Bäume wurden durch das Ing.-Büro Batke eingemessen.

Aussagen zur Fauna finden sich in der saP.

7.1 BESTANDSÜBERSICHT

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Nutzung im Planungsgebiet	Fläche in m ²	Anteil %
Gartenbrache	151,5	2%
Streuobstwiese	6.989,0	91%
Unversiegelter Lagerplatz	543,5	7%
Summe:	7.684,0	100%

7.2 SCHUTZGUT MENSCH

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen und Geräteeinsatz in den angrenzenden Wohngebieten auftreten.

Von der späteren Wohnnutzung und ihrer Erschließung sind keine zusätzlichen Belastungen außerhalb der gesetzlichen Grenzwerte zu erwarten.

Im Westen des Baugebiets in ca. 70-80 m Entfernung zum westlichen Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Mindestabstände sind eingehalten – mit gelegentlichen Geruchs- und Lärmimmissionen muss auch bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung gerechnet werden - diese sind zu tolerieren.

7.3 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

Auf dem Gelände besteht eine lückige, und zum Teil stark abgängige Obstwiese. Neben stattlichen alten Exemplaren mit Rissen, Höhlen, Pilzen und Flechten finden sich auch zahlreiche sehr kleine oder fast gänzlich abgestorbene Bäume, deren Standsicherheit stark gefährdet ist.

Der Bestand wird hauptsächlich von Apfel - und Zwetschgenbäumen (*Malus domestica*, *Prunus domestica*) gebildet. Einige Kirschen (*Prunus avium*) und vereinzelt Birnbäume (*Pyrus communis*) kommen hinzu. Besonders der Zustand der Zwetschgenbäume ist sehr schlecht, da sie ohnehin an der Grenze ihrer natürlichen Lebenserwartung angelangt sind. Hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung für die Fauna sind alte Obstbäume auch noch als Totholz grundsätzlich als wertvoll einzustufen.

An der Westseite des Bearbeitungsgebietes befindet sich eine Hecke mit Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und zwei prächtigen Stieleichen (*Quercus robur*). Auf der Nordseite kommen in der Hecke Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Johannisbeere (*Ribes alpinum*) hinzu. Im Unterwuchs finden sich viel Totholz und Brennnesseln.

Bei der Wiese handelt es sich um eine frische Fettwiese, die ursprünglich als Mähwiese genutzt wurde. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten folgende Arten festgestellt werden: Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedris*), Hornkraut (*Cerastium spec.*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acre*), Wiesen- Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Rote Taubnessel (*Lamium maculatum*), Weiß- Klee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Wiesen- Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*).

7.4 SCHUTZGUT BODEN

Im Geltungsbereich ist der Blasensandstein mit bunten Lettenlagen und roten Letten durch die Rednitz angeschnitten. Typisch für dieses Gestein sind eingeschlossene Tonblasen und Feldspäte. Die Festigkeit der Sandsteinbänke wechselt sehr. Mürbe Bänke können ebenso auftreten, wie verkieselte. Trotzdem gilt der Blasensandstein auch bei tiefgründiger Verwitterung als fester Baugrund. Auf diesem Ausgangsmaterial bilden sich podsolierte Braunerden bis Braunerdepodsole mit den Bodenarten Sand und anlehmiger Sand. Blasensandstein ist ein guter Grundwasserleiter.

7.5 SCHUTZGUT WASSER

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Gemarkung Walpersdorf.

Der Blasensandstein ist ein guter Grundwasserleiter und hat für die Grundwasserneubildung von Tiefenwasser eine große Bedeutung. Bei den Baumaßnahmen kann es geschehen, dass wasserführende Schichten angeschnitten werden. Eine Versickerung in diese Schichten mittels Sickerschacht ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich. Ebenso ist eine Ableitung des Wassers, und somit eine Senkung des Grundwasserspiegels, durch Drainage nicht zulässig. Für Flächenversickerung sind die sandigen bis anlehmigen podsolierten Braunerden und Braunerdepodsole geeignet.

7.6 SCHUTZGUT LUFT / LOKALKLIMA

Über die freie Fläche fließt die Kaltluft der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Tal ab. Nachdem sich das geplante Baugebiet bereits an der ansteigenden Talseite befindet und keinerlei Querbebauung im Talraum damit verbunden ist, wird der Kaltluftabfluss im Tal nicht beeinträchtigt.

7.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Gelände liegt an der Hangkante des Mainbaches und funktioniert bisher als Grünstreifen zwischen den Ortsteilen Walpersdorf und Untermainbach. Die vorhandene Streuobstwiese ist ein wertvolles Kulturlandschaftselement. Das Mainbachtal ist ein regionaler Grünzug, der vor allem für die Naherholung und die Feierabenderholung von Bedeutung ist und dadurch auch die Qualität der Wohngebiete in Walpersdorf bestimmt bzw. erhöht.

7.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

8 Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Die Flächen mit "Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" im Westen und Norden wurden zur Erhaltung der Wohngebietseingrünung und des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes in diesen Bereichen festgesetzt. Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen dienen der Einbindung in die Landschaft. Die zur Neupflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgelegten Arten orientieren sich am ursprünglichen Bestand, und helfen, den Eingriff zu minimieren.

8.1 PFLANZ- UND ERHALTUNGSMABNAHMEN

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen auf §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB.

Erhaltungsgebote

Die Gehölze in den öffentlichen und privaten Grünstreifen haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und stellen gleichzeitig einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind deshalb zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Neupflanzung

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen wurden hochstämmige Obstbäume sowie heimische Heckengehölze festgesetzt, deren Artenauswahl sich nach den aktuellen Standortverhältnissen und an der Artenzusammensetzung des Kulturelementes Streuobstwiese orientiert.

Die Pflanzungen tragen vor allem zur Eingrünung sowie der weitestgehenden Erhaltung des Obstwiesencharakters bei.

8.2 VERBESSERUNG DES WASSERHAUSHALTES

Die Festsetzungen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes leisten einen Beitrag zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Als wesentliche Maßnahme wird pro Grundstück eine Fläche zur Regenwasserbeseitigung vorgeschlagen, die der Errichtung einer Zisterne dient. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Wasser zur Gartenbewässerung zu nutzen und nur den Überlauf in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Nachdem eine großflächige Versickerung bei den bestehenden Grundwasserverhältnissen nicht möglich ist, sollen undurchlässige Beläge (Fahrbahn) auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die Stellplätze sind teildurchlässige Beläge zu verwenden, die die Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenhaushaltes möglichst gering halten. Sie tragen auch zur Erhöhung der Luftfeuchte und Verbesserung des Lokalklimas bei.

8.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Vogelschutz)
- Abbruch des Gartenhauses und notwendige Fällungen von Bäumen im Oktober (Fledermausschutz)
- Anbringen von zwei Fledermauskästen auf den angrenzenden Gartengrundstücken vor Abbruch des Gartenhauses

- Anbringen von 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz (Ovales Flugloch, ca. 30 mm breit und ca. 48 mm hoch) auf den angrenzenden Gartengrundstücken.

8.4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

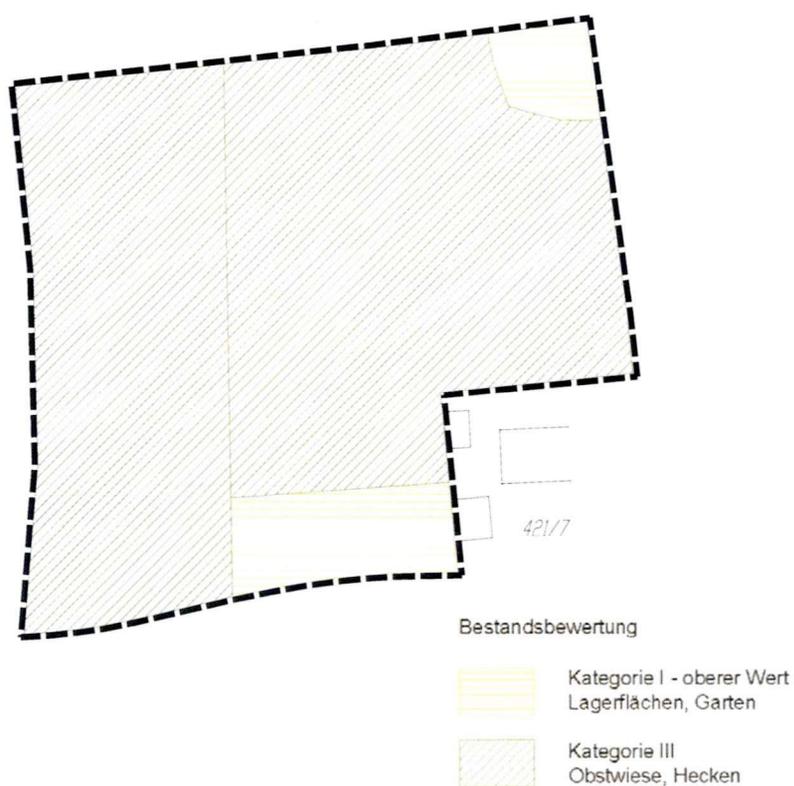
Die Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom September 1999.

8.4.1 BESTANDSKATEGORIEN:

Zunächst wurde das Planungsgebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter eingestuft. Nach der Liste 1 des Leitfadens ergeben sich 2 Kategorien im Planungsgebiet:

- Der **Kategorie I, oberer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung) sind der Garten und die unversiegelte Lagerfläche zuzuordnen.
- In **Kategorie III, unterer Wert** (Gebiete hoher Bedeutung) ist die Obstwiese einzuordnen. Da nur ein Teil der Bäume ein Alter von über 30 Jahren haben, der Bestand sehr lückig und abgängig ist, konnte der untere Wert angesetzt werden.

Kategorie gemäß Leitfaden	Fläche in m ²	Anteil %
Kategorie 1, oberer Wert Lagerflächen, Garten	695,00	9 %
Kategorie 3 Obstwiese, Hecken	6989,00	91%
Gesamtfläche Geltungsbereich	7684,00	100,00%

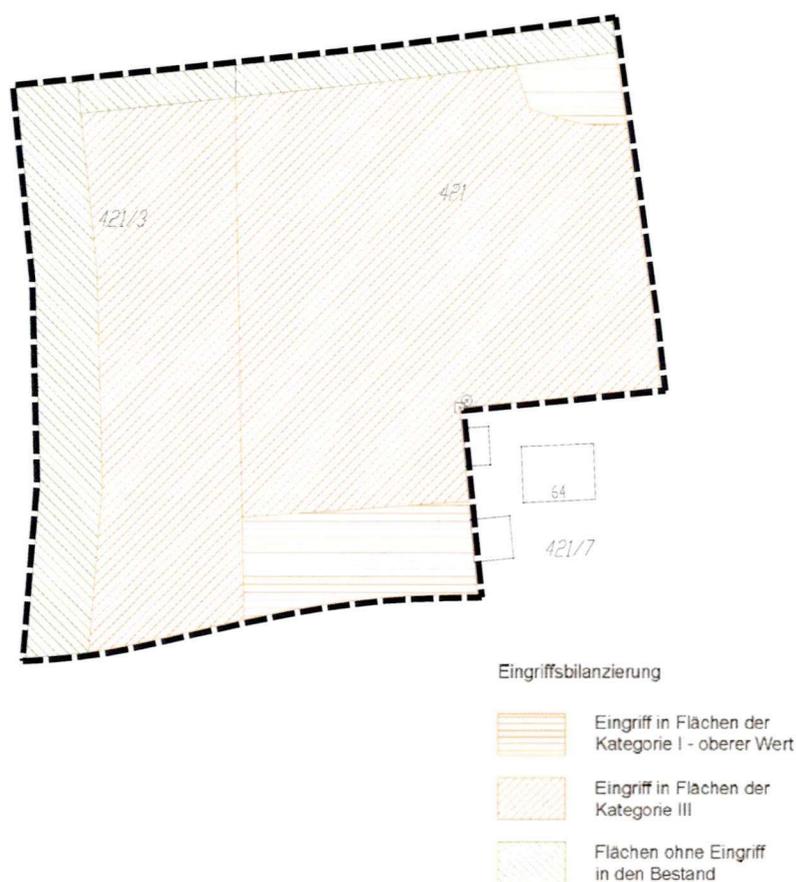


8.4.2 EINGRIFFSKATEGORIE

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,35 ist die geplante bauliche Nutzung dem **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Flächen, die keiner erheblichen oder nachhaltigen Umgestaltung oder Nutzungsänderung unterliegen, sind nicht bilanziert. Hierzu zählen die Bereiche der öffentlichen Grünflächen im Norden und privaten Grünflächen und Westen.

Der verbleibende **bilanzierte Eingriffsbereich beträgt 6338 m²** was rund **82,5 %** des Geltungsbereiches entspricht.



Darstellung ohne Maßstab

8.4.3 BILANZIERUNG

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte und geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurde für die Ermittlung des Eingriffs im Bereich von Kategorie III der niedrigste Kompensationsfaktor angesetzt:

• Obstbäume nur teilweise über 30 Jahre, lückiger Bestand, stark abgängig	
• Flächen für Regenwassersammlung und Nutzung auf jedem Grundstück	7 Stück
• Erhalt von Bäumen auf privater Grünfläche	4 Stück
• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlicher und privater Grünfläche durch Erhaltungsgebot	ca. 1.346 m ²
• Reduzierung der Versiegelung auf den Privatgrundstücken durch Befestigung mit durchlässigem Pflaster	ca. 280 m ²

Für den Bereich der Kategorie I wurde, da er im Zusammenhang mit der Obstwiese gesehen werden muss, ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt.

Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Bestand	Eingriff Typ B in qm	Faktor	Ausgleichsfläche in qm
Kategorie I - oberer Wert (Lagerflächen, Garten)	695,00	0,4	278,00
Kategorie III - unterer Wert (Obstwiese)	5.643,00	1	5.643,00
Ausgleichserfordernis			5.921,00

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt **5.921 m²**. - Der Ausgleich kann nur auf einer außerhalb des Bebauungsgebietes liegenden Fläche erbracht werden.

8.5 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Nachdem im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Baugebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich an anderer Stelle ausgeführt. Zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB wird außerhalb des Geltungsbereichs das Flurstück 68 der Gemarkung Rednitzhembach als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Flurstück wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Aufgrund seiner Lage zur Rednitz und benachbarten Flächen mit Obstwiese und Altgrasbestand ist es ein wichtiges Bindeglied im Biotopverbund. Die Größe des Flurstücks beträgt 6.680 m².

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf dem gesamten Grundstück erfolgen. Die Teilfläche mit 5921,00 m² wird auf den vorliegenden BBP angerechnet. Die 6.680 m² große, bisher als Intensivgrünland genutzte Mähwiese ist durch die nachfolgenden Maßnahmen um eine Kategorie aufzuwerten:

Wiedervernässung und extensive Nutzung mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Feuchtwiese mit charakteristischem Arteninventar.

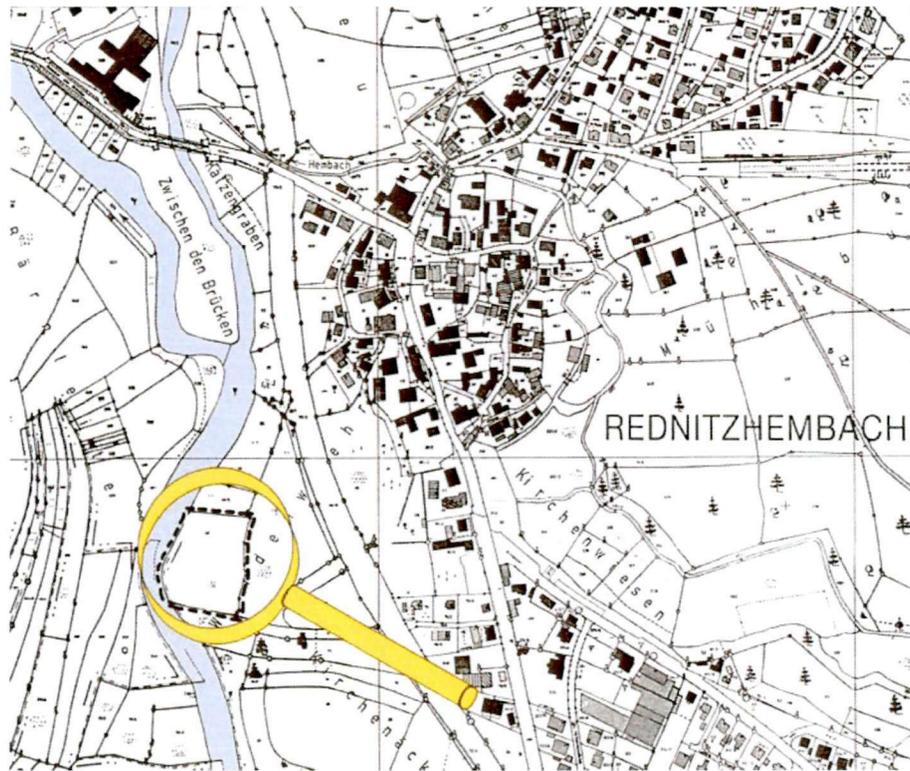


Abb.3: Lage der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

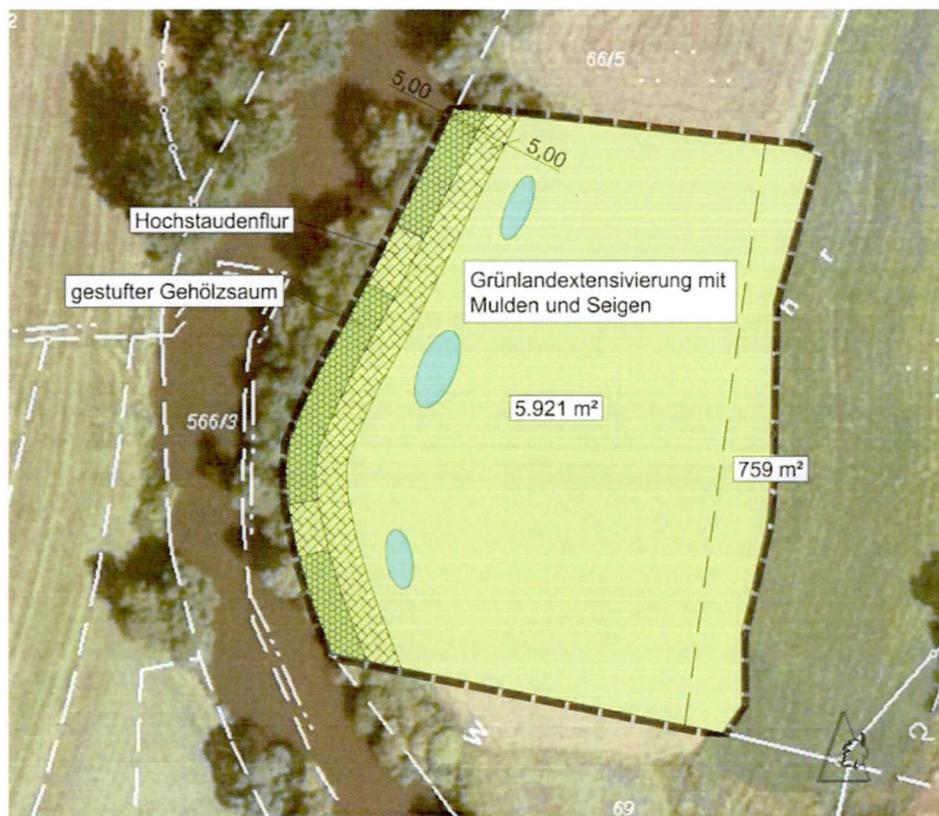


Abb.4: Detailplan Ausgleichsfläche

- Zur Rednitz ist ein 5m breiter, gestufter Gehölzsaum zu entwickeln, der mit Hochstaudenflur unterbrochen wird. Letztere ist auch auf 5m Breite im Anschluss an den Gehölzsaum und auf 1m Breite entlang der Gräben zu entwickeln. Keine Düngung; Herbstmahd alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes. (Das Gewässer selbst und die Ufer bleiben von der Maßnahme unberührt).
- Extensivierung der Grünlandnutzung. Keine Düngung, 2-mahdige Bewirtschaftung mit erster Mahd nach dem 01.06. des Jahres unter Abfuhr des Mähgutes. Anlage von Mulden und Seigen im ufernahen Bereich.

9 Baugebiet in Zahlen

9.1 FLÄCHENANTEILE

Bauflächen	5.511,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	486,00 m ²
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	860,00 m ²
Verkehrsflächen mit Begleitgrün	827,00 m ²
Gesamt	7.684,00 m²

9.2 WOHNHEITEN / EINWOHNER

8 Häuser mit ca. 4 EW/ Gebäude

10 Aufstellungsvermerk:

Architekturbüro Wenzel

Roth, den 25.11.2010.....

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



Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 25.11.2010

.....
Lucia Ermisch,
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den 25.11.2010

.....
1. Bürgermeister Jürgen Spahl



geändert: