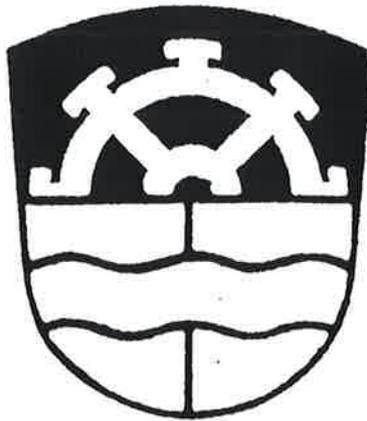


**GEMEINDE REDNITZHEMBACH**



**BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 1B IGELSDORF  
ERWEITERUNG - DECKBLATT 4**

**SATZUNG**

**DER GEMEINDE REDNITZHEMBACH**

**LANDKREIS ROTH**

## A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29.06.00 aufgrund von § 2 Abs. 1 u. 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL.) I, S. 2141, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBL. S. 434) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBL. S 797) folgende

## Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

für den

**Bebauungsplan „1b Igelsdorf“-Erweiterung Deckblatt 4.**

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.) Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Gewerbegebietes „Igelsdorf Nord“ in Rednitzhembach.

Die Erweiterungsfläche wird umgrenzt:

- im Norden durch die Stadtgrenze Schwabach
- im Süden durch die Staatsstrasse 2409
- im Westen durch die Berliner Strasse und
- im Osten durch die Bauschuttdeponie.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst die Fl.-Nr. 696 der Gemarkung Walpersdorf und hat eine Grösse von ca. 10.740,0 m<sup>2</sup>.

## 2.) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1.) Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäss § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466) als Gewerbegebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

- a) Die höchstzulässige Gesamtverkaufsflächen dürfen max. 1.450,0 m<sup>2</sup> betragen; davon sind max. 950,0 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und Getränke zulässig.

Die Gebäude sind baulich getrennt zu errichten, räumlich getrennt zu betreiben und dürfen nicht zusammengelegt werden.

- b) Für die Nachtzeit wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel (LW<sup>''</sup>)=45dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Bauantragsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### 2.2.) Mass der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschossezahlen und Traufhöhen sowie den Grundstücksgrössen im Einzelfall ein geringeres Mass der baulichen Nutzung ergibt.

### 2.3.) Stellplätze

Offene Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

### 2.4.) Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von Hecken freizuhalten. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 15 m in der Einmündung, Länge parallel zur Staatsstrasse 145 m und das Sichtdreieck der Berliner Strasse / St 2409 mit 20 m / 185 m dürfen ausser Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Welle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen oder ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.

## 2.5.) Grünordnung

### 2.5.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:

Zur landschaftlichen Einbindung und Untergliederung des Gewerbegebiets werden entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken Grünstreifen mit einer Breite von jeweils drei Metern und zur Straße im Norden und Südwesten mit einer Breite zwischen 5-10,00 m festgesetzt.

### 2.5.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB:

Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

#### Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung

An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Arten:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Sand-Birke	(Betula pendula)	H 4xv STU 18-20

Für die Grünflächen entlang der Staatsstraße und der Berliner Straße soll durchgehend eine Baumart verwendet werden, um einheitliche Baumreihen aufzubauen.

#### Pflanzgebot B - Baumpflanzungen mit Standortbindung

An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Arten:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	H 4xv STU 16-18
Hainbuche	(Carpinus betulus)	H 4xv STU 16-18

Für die Grünflächen entlang der Parkplätze soll durchgehend eine Baumart verwendet werden, um einheitliche Baumreihen aufzubauen.- Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und Poller vorzusehen.

#### Pflanzgebot C – Gehölzpflanzung auf privaten Grünflächen am Gebäude

Die Pflanzflächen entlang der Gebäudekanten sollen als mind. 2,00 m breiter Pflanzstreifen angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

**Geeignete Arten:**

Spindelstrauch	(Euonymus fortunei)
Fünffingertrauch	(Potentilla arbuscula)
Bodendeckerrosen	
Ginster	(Cytisus scoparius)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

**2.5.3 Entwicklung trockener Ruderalfluren auf Rohboden**

Die Grünflächen im Norden, Nordosten und Südwesten sollen nicht mit Oberboden angedeckt werden, um einen nährstoffarmen Standort als Voraussetzung für eine standortgerechte Sukzession zu schaffen. Bodenverbesserung soll in diesen Flächen nur punktuell bei der Pflanzung der Bäume erfolgen.

Auf diesen Flächen wird sich im Rahmen der Eigenentwicklung ein standortgerechter Gehölzbestand aus Baum- und Straucharten (Besenginster, Feld-Ahorn, Sand-Birke, Kiefer...) entwickeln, der dem Charakter eines südexponierten Waldmantels entspricht.

**2.5.4 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 zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

**2.5.5 Fassadenbegrünung:**

Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. - Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

geeignete Arten, z.B:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)

**2.5.6 Flächenbefestigung:**

Die Stellplätze im Süden sind gemäß Darstellung im Plan als Flächen mit Rasenfugenpflaster auszuführen.

### 2.5.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag für neue Gewerbebauten ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen und der Höhenentwicklung zu erstellen. Dem FGP ist eine Kostenberechnung für die Eingrünungsmassnahmen beizulegen. Um die Durchführung dieser Arbeiten zu sichern, ist eine Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten zu hinterlegen.

### 2.5.8. Ersatzmassnahmen

Die notwendigen Ersatzaufforstungen werden durch den Bauantragsteller im Verhältnis 1:1 geleistet. - Innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung des Neubaus sind die dafür vorgesehenen Flächen mit standortgerechten Pflanzen in Abstimmung mit dem Forstamt Schwabach aufzuforsten.

Zur Aufforstung bereit gestellte Flächen:

Eigentümer	Fl. Nr.	Größe	Art der Aufforstung	Hinweis
Wolfgang Straußberger	174 Gmkg Rohr	10.740 m <sup>2</sup> (als Teilfläche aus dem Gesamtgrundstück, gesamt 1,5 ha)	Mischwald mit 45 % Nadelgehölzen und 55 % Laubgehölzen	vgl. Aufforstungs- bescheid LRA Roth v. 17.01.94

### 3.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1) Dächer

zulässig sind

- Satteldächer
- Dachneigung 15° - 22°
- Dachüberstände:      Ortgang:   max. 75 cm  
                                  Traufe:    max. 75 cm
- Dacheindeckung      Ziegel, Betondachsteine o.ä.
- Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.

#### 3.2) Oberflächenbeläge auf Gewerbegrundstücken

Für Stellplätze und Fahrbahnen ist die Verwendung durchlässiger bzw. teildurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, durchlässiges Pflaster). Dies gilt auch für Lagerflächen, sofern die zu lagernden Materialien und Stoffe nicht grundwassergefährdend sind.

Unzulässig ist eine Vollversiegelung mit Asphalt- bzw. Betondecken sowie großformatige Betonplatten.

#### 3.3) Einfriedungen

Zulässig zur freien Landschaft, zur Strasse und zum Nachbargrundstück sind Maschendrahtzäune mit Vorpflanzung. Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m. Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Sichtdreiecke darf die max. Höhe 0,80 m über Fahrbahnebene nicht überschreiten.

Die Errichtung von Rabatten, Mauern oder sonstigen Abgrenzungen im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere müssen gewährleistet bleiben.

#### 3.4) Werbeanlagen

Werbe- oder Hinweisschilder sind innerhalb der im Planblatt eingezeichneten, 20,0 m breiten Bauverbotszone entlang der Staatsstrasse 2409 unzulässig. Auf dem übrigen Gelände sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird (Art. 23, Bayerisches Strassen- und Wegegesetz).

### **3.5) Grundstückszufahrten**

Ausser der bereits vorhandenen und genehmigten Zufahrt zur Staatsstrasse 2409 sind keine weiteren, unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstrasse zulässig.

#### 4. Inkrafttreten

Die Änderung tritt gemäss §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten Festsetzungen, die dieser Änderung widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt, Georgensgmünd, den

31.07.2000

Geändert, Georgensgmünd, den

11.01.2001

Büro für Architektur und Städtebau  
Thomas Wenzel Dipl. Ing. (FH) Architekt:



Ermisch & Partner Landschaftsplanung  
L. Ermisch Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitektin:



Gemeinde Rednitzhembach, den

08.10.2001

  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister:

.....

### C. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

#### 1. Entsorgung Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in einem Trennsystem zu erfassen, für Regenwasseranlagen zu nutzen oder an geeigneter Stelle zu versickern.