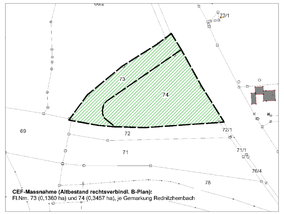
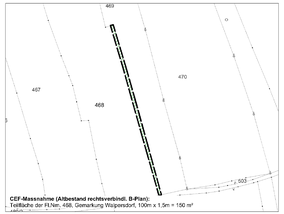
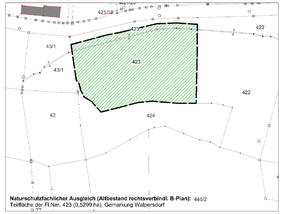


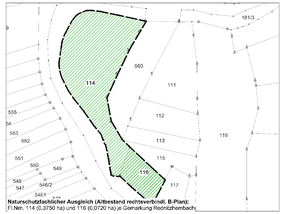
CEF-Massnahme (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Fl.Nr. 73 (0,1360 ha) und 74 (0,3457 ha), je Gemarkung Rednitzhembach



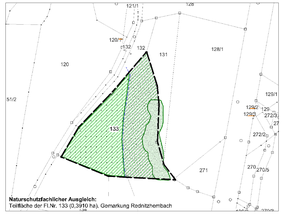
CEF-Massnahme (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Teilfläche der Fl.Nr. 468, Gemarkung Walpersdorf, 100m x 1,5m = 150 m²



Naturschutzfachlicher Ausgleich (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Teilfläche der Fl.Nr. 423 (0,5299 ha), Gemarkung Walpersdorf



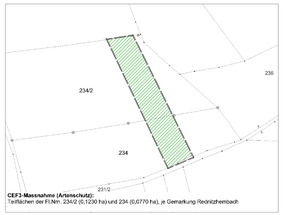
Naturschutzfachlicher Ausgleich (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Fl.Nr. 114 (0,3750 ha) und 116 (0,0720 ha) je Gemarkung Rednitzhembach



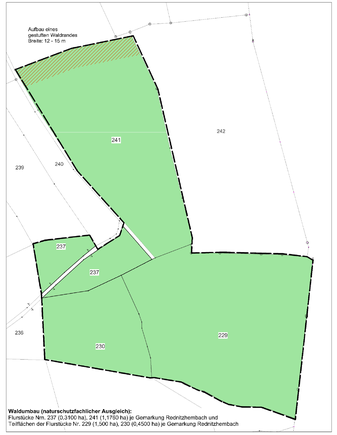
Naturschutzfachlicher Ausgleich:
Teilfläche der Fl.Nr. 133 (0,3910 ha), Gemarkung Rednitzhembach

Externe Ausgleichs- und Ersatzflächen

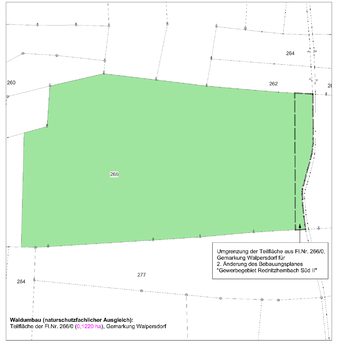
Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II" werden nachfolgende Teilflächen von Flurstücken und Massnahmen als Ausgleich und Ersatz zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Entwicklungsziele herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



CEF3-Massnahme (Artenschutz):
Teilflächen der Fl.Nr. 234/2 (0,1230 ha) und 234 (0,0770 ha), je Gemarkung Rednitzhembach

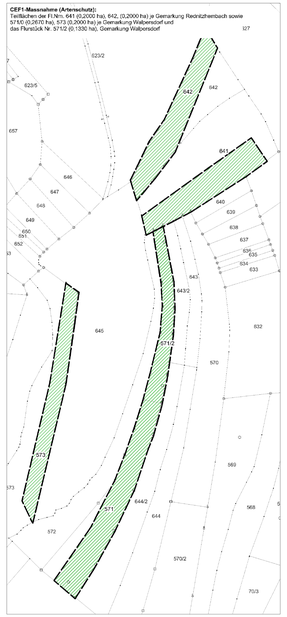


Waldumbau (naturschutzfachlicher Ausgleich):
Flurstücke Nrn. 237 (0,3300 ha), 241 (1,1750 ha) je Gemarkung Rednitzhembach und Teilflächen der Flurstücke Nr. 229 (1,560 ha), 230 (0,4503 ha) je Gemarkung Rednitzhembach

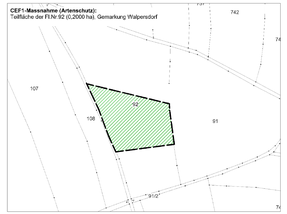


Waldumbau (naturschutzfachlicher Ausgleich):
Teilfläche der Fl.Nr. 266/0 (0,1200 ha), Gemarkung Walpersdorf

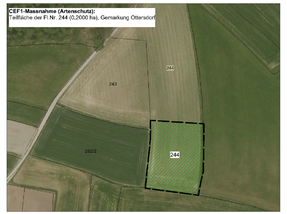
CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilflächen der Fl.Nrn. 641 (0,2000 ha), 642, (0,2000 ha) je Gemarkung Rednitzhembach sowie 573/0 (0,2670 ha), 573 (0,2000 ha) je Gemarkung Walpersdorf und das Flurstück Nr. 571/2 (0,1350 ha), Gemarkung Walpersdorf



CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilfläche der Fl.Nr. 52 (0,2000 ha), Gemarkung Walpersdorf



CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilfläche der Fl.Nr. 244 (0,2000 ha), Gemarkung Ottersdorf

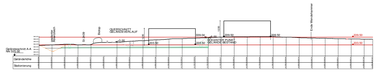


Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"

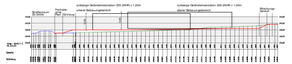
Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

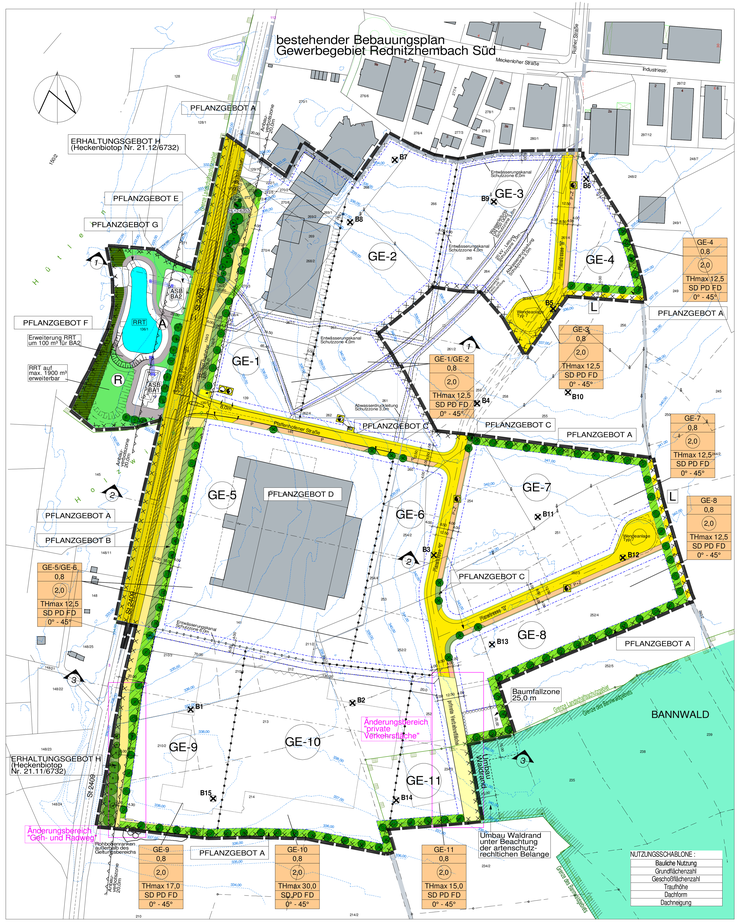
nördlich der Pfaffenhofener Straße -S1-



Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

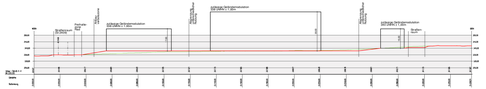
südlich der Pfaffenhofener Straße -S2-





Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

südlich der Pfaffenhofener Straße -S3-



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet

2. Maße der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl, maximal
(2,0) Geschoßflächenzahl, maximal
TH$_{max}$ 12,5m Traufhöhe, maximal über best. Gelände
SD PD FD Dachform, Satteldach, Pultdach, Flachdach
0° - 45° Dachneigung, maximal/ Neigung

3. Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für Überfahrten und Ein/Ausfahrten
Überfahrbare Verkehrsfläche Straßenablauf, DN/OD

5. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich
Sichtdreieck Straßenverkehr 33 / 263,0 m
Sichtdreieck Radfahrer 33 / 33,0 m
FuLi
öffentliche Fußgänger- und private Grundstücksgänger auf öffentlichem Grund (Lage und Breite gemäß Bauantrag) und Flächen für Transformator nach Bedarfsanmeldung
private Verkehrsfläche

6. Flächen für Ver- und Entsorgung
Zweckbestimmung Wasser
Zweckbestimmung Strom

7. Grünflächen
private Grünflächen
öffentliche Grünflächen

8. Regelung Wasserabfluß und Wasserrückhaltung
RH
Flächen zur Wasserrückhaltung, mit Einleitung in den Vorfluter (Rednitz)

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen

9.1 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot A (mit Standortbindung) auf privaten Grünflächen
Anlage einer Heckenstruktur mit Großsträuchern in den Außenbereich des Gewerbegebiets (Artenauswahlliste siehe Satzung)
Pflanzgebot B (ohne Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen
Anlage einer Heckenstruktur (Artenauswahlliste siehe Satzung)
Pflanzgebot C (mit Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen
Baumfallzone(n) im Bereich der einzelnen Erschließung (Artenauswahlliste siehe Satzung)
Pflanzgebot D (ohne Standortbindung) auf der einzelnen Parzellen
Mindestpflanzgebot (ohne Pflanzzeichen, siehe textliche Festsetzungen der Satzung)
Pflanzgebot E (ohne Standortbindung)
Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Baumanteil im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung (Artenauswahlliste siehe Satzung)
Pflanzgebot F (ohne Standortbindung)
Vorpflanzung Biotop Waldsaumentwicklung westlich der Fläche zur Wasserrückhaltung
Pflanzgebot G
Anlage und Entwicklung einer extensiven Wiese im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung

9.2 Bindung für die Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen
Erhaltungsgebiet H
Erhalt der Gehölzstrukturen
(Heckenbiotope Nr. 21.12/6732 und 21.11/6732)

10. Flächen für den Ausgleich
A
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

11. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)
Grenze des Bannwaldgebiets
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
Anbauverbotszone zur SDR26, 20,0 m
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe "Hinweise / Empfehlungen" der Satzung - Begründung - Gentechnischer Bereich)
Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Baumbiotope)

12. Hinweise
bestehende Gebäude
vorgeschlagene Gebäudeform
bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
541 bestehende Flurnummern
Vorhaltraum für geplanten Rad- und Fußweg
Höhenlinie
Geltungsbereichsgrenze bestehender Bebauungsplan Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"
Entwässerungsleitung (RWSW)
Wasserleitung DN 250
L Zweckbestimmung Landwirtschaft
B1 Bohr und Sondierung (siehe "Hinweise / Empfehlungen" der Satzung)
Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Bd. Nummer
Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.08.2020 bis 21.09.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2020 bis 21.09.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Spaht

8. Ausgefertigt

Gemeinde Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Spaht

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Spaht

GEMEINDE
REDNITZHEMBACH

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"

ENTWURF

M 1/1000

ARCHITEKTEN:
Wenzel Architekten + Ingenieure
Kugelmühlstrasse 15 91154 roth info@architekt-wenzel.de
t.,09171 / 85305-0 f.,09171 / 85305-20 www.architekt-wenzel.de

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:
Dipl.-Ing.(FH) B. Baumgartner
Landschaftsarchitektin
Kastanienweg 26, 91166 Büchenbach
Tel 09122 / 9 37 40 - Fax 09122 / 9 37 41
E-Mail: be-baumgartner@t-online.de

Verfahrtechnische Betreuung sowie Ver- und Entsorgung:
LIPPERT INGENIEURE
Inhaber: Andreas Lippert, Dipl.-Ing. (FH)
Pernesdorfer Str. 32 91166 Georgensgmünd
Tel 09172 9374-0 Fax 09172 9374-29
info@lippert-ing.de www.lippert-ing.de

aufgestellt: 16.09.2019
geändert: 31.01.2020 / 24.09.2020 / 26.03.2021