

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

## 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD II“ ÄNDERUNGS-SATZUNG

ENTWURF

STAND: 26.03.2021



**Wenzel Architekten + Ingenieure**

kugelbühlstrasse 15  
t\_09171 / 8535 0

91154 roth  
f\_09171 / 8535 20



info@architekt-wenzel.de  
www.architekt-wenzel.de

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner  
Landschaftsarchitektin

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

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Artikels 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), der Artikel 81 und 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO), des Artikel 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung folgende

## SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD II “

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth und dem Landschaftsarchitekturbüro Baumgartner ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 24.09.2020 und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### §1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfaßt den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ vom 28.08.2013 mit den Flur-Nrn.

129, 129/1, 139, 140, 141, 211, 261 Tfl., 262, 269, 269/1, 270, 270/2, 270/3, 270/4, 272, 272/1, 66/3 Tfl., 210/3 Tfl., 210/4 Tfl., 212 Tfl., 253 Tfl., 254 Tfl., 260 Tfl., 270/1 Tfl.,

sowie der geplanten Änderung und Erweiterung mit den Grundstücken Flur-Nr.

136/1, 210/2, 210/3, 210/4, 211, 212, 213, 214, 232/2 Tfl., 234/3 Tfl., 251, 252, 252/2, 252/3, 252/4, 253 Tfl., 254, 254/2, 254/4 Tfl., 255 Tfl., 256 Tfl., 257 Tfl., 258 Tfl., 260 Tfl., 261 Tfl., 261/3, 261/4, 262 Tfl., 262/4 Tfl., 264, 265, 266, 267, 267/1, 268, 268/1, 268/2, 281 Tfl., 293/2 Tfl.,

der Gemarkung Rednitzhembach.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt).

## **§2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbare Wirkungen haben, unzulässig sind.

(3) Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbare Wirkungen haben, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn diese einer Betriebsstätte innerhalb des Plangebiets räumlich und funktional zugeordnet und dem Hauptzweck der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind; ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbare Wirkungen haben, mit folgenden Sortimenten:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör.

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Notwendigkeit mit ausführlicher Begründung durch den Antragssteller ist im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen und in begründeten Ausnahmefällen vom Landratsamt im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls zu genehmigen.

## **§3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

## **§4 GEBÄUDEHÖHEN**

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

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

<b>Teilbereich</b>	<b>Festgesetzte Geländeoberkante</b>	<b>Maximale Wand-/Traufhöhe</b>
GE-1	333,50 üNN ± 1,00 m aus	THmax 12,50 m
GE-2	339,50 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-3	335,50 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-4	335,00 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-5	Das westliche Höhenniveau entlang der Staatsstraße kann auf 335,00 üNN ± 1,00 m aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Das östliche Niveau kann auf 336,00 üNN ± 1,00 m abgegraben werden.	THmax 12,50 m
GE-6	341,00 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-7	342,00 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-8	342,00 üNN ± 1,00 m	THmax 12,50 m
GE-9	338,00 üNN ± 1,00 m	THmax 17,00 m
GE-10	338,00 üNN ± 1,00 m	THmax 30,00 m
GE-11	340,00 üNN ± 1,00 m	THmax 15,00 m

Im Teilbereich GE-9 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

## **§5 DACHFORMEN**

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach, Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

## **§6 DACHNEIGUNG / DACHGESTALTUNG / SOLARANLAGEN**

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden bei den zulässigen Dachformen mit 0° - 45° festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind grundsätzlich durch eine extensive Dachbegrünung zu begrünen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die Dachbegrünungsflächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen, Nebenanlagen von weniger als 30 m<sup>2</sup> Dachfläche, Belichtungsflächen **und Flächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.**

Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind bei allen Dachformen zulässig und wünschenswert.

## **§7 EINFRIEDUNGEN**

(1) Bei planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen sind die Einfriedungen auf der zur öffentlichen Straße abgewandten Seite oder in der Mitte der bepflanzten Grünfläche zu platzieren.

(2) Zulässig sind Maschendraht- und Stabmattenzäune in einer Höhe bis zu 2,50 m. Ein freier Durchgang für Kleintiere in einer Höhe von 10 cm ist einzuhalten.

## **§8 ANBAUVERBOTSZONE**

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

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

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

## **§9 WERBEANLAGEN**

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

Werbeanlagen sind zusammen mit dem Hauptantrag oder gesondert zu beantragen.

## **§10 SICHTFELDER**

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

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

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

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

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

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## §11 FLÄCHENBEFESTIGUNG

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

## §12 REGELUNG Wasser-Abfluss / Wasserrückhaltung

Unbelastete Dachflächen- und Niederschlagswässer sind über einen Trennkanal abzuleiten. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt auf der westlich der Staatsstraße 2409 naturnah ausgebildeten Fläche zur Wasserrückhaltung. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in den nächsten Vorfluter (Rednitz).

## §13 ABFALLWESEN

Gewerbebetriebe sind gesetzlich verpflichtet alle Abfälle zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen und sich dementsprechend an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Wenn keine Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge besteht, muss einem Befahren der privaten Gewerbeflächen durch Sammelfahrzeuge ausdrücklich zugestimmt werden, oder die Gefäße an einen entsprechenden Sammelplatz gebracht werden.

Die Zustimmung ist vertraglich mit der Gemeinde Rednitzhembach zu regeln.

## §14 GRÜNFLÄCHEN

(1) Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgeboten sind Böschungen – soweit erforderlich - mit einer maximalen **Böschungsneigung von 1:2** und flacher auszubilden.

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

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

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

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

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

## **§15 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)**

(1) Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Die planzeichnerisch festgesetzten Grünflächen dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets, sie sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Maßnahmen, die die Pflanzflächen einschränken oder verkleinern sind nicht zulässig.

Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Auf die **Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen** wird hingewiesen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte der Mindestabstand bei Neupflanzungen unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen bzw. sind die Baumneupflanzungen an Ersatzstandorten innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Analog ist bei erforderlichen Grundstückszufahrten zu verfahren.

### **(2) Pflanzgebot A (mit Standortbindung) auf privaten Grünflächen**

Anlage von Heckenstrukturen mit Großbaumanteil zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Außenrändern und zur Durchgrünung des Gewerbegebiets auf privaten Grünflächen parallel zum öffentlichen Straßenraum.

#### Bäume 1./2. Ordnung (Artenauswahl)

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

Pflanzabstand: max. 14,0 m

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata "Rancho"	-	Linde

#### Unterpflanzung Baumstandorte (Artenauswahl Sträucher):

Pflanzgröße: Str., 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzraster: 1,0 x 1,0 m

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

### **(3) Pflanzgebot B (ohne Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen**

Anlage von Heckenstrukturen (Eingrünung Gewerbegebiet)

#### Bäume 2./3. Ordnung (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Heister, 150 –200 cm;

Flächenanteil: 15 %

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

#### Sträucher (Artenauswahl):

wie Pflanzgebot A

### **(4) Pflanzgebot C (mit Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen**

Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung

Innerhalb des öffentlichen Straßenzuges sind auf den festgesetzten Standorten Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Bäume (Artenauswahl): wie Pflanzgebot A

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

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

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Hochstamm oder 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung an geeigneter Stelle gemäß der Artenauswahlliste von Pflanzgebot A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke sind 6 % der jeweiligen Grundstücksfläche auf Dauer zu begrünen. Die Pflanzflächen sind vorrangig im Bereich der Grundstücksgrenzen zu benachbarten Parzellen und im Übergang zum öffentlichen Straßenraum anzulegen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zeichnerisch festgesetzte private Pflanzflächen/Baumstandorte können darauf angerechnet werden.

### **(6) Pflanzgebot E (ohne Standortbindung), öffentliche Grünfläche**

Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Baumanteil im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung (parallel zur Staatsstraße)

#### Artenauswahl und Pflanzqualität: wie Pflanzgebot A

Reihen: zwischen 2-5 (buchtige Pflanzweise, tlw. kleinere Unterbrechungen)

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

## **(7) Pflanzgebot F (ohne Standortbindung), öffentliche Grünfläche**

Vorpflanzung Wald – Waldsaumentwicklung westlich der Fläche zur Wasserrückhaltung  
(Initialpflanzung)

### Bäume 2. Ordnung (Artenauswahl)

Pflanzqualität: Heister, 150 – 200 cm; Breite: 8,0 m

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

### Sträucher (Artenauswahl):

Pflanzgröße: Str., 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzraster: 1,0 x 1,0 m

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Hanfweide oder Korbweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

## **(8) Pflanzgebot G, öffentliche Grünfläche**

Entwicklung einer extensiven Wiese

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

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

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Heckenbiotope Nr. 6732-0021-012 und 6732-0021-011 an der Staatsstraße 2409 sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen (Artenauswahl wie Pflanzgebot A).

Um den Erhalt und den Schutz der Gehölzbestände zu gewährleisten, sind bei den Bauarbeiten die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen zu beachten und einzuhalten.

## **§17 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachfolgende Ausgleichsflächen festgesetzt und der Planung zugeordnet:

**(1) Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich**

(1.1) Festgesetzt gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE Rednitzhembach Süd II und dem Bebauungsplan zugeordnet (Altbestand):

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ ha	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Rednitzhembach	136/1 (Tfl)	0,3590	Grünland, intensiv	Hecken- und Gehölzsäume, extensive Wiese mit Wiesenbrachen in den Randbereichen
Rednitzhembach	114	0,3750	Grünland, intensiv	Uferstreifen (10 m); extensive Wiese
Rednitzhembach	116	0,0720	Grünland, intensiv	Uferstreifen (10 m); extensive Wiese
Walpersdorf	423 (Tfl.)	0,5299	Grünland, intensiv	extensive Wiese
Walpersdorf	468 (Tfl)	0,0200	Acker	Ackerrandstreifen
Rednitzhembach	73	0,1360	brachgefallener Acker, tlw. mit Gehölzaufwuchs	Offenhaltung und Lebensraumverbesserung für Offenlandbrüter

(1.2) Festgesetzt gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes GE Rednitzhembach Süd II und dem Bebauungsplan zugeordnet:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche / ha	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Aufwert. faktor	Anrech. bare Fläche/ha
Rednitz-hembach	133 (Tfl.)	0,1710	Nährstoffreiche Teilbereiche, Zwischenlagerung von Boden;	Extensive Wiese ohne Düngung	0,5	0,0855
		0,0210	Graben mit nährstoffreichem Saum	Entwicklung Krautsaum an Graben	1,0	0,0210
		0,1990	Kiefern-/ Fichtenwald (Schutzstreifen für 20 kV Stromtrasse 1 m beiderseits beachten)	Laubmischwald	1,0 * 0,7	0,1390
Rednitz-hembach	641 (Tfl.)	0,2000	Acker	Selbstentwicklung einer standort-typischen	0,2	0,0400
Rednitz-hembach	642 (Tfl.)	0,2000	Acker	Ackerwildkrautflora; Herbstmahd, bei Bedarf grubbern. Kein Düngungs- und Pestizideinsatz.	0,2	0,0400
Walpersdorf	92 (Tfl.)	0,2000	Acker	(Anrechnung artenschutzrechtlicher	0,2	0,0534
Walpersdorf	571/0 (Tfl.)	0,2670	Acker	Ausgleichsmaßnahmen auf den	0,2	0,0266
Walpersdorf	571/2	0,1330	Acker			

Walpersdorf	573 (Tfl.)	0,2000	Acker	naturschutzfachlichen Ausgleich)	0,2	0,0400
Ottersdorf	244 (Tfl.)	0,2000	Acker		0,2	0,0400
Rednitzhembach	229/0 (Tfl)	1,5000	Nadelwald (Kiefer) mit kleiner Lichtung - nicht standortgemäße Wälder (gem. PNV)	100 % Laubwald (Eiche, Buche, Kirsche) - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten	2,0*0,9	2,7000
Rednitzhembach	230/0 (T)	0,4500	Nadelwald (Kiefer) - nicht standortgemäße Wälder (gem. PNV)	100 % Laubwald (Eiche, Buche, Kirsche) - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten	2,0*0,7	0,6300
Rednitzhembach	237/0	0,3100	Nadelwald (Kiefer) - nicht standortgemäße Wälder (gem. PNV)	100 % Laubwald (Eiche, Hainbuche) - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten	2,0 (Neuerwerb für ökolog. Ausgleich)	0,6200
Rednitzhembach	241/0	1,1760	Nadelwald (Kiefer) - nicht standortgemäße Wälder (gem. PNV)	100 % Laubwald (Eiche, Buche) - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten	2,0*0,7	1,6464
Walpersdorf	266/0 (Tfl)	0,1220	Nadelwald (Kiefer) - nicht standortgemäße Wälder (gem. PNV)	100 % Laubwald (Bergahorn, Eiche, Buche) - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten	1,6 (Neuerwerb für ökolog. Ausgleich)	0,1951
<b>Gesamt</b>		<b>5,3490</b>				<b>6,3170</b>

Erläuterung zu Spalte „Aufwertungsfaktor“:

Bei kommunalen Waldflächen werden bei der Berechnung des Aufwertungsfaktors die Zielsetzungen des Forstdienstplans (= Faktor vorbildliche Forstwirtschaft, z.B. 0,7 – 0,9) berücksichtigt. Ausgenommen sind Waldflächen, die für den ökologischen Ausgleich der Planung erworben wurden. Die Abstimmung mit Forstbehörde und Unterer Naturschutzbehörde ist erfolgt.

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

### (2.1) Maßnahmen zur Vermeidung (V – Vermeidung / A – Ausgleich) - Altbestand

Gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE Rednitzhembach Süd II (Altbestand):

**V1:** Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September).

**V2:** Die als Biotop-Nr. 6732-0021-012 erfasste Hecke wird erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.

**V3/A1:** Eingrünung der Außenränder des Gewerbegebiets durch Pflanzung von Bäumen und Gebüsch. Dies dient zur Abschirmung störungsempfindlicher feldbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) sowie zur Schaffung von Bruthabitaten für störungsunempfindliche gehölzbrütende Vogelarten, wie z.B. Goldammer, Dorn- und Klappergrasmücke (Pflanzgebote A, B).

**A2:** Im Rahmen der Anlage der Fläche zur Wasserrückhaltung in Fl.Nr. 136/1, Gemarkung Rednitzhembach werden die Randbereiche als extensive Grünlandflächen mit Mahd in mehrjährigem Turnus entwickelt sowie entlang der Staatsstraße eine mehrreihige Hecke angepflanzt. Diese Maßnahme vergrößert das Lebensraumangebot für gebüschbrütende Vogelarten und für das Rebhuhn (Pflanzgebote E, G, F).

### (2.2) CEF - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – Altbestand

Gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE Rednitzhembach Süd II (Altbestand):

Die nachfolgenden Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchführen:

**CEF1:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Schafstelze) wird entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Ackerfläche Fl.Nr. 468, Gemarkung Walpersdorf ein bewirtschafteter Ackerrain (> 1,5 m Breite) mit einer Gesamtlänge von 100 m angelegt.

**CEF2:** Als Ersatz für den Verlust eines Teiles des Lebensraumes eines Rebhuhn-Brutpaares werden die Flurstücke Nr. 73 und 74 (insgesamt 4.817 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsflächen gesichert und durch Pflegemaßnahmen (Anlage einer Ackerbrache, partielle Mahd im Turnus von 3-4 Jahren) dauerhaft rebhuhn-freundlich gestaltet.

Folgende Flächen werden festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet (Altbestand):

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ ha	Ausgangszustand	Maßnahme
Walpersdorf	468 (Tfl.)	0,0150	Acker	Ackerrandstreifen
Rednitzhembach	73	0,1360	brachgefallener Acker, tlw. mit Gehölzaufwuchs	Offenhaltung und Lebensraumverbesserung für Offenlandbrüter
Rednitzhembach	74	0,3457	Acker	Acker/ Ackerbrache; 1. Jahr: Ansaat 2. Jahr: abschnittsweise Mahd (im Turnus von 3-4 Jahren wiederholen)

### (2.3) Maßnahmen zur Vermeidung (V – Vermeidung / A – Ausgleich)

#### Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplan GE Rednitzhembach Süd II

- **V1:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- **V2:** Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen, Brachen und Wiesen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämuungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen und Brachen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.
- **V3:** Die Baumhecke des Biotops 6732-0021-011 im Südwesten des Geltungsbereiches bleibt erhalten und darf durch Baumaßnahmen im Nahbereich nicht geschädigt werden, da es sich um ein potenzielles Bruthabitat von Spechten handelt. Ggf. sind die neun Altbäume (Eichen) während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Rücknahme der vorgelagerten Gebüsche (Schlehe etc.) ist zulässig.  
Sollte die Fällung eines oder mehrerer Bäume doch erforderlich werden, ist diese Rodung nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) zulässig und es wird die Kompensationsmaßnahme **CEF2** erforderlich.
- **V4:** Der West- und Nordrand des Waldes am Südostrand des Geltungsbereiches (Westteil der Flur 234/3) darf durch die angrenzende Erschließung und Bebauung nicht beeinträchtigt werden, um eine Störung und Vergrämuung waldrandbrütender Vogelarten wie Heidelerche, Goldammer, Spechte und potenziell Baumpieper zu vermeiden. Ein Abstandstreifen zu dem bestehenden Gehölzrand des Waldes ist mit mindestens 20 m Breite in Form einer extensiven Wiese („Blühstreifen“) einzurichten. Eine Bepflanzung mit einzelnen Laubgehölzen und Büschen auf der Fläche ist zulässig. Falls, wie im aktuellen Planstand verzeichnet, die Erschließungsstraße (C) unmittelbar an den o.g. Waldrand entlanggeführt werden soll, ist anstelle von **V4** die Kompensationsmaßnahme **CEF3** erforderlich.

## (2.4) CEF - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplan GE Rednitzhembach Süd II

**CEF1:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (2020: 7 Brutreviere der Feldlerche, 2 Brutreviere der Wiesenschafstelze) sind auf Ackerschlägen im Bereich der lokalen Population mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 5 ha sieben Blühstreifen mit insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen.

Die Breite der Blühstreifen sollte  $\geq 10$  m betragen. Die Abstände  $\pm$  parallel verlaufender Streifen sollten zueinander möglichst  $\geq 40$  m betragen. Die Abstände der hauptsächlichen Flächenanteile ( $>80\%$ ) der Blühstreifen müssen zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, frequentierte Wege, Einzelgehölze, Bebauung)  $\geq 40$  m und zu Waldrändern mindestens 80 m betragen. Eine partielle Unterschreitung ist in fachlich geprüften Ausnahmefällen zulässig.

Die Blühstreifen werden ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt (alternativ ist auch Einsaat von Wildkrautmischungen möglich). Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen.

Folgende Flächen / Maßnahmen werden der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ha	Ausgangszustand	Maßnahme
Rednitzhembach	641 (Tfl.)	0,2000	Acker	Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora; Herbstmahd, bei Bedarf grubbern. Kein Düng- und Pestizideinsatz.
Rednitzhembach	642 (Tfl.)	0,2000	Acker	
Walpersdorf	92 (Tfl.)	0,2000	Acker	
Walpersdorf	571/0 (Tfl.)	0,2667	Acker	
Walpersdorf	571/2 (Tfl.)	0,1333	Acker	
Walpersdorf	573 (Tfl.)	0,2000	Acker	
Ottersdorf	244 (Tfl.)	0,2000	Acker	
<b>Gesamt</b>		<b>1,4000</b>		

### CEF2, teilalternativ zu V3:

Für den Fall, dass entgegen des aktuellen Planungsstandes eine oder mehrere der alten Eichen des Biotopes 6732-0021-011 gefällt werden, ist für jede zu fällende Eiche ein Altbaum in einem Waldbereich in der Umgebung (Abstand bis 1 km) als potenzieller Brutbaum für Spechte zu optimieren: Hierzu ist der geeignete Ausgleichsbaum in einem Umkreis von 10-15 m freizustellen und durch zwei bis drei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 10 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten. Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte von einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

Alternativ ist auch die Schaffung von „Hochstutzen“ möglich, bevorzugt unter Verwendung kranker und anbrüchiger Altbäume (ggf. auch geeigneter Windbruch). Hierzu wird der Stamm in 5-6 m

Höhe gekappt, etwaige Seitenäste entfernt und das oben beschriebene Spechtinitial in ca. 4 m Höhe gesetzt.

### **CEF3, alternativ zu V4:**

Für den Fall, dass die Erschließungsstraße (C) direkt an den Rand des Waldes im Osten der Flur 234/3 gebaut wird oder die Anlage eines mindestens 10 m breiten Abstandstreifens mit Extensivgrünland („Blühwiese“) im Vorfeld des Waldes nicht möglich ist, muss im näheren Umfeld eine geeignete Fläche ( $\geq 2000 \text{ m}^2$ ) im Vorfeld eines Waldrandes in eine Extensivwiese mit jährlicher Pflegemahd (im Herbst) umgewandelt werden. Außerdem ist der betreffende Waldrand durch Vor- oder Unterpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen zu einem gestuften Waldmantel zu optimieren. Wenn dieser Ausgleich realisiert wird, ist anschließend auch ein Eingriff (Rücknahme/Umbau) in den aktuell intakten Waldmantel in Flur 234/3 zulässig.

Die Maßnahme CEF3 wird auf den Fl.Nrn. 234 und 234/2 je Gemarkung Rednitzhembach umgesetzt und der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu geordnet:

<b>Gemarkung</b>	<b>Fl.Nr.</b>	<b>Fläche / ha</b>	<b>Ausgangszustand</b>
Rednitzhembach	234 (Tfl.)	0,0770	Acker
Rednitzhembach	234/2 (Tfl.)	0,1230	Acker

## **§18 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

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

## **§19 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.

## **§ 20 Beschränkungsbereich für bauliche Maßnahmen und Bepflanzung innerhalb der Leitungstrassen**

Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten. Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden

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

### 2. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### 3. Bodenbelastungen

In einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine unübersichtliche, engräumig wechselnde und nicht bzw. nur bedingt materialgebundene Cadmium-Belastung im Boden des Geltungsbereichs vorliegt.

Es wird deshalb empfohlen, den Anfall und die Entsorgung von Bodenaushub so gering wie möglich zu halten und das Material ortsnah, d.h. in Gebieten mit einer gleichwertigen geogen bedingten Cadmium-Hintergrundbelastung wieder einzubauen.

Außerdem empfehlen wir im Zuge der Baumaßnahme ein Fachbüro zur Erstellung eines Entsorgungskonzepts bei zu ziehen und die zuständige Behörde (Landratsamt Roth, Sachgebiet Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht nach fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) vor einer Wiederablagerung des Materials an dem Vorgang zu beteiligen und um eine entsprechende Genehmigung zu ersuchen.

Die Bohr- und Sondierungspunkte des Bodengutachtens sind im Planblatt gekennzeichnet.

### 4. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen an ungegliederten, fensterlosen Fassadenflächen eine Vertikalbegrünung mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen auszuführen.

#### Artenauswahl:

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, fünfblättrig
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein, dreiblättrig, selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

## 5. Beleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung dürfen nur vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## 6. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtenwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art.70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Ob das Einleiten von Drainagewasser im Rahmen der Bauwasserhaltung in die kommunalen Kanalisationsanlagen gestattet ist, muss vorab mit der Gemeinde Rednitzhembach geklärt werden.

## INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

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

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den

.....  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister