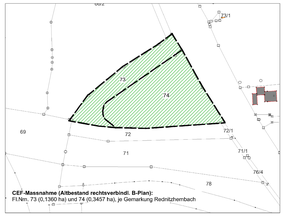
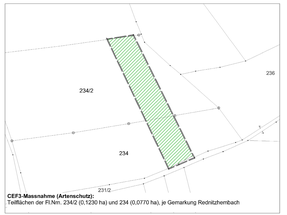
Externe Ausgleichs- und Ersatzflächen

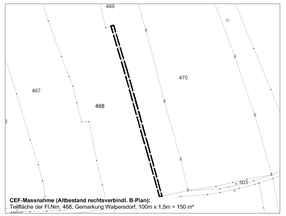
Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II" werden nachfolgende Teilflächen von Flurstücken und Massnahmen in der Gemeinde Rednitzhembach (Gemarkungen Rednitzhembach und Walpersdorf) als Ausgleich und Ersatz zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Entwicklungsziele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



CEF-Massnahme (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Fl.Nrn. 73 (0,1360 ha) und 74 (0,3437 ha), je Gemarkung Rednitzhembach



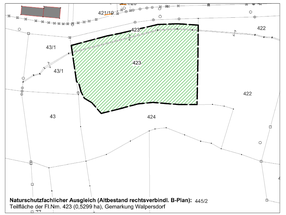
CEF3-Massnahme (Artenschutz):
Teilflächen der Fl.Nrn. 234/2 (0,1230 ha) und 234 (0,0770 ha), je Gemarkung Rednitzhembach



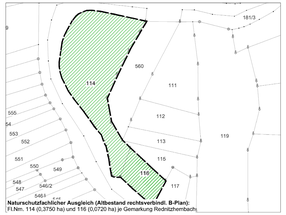
CEF-Massnahme (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan)
Teilfläche der Fl.Nrn. 468, Gemarkung Walpersdorf, 100m x 1,5m = 150 m²

Aufbau eines gestuften Waldrandes
Breite: 12 - 15 m

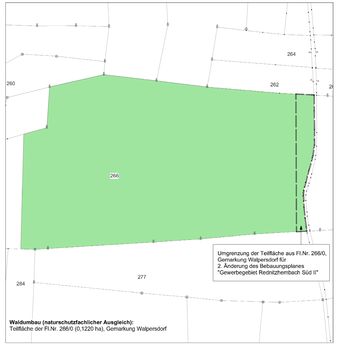
Waldumbau (naturschutzfachlicher Ausgleich):
Flurstücke Nrn. 237 (0,3100 ha), 241 (1,1780 ha) je Gemarkung Rednitzhembach und Teilflächen der Flurstücke Nr. 229 (1,500 ha), 230 (0,4500 ha) je Gemarkung Rednitzhembach



Naturschutzfachlicher Ausgleich (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan): 445/2
Teilfläche der Fl.Nrn. 423 (0,5299 ha), Gemarkung Walpersdorf

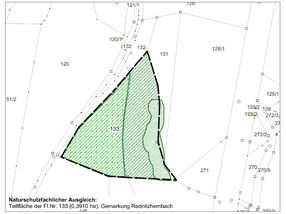


Naturschutzfachlicher Ausgleich (Altbestand rechtsverbindl. B-Plan):
Fl.Nrn. 114 (0,3750 ha) und 116 (0,0720 ha) je Gemarkung Rednitzhembach;

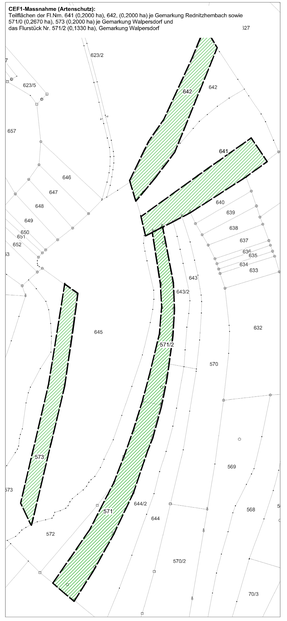


Umgrenzung der Teilfläche aus Fl.Nr. 266/0, Gemarkung Walpersdorf für
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"

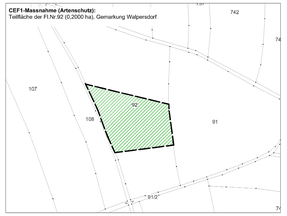
Waldumbau (naturschutzfachlicher Ausgleich):
Teilfläche der Fl.Nr. 266/0 (0,5220 ha), Gemarkung Walpersdorf



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



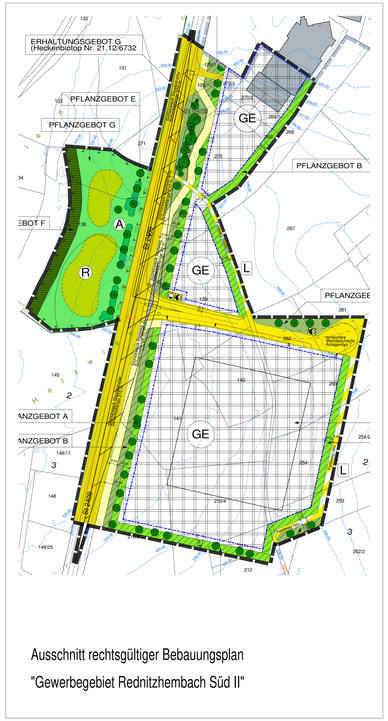
CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilflächen der Fl.Nrn. 641 (0,2000 ha), 642, (0,2000 ha) je Gemarkung Rednitzhembach sowie 571/0 (0,2670 ha), 573 (0,2000 ha) je Gemarkung Walpersdorf und das Flurstück Nr. 571/2 (0,1330 ha), Gemarkung Walpersdorf



CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilfläche der Fl.Nr. 82 (0,2000 ha), Gemarkung Walpersdorf

HINWEIS: Ausgleichsmaßnahmen-flächen außerhalb des Gemeindegebiets Rednitzhembach
(Eigentümer: Gemeinde Rednitzhembach)

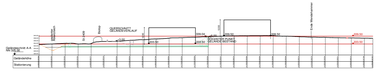
CEF1-Massnahme (Artenschutz):
Teilfläche der Fl.Nr. 244 (0,2000 ha), Gemarkung Ottersdorf



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"

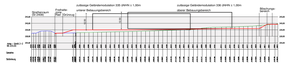
Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

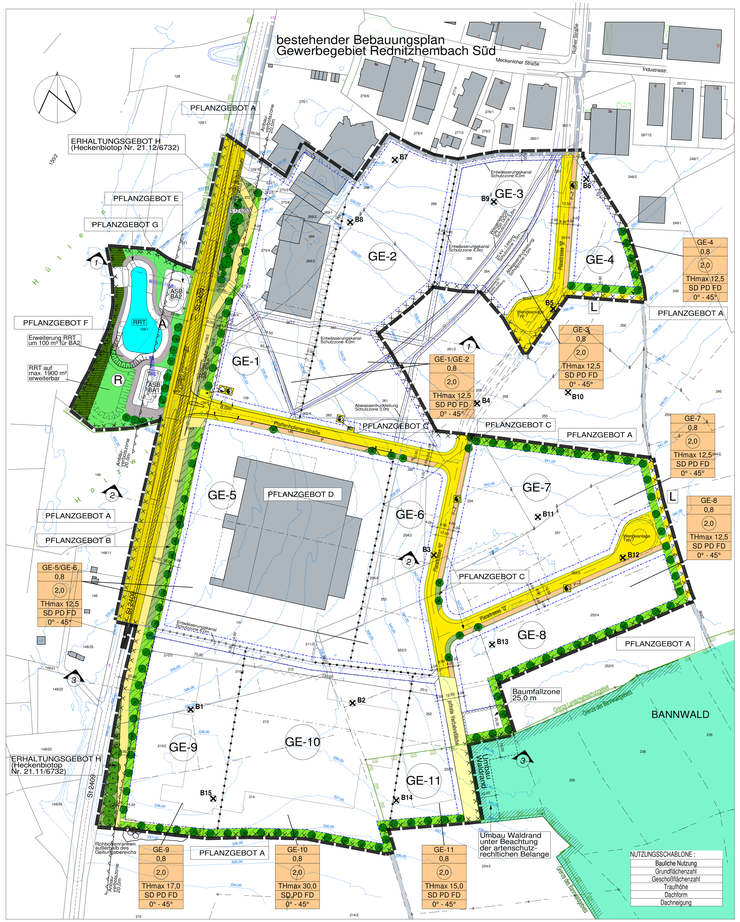
nördlich der Pfaffenhofener Straße -S1-



Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

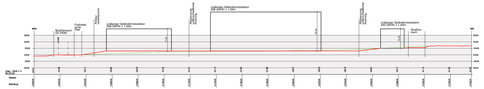
südlich der Pfaffenhofener Straße -S2-





Geländeschnitte zulässige Geländemodulation

südlich der Pfaffenhofener Straße -S3-



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Überörtlichen und örtlichen Verkehr

überörtliche Verkehrsfläche Staatsstraße (AK)

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Symbol Straßenverkehrsr. 33 / 263.0 m

Symbol Radfahrer 33 / 38.0 m

P+R

öffentliche Parkfläche und private Grundstücksparkplätze auf öffentlichem Grund (Lage und Breite gemäß Bauantrag) und Flächen für Transitstation 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

RW 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 Einbaumarmel in den Außenbereich des Gewerbegebiets
(Artenauswählliste siehe Satzung)

Pflanzgebot B (ohne Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen
Anlage einer Heckenstruktur
(Artenauswählliste siehe Satzung)

Pflanzgebot C (mit Standortbindung) auf öffentlichen Grünflächen
Baumfallzone(n) im Bereich der einzelnen Einzelfestsetzung
(Artenauswählliste siehe Satzung)

Pflanzgebot D (ohne Standortbindung) auf den einzelnen Parzellen
Mindestpflanzgebot ohne Parzellen-bezug
siehe textliche Festsetzungen der Satzung)

Pflanzgebot E (ohne Standortbindung)
Anlage einer mehreinhegen Hecke mit Baumarmel im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung
(Artenauswählliste siehe Satzung)

Pflanzgebot F (ohne Standortbindung)
Vorpflanzung Wald- 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

Erhaltungsgebot H
Erhalt der Gehölzbestände
(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 SCHER, 20,0 m

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe "Hinweise / Empfehlungen" der Satzung / Begründung Geotechnischer Bericht)

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderer bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauartbedingte bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Baumäbzone)

12. Hinweise

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Gebäudeform

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

541 bestehende Flurnummern

Vorhaltemaß für geplanten Rad- und Fußweg

Höhenlinie

Geltungsbereichsgrenze bestehender Bebauungsplan Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II"

Entwässerungsleitung (RW/SW)

Wasserleitung DN 250

L Zweckbestimmung Landwirtschaft

B1 Bohr und Sondierung (siehe "Hinweise / Empfehlungen" der Satzung)

Bestoßpunkt amtlichen Bestoßvermerkung mit ID, Nummer

Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 29.03.2021 bis 23.04.20121 erneut 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 29.03.2021 bis 23.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Spahl

8. Ausgefertigt

Gemeinde Rednitzhembach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Spahl

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 Spahl

GEMEINDE
REDNITZHEMBACH

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

AUSFERTIGUNG

M 1/1000

ARCHITEKTEN:
Wenzel Architekten + Ingenieure
kugelkirchnerstr. 15 91154 roth
t_09171 / 8535-0 f_09171 / 8535-20
info@architekt-wenzel.de
www.architekt-wenzel.de

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:
Dipl.-Ing.(FH) B. Baumgartner
Landschaftsarchitektin
Kiefernweg 26, 91186 Büchenbach
Tel. 09122 / 63 74 - 0
E-Mail: be-baumgartner@t-online.de

Verkehrstechnische Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:
LIPPERT INGENIEURE
Inhaber: Andreas Lippert, Dipl.-Ing. (FH)
Pernesdorfer Str. 12 a 91126 Rednitzhembach
Tel 09122 9374-0 Fax 09122 9374-29
info@lippert-ing.de www.lippert-ing.de

aufgestellt: 16.09.2019
geändert: 31.01.2020 / 24.09.2020 / 26.03.2021 / 29.04.2021