

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ für den Bereich nordwestlich des Ortsteil Igelsdorf an der Penzendorfer Straße aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit

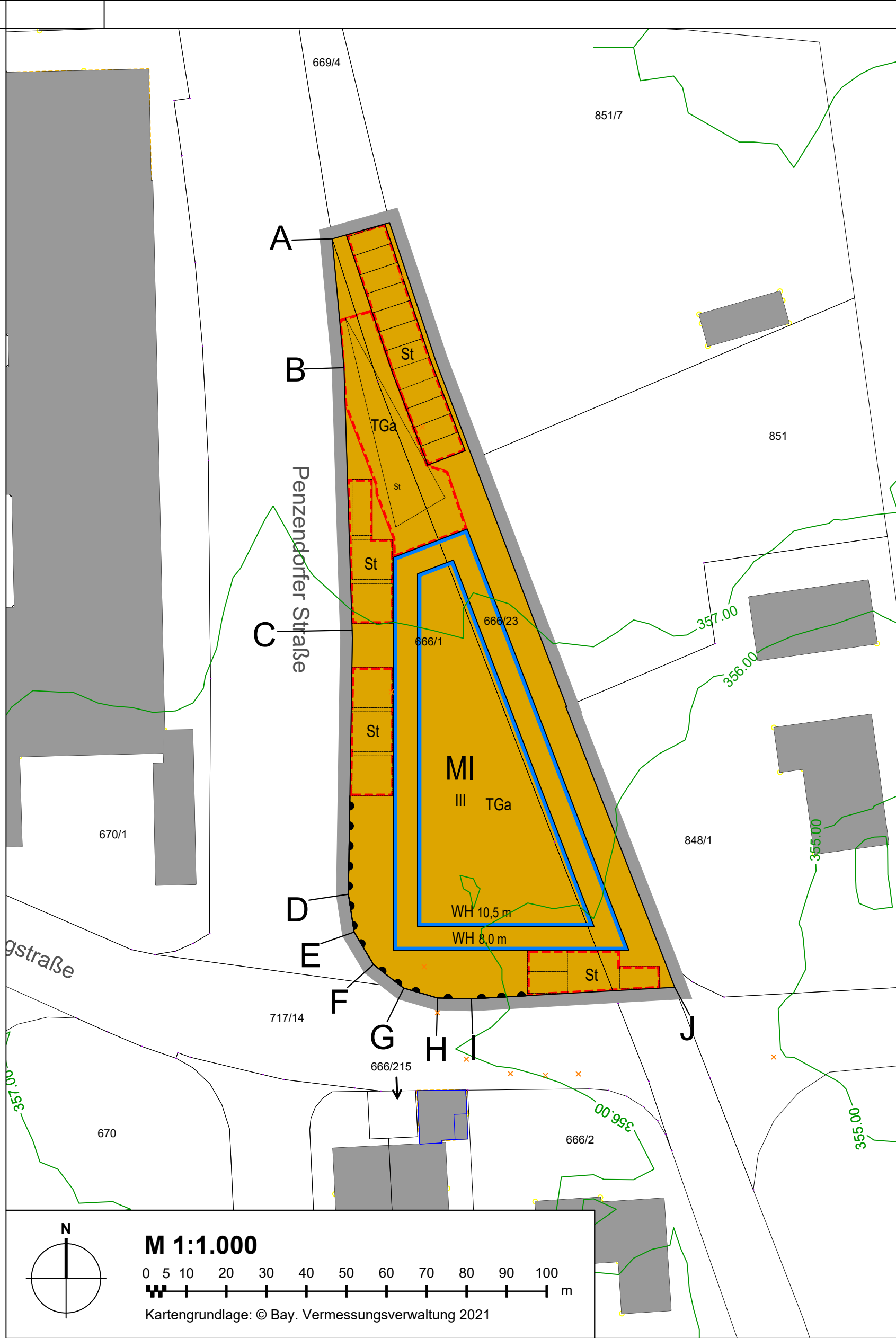
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- textlichen Festsetzungen;
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträger vom 08.04.2024

Bestehend aus:

- Lageplan Maßstab 1:1000
- Abstandsflächenplan Maßstab 1:100
- Ansichten und Schnitte Maßstab 1:100
- Grundriss KG/ EG Maßstab 1:100
- Grundriss 1. OG / DG Maßstab 1:100

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



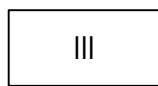
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

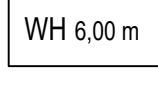


Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

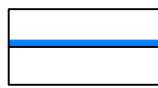


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Wandhöhe, als Höchstmaß in Metern

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

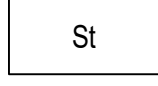


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

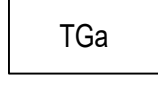
- Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze

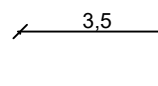


Tiefgarage

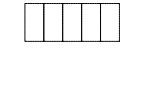


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



Maßzahl in Metern (z. B. 3,5)



geplante Stellplätze

PLANGRUNDLAGE



Flurkarte (z. B. 666/1)



Bestandsgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 1 BauNVO Nrn. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 60 vom Hundert (GRZ 0,6).

- Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind weitere Überschreitungen durch wasserdurchlässig befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 zulässig.

- Die Wandhöhe der Gebäude darf die jeweils baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss, nicht überschreiten.

- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die Dachneigung darf max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.

- Grünordnung

- Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Grundstücksflächen sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die unbebauten Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigstellung gärtnerisch anzulegen.

- Wasserhaushalt

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten und zu versickern.

- Eingriffs- /Ausgleichsregelung, waldrechtlicher Ausgleich

Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.165 m².

Dem Eingriff wird eine planexterne 2.165 m² große Ökokontoffläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1116/0, Gemeine Höchststadt, Gmkg. Schirnsdorf zugeordnet. Als Maßnahme ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen.

- Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung der Gemeinde Rednitzhembach über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS-) nachzuweisen.

- Immissionsschutz

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (R_{w,ges}) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- R_{w,ges} ≥ 37 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc. an der westlichen Gebäudeseite (EG, OG1)
- R_{w,ges} ≥ 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc. an den nördlichen bzw. südlichen Gebäudeseiten (EG, OG1, DG)

- Für Wohnungen sind an der westlichen und südlichen Gebäudeseite im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen (z. B. Prallscheiben) bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Balkone/Terrassen o. ä.) zu schützen.

- Für die Hotelnutzung ist an der westlichen und nördlichen Gebäudeseite im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss die Einrichtung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten unzulässig. Aufenthaltsräume von Hotelnutzungen sind mit technischen Maßnahmen zur Be- und Entlüftung auszurüsten, sodass die Fenster nur zu Reinigungszwecken offenbar gestaltet werden müssen.

- An der im Plan gekennzeichneten Linie ist eine Abschirmung mit einer Höhe von h ≥ 1,8 m und einer Abwicklungslänge von l ≥ 5,5 m zu errichten. Die Abschirmung ist dabei mit einer geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von m' ≥ 10 kg/m² auszuführen.

- Nächtlicher Lieferverkehr für das Hotel ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

- Die gebäudetechnischen Anlagen für das Hotel sind im nördlichen Bereich des Dachs anzuordnen. Der Summenpegel aller gebäudetechnischen Anlagen darf einen Schalleistungspegel von L_{WA} = 78 dB(A) nicht überschreiten.

- Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.

Zugeordnete Ökokontoffläche Nr. 2 im Flst. Nr. 1116 (tlw.) Gmkg. Schirnsdorf, Stadt Höchststadt a.d. Aisch, M: 1:1000



HINWEISE

- Denkmalschutz**
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Pflanzliste**
Die Gehölzarten der folgenden Artenliste sind Anpflanzungsoptionen für die Pflanzmaßnahmen:

A) Bäume

I. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)	
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartiegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Eunonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Volliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Hinsichtlich der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A138 und DWA M 1539) zu beachten.

Bei dem Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren gemäß der Trinkwasserverordnung verpflichtet das Gesundheitsamt zu informieren. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

- Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungseinrichtungen.**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

- Gehölbeseitigung**

Gehölbeseitigungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

- Verkehrslärmimmissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauasträger der Staatsstraße (Staatliches Bauamt Nürnberg) keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, tragen.

- Boden**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

- Telekommunikationsanlagen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

- Feuergefahr**

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen sind offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken, die weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig.

- Abstand zum benachbarten Wald**

Bei den östlich angrenzenden Grundstücken mit den Fl. Nrn. 851 und 851/7, Gemarkung Walpersdorf handelt es sich um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Innerhalb einer Baumfallzone von hier 25 Metern besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte.
Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste in der Baumfallzone gegeben.
Durch den Vorhabenträger ist eine dinglich gesicherte Haftungsausschlussklärung (§ 1018 BGB) und eine Grunddienstbarkeit gegenüber den betroffenen betroffene Waldbesitzern beizubringen.

- Vorschriften und Normen**

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Rednitzhembach, Rathausplatz 1, 91126 Rednitzhembach, 2. OG während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

- Straßenbegrenzungslinie**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K zugleich Straßenbegrenzungslinie.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom **30.09.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.03.2022** ortsüblich bekanntgemacht.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom **09.06.2021** hat in der Zeit vom **22.03.2022** bis **21.04.2022** stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom **09.06.2021** hat in der Zeit vom **22.03.2022** bis **21.04.2022** stattgefunden.

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ fortzuführen.

- Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Ausgefertigt

Rednitzhembach, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer / Ecke Ringstraße“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rednitzhembach, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:2.500, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

	Planungsträger Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1 91126 Rednitzhembach	Vorhabenträger Richter Haus & Heim GmbH Hintere Ledergasse 8 90403 Nürnberg
--	---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	13.05.2025	08.04. 2024	1149 - 4
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Braun, Fleischhauer, Markert, Merdes Bearbeitung: Matthias Fleischhauer		Planfassung:	Entwurf
		Unterschrift des Planers:	
Pflanzentwurf Str. 34 90409 Nürnberg Anteilsrecht Nürnberg PR 286 USH-KNr. DE315889497		TB MARKERT Stadtplaner • Landschaftsarchitekten	