PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023| Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023| Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf "Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung für den Bereich südlich der Ziegelstraße, östlich und nördlich der Ohmstraße sowie westlich des Flst. Nr. 679, der Gemarkung Walpersdorf, als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
- VEP 1 Grundriss EG
- VEP 6 Ansichten West
- VEP 7 Ansichten Nord und Süd

§ 3
Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

2.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; 3. Vergnügungsstätten) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).

3.2 Die Wandöhe von Gebäuden darf die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die maximale Länge der Gebäude beträgt 140 Meter.

4.2 Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 80 m² zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Verkehrsgeräusche

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 Büroräume oder ähnliches

5.2 Anlagengeräusche

5.2.1 Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

5.2.2 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässi+g, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

5.2.3 Emissionskontingent LEK tags und nachts in dB(A)/m²

Fläche	m²	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
		tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
GE	10.339	51	37

5.2.4 An der im Plan eingezeichneten Stelle ist eine Abschirmung östlich des Kühlturms mit einer wirksamen Schirmkante von h ≥ 2,5 m und einer Abwicklungslänge von l ≥ 6,0 m zu errichten. Die Abschirmung ist dabei mit einer geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von m' ≥ 10 kg/m² auszuführen.

6. Stellplätze

6.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen bzw. Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) auszubilden.

7. Wasserhaushalt

7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und zurückzuhalten.

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

8. Geh- und Fahrrechte

8.1 Die Fläche G-F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaat Bayern in einer Breite von 3,6 m zu belasten

9. Grünordnung

9.1 Innerhalb der als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Nr. „1" sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und bei Ausfall fachgerecht zu ersetzten.

9.2 Innerhalb der als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Nr. „2" ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten und fachgerecht ein Waldsaum zu gestalten.

9.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Herkunftsgebiet Nr. 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Mittelfränkisches Becken

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Betula pendula	*Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Populus tremula	*Zitter-Pappel*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus oxyacantha	*Zweigriffliger Weißdorn*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*
Sorbus aria	*Echte Mehlbeere*

10. Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

Für Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt besteht ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 7.187 Wertpunkten. Zur Leistung des entstehenden Eingriffs wurden Wertpunkte von einem lizensierten Ökokontobetreiber gekauft (Anlagen S. Anhang). Dementsprechend wird auf der Flurnummer 633/10 auf einer Fläche von 1.604 m² ein Eichen-Hainbuchenwald angelegt. Durch die festgesetzte Maßnahme kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 8.020 Wertpunkten. Somit ist der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss in Höhe von 833 Wertpunkten.

11. Waldrechtlicher Ausgleich

Dem Eingriff in Waldflächen 8Verdichtungsraum Nürnberg/erlangen/Fürth) im Umfang von 2.511 m² wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf den beiden Grundstücken Flst. Nr. 633/10, Gmkg. Bronnamberg, Stadt Zirndorf und Flst. Nr. 1116 Gmkg. Schirnsdorf, Stadt Höchstadt a.d.Aisch zugeordnet.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

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.

2. Wasserhaushalt

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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 153) zu beachten.

3. 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.

4. Straßenbegrenzungslinie

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

5. Schutzabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen

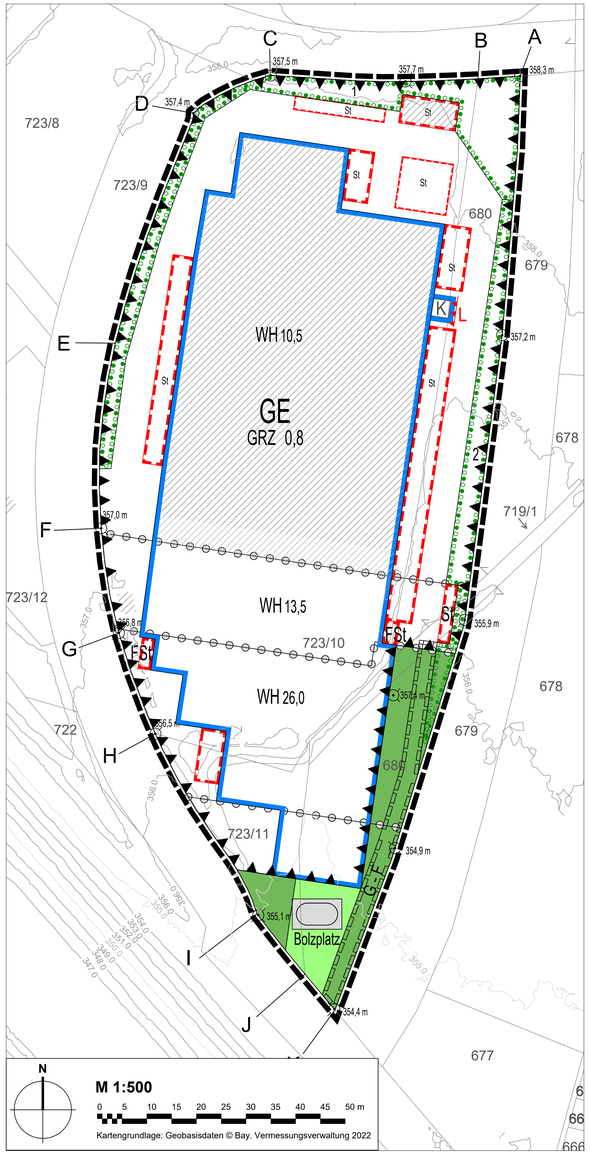
Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6. Bahnanlagen

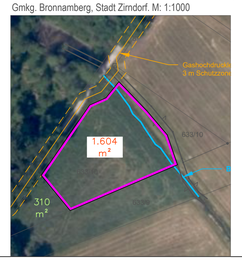
Auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen-
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

7. Schutz von Kleintieren

Es ist bei der Erschließung und Bebauung darauf zu achten, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. in Form von offenen Fallrohren oder Lichtschächten, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefer Abflussrinnen, bodengleichen Kellereingängen oder ähnlichen Strukturen.
Als Bordsteine sollten Niedrigborde eingebaut werden oder zumindest müssen hohe Bordsteine abschnittsweise abgeschrägt werden, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.



Zugeordnete Ökokontofläche Nr. 1 im Flst. Nr. 633/10 (tlw.) Gmkg. Bronnamberg, Stadt Zirndorf. M: 1:1000



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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 2.5. Grundflächenzahl

WH 26,0 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Bolzplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze

FSt Fahrradstellplätze

15.5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmschutzwand

15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (Höhenlage des geplanten Gebäudes) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse

PLANGRUNDLAGE

356,0 Höhenschichtlinien Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (z. B. 356.0)

678 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z. B. 678)

Gebäude (Bestand)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

A Punkt des Geltungsbereiches, der zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (z. B. A)

K Kühlturm

Umgrenzung der zugeordneten Ökokontoflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rednitzhembach hat in der Sitzung vom **31.03.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.04.2022** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom **11.01.2023** hat in der Zeit vom **03.04.2023** bis **12.05.2023** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom **11.01.2023** hat in der Zeit vom **12.04.2023** bis **12.05.2023** stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Rednitzhembach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

. . . . . .

7) Ausgefertigt

Rednitzhembach, den **……**

(Siegel)

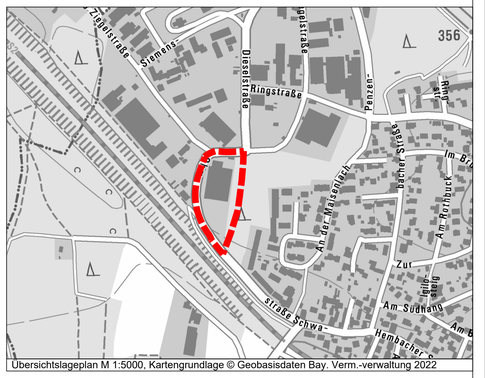
. . . . . .
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 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)

. . . . . .
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Planungsträger	Vorhabenträger
Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1 91126 Rednitzhembach	Kerling Kunststofftechnik GmbH Ohmstraße 8 - 10 91126 Rednitzhembach

Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf "Erweiterung Gewerbegebiet", vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	14.05.2023	27.07.2023	1257 - 5

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 266
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten