

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“ für den Bereich nordwestlich des Ortskerns Gelsdorf 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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
 - 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
 - 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), 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

- zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 und
 - textlichen Festsetzungen;
 - Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträger vom 07.10.2025
- Bestehend aus:
- Lageplan Maßstab 1:1000
 - Abstandslängenplan 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.

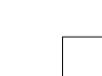
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

(§ 6 BauNVO)

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



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



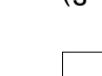
Wandhöhe, als Höchstmaß in Metern

- 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



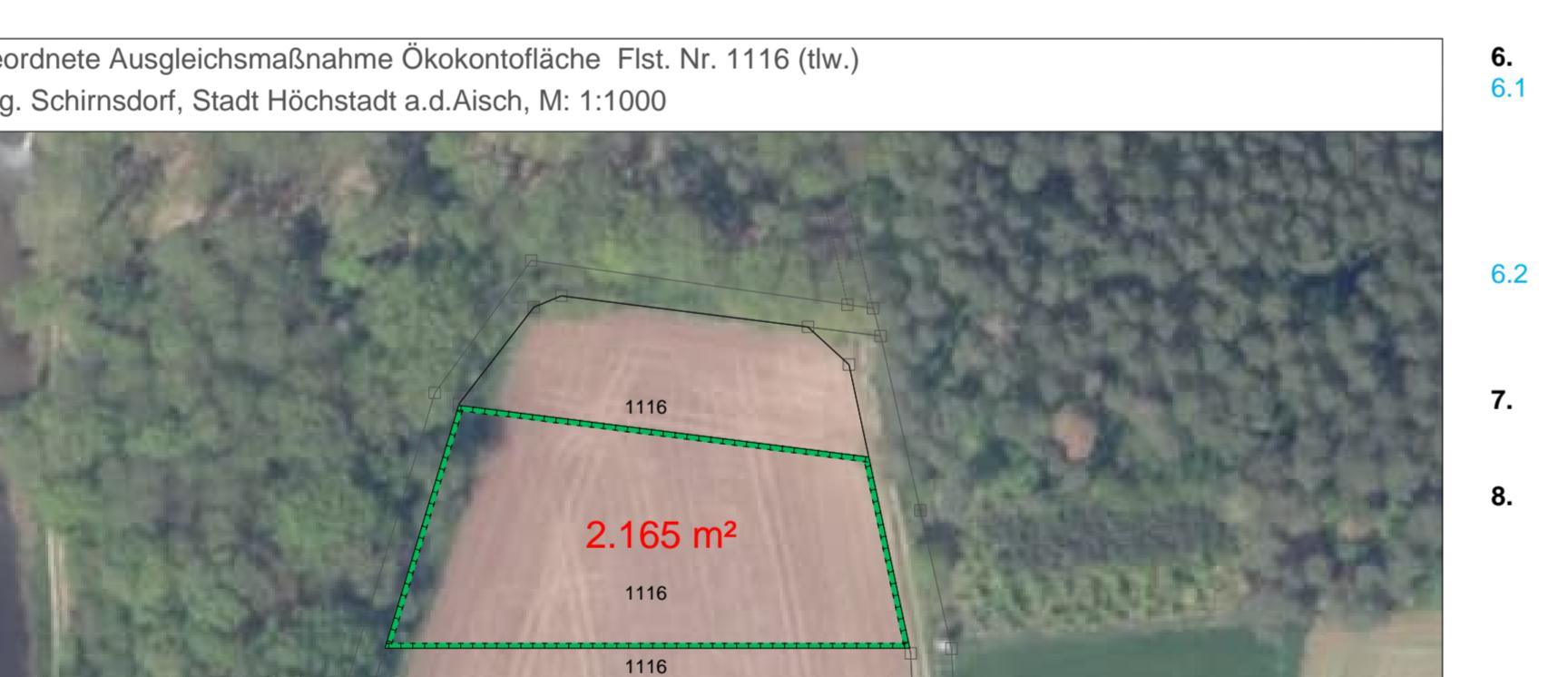
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)



Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungskarakter)



Maßzahl in Metern (z. B. 3,5)



geplante Stellplätze



Kennzeichnung von Punkten zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist



Flurkarte (z. B. 666/1)



Bestandsgebäude



Flurkarte (z. B. 666/1)



Bestandsgebäude



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. 2 BauNVO Nrn. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (6. Gartenabteilung, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), als unzulässig festgesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO 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 0,8 überschritten werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind weitere Überschreitungen durch wasserdräsig befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 zulässig.

- Die Wandhöhe der Gebäude darf die jeweils baufestenbezogen 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. Die zu lässigen Wandhöhen dürfen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,2 Meter überschritten werden.

- Auf Ebene des dritten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) darf die zu lässige Wandhöhe durch Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen um bis zu 1,3 Meter überschritten werden. Auf Ebene des dritten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) darf die zu lässige Wandhöhe in Richtung der Ringstraße und der Penzendorferstraße durch Festverglasungen um bis zu 1,3 Meter überschritten werden.

- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb der mit „Fluchttreppe“ bezeichneten Fläche darf eine Fluchttreppe mit der festgesetzten Wandhöhe an die Baugrenze herangebracht werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsländer nicht eingehalten werden.

- Innerhalb der mit „Kellerabgang“ bezeichneten Fläche dürfen Kellerabgänge mit der festgesetzten Wandhöhe an die Baugrenze herangebracht werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsländer nicht eingehalten werden.

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

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² 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.

Grundrundung

- 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 (fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die unbebauten Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigstellung gärtnerisch anzulegen.

Vermeidungsmaßnahmen – Artenzuschutz

- Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (> 2700 K; > 540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasfassaden von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag auf Grundlage des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwelt umzusetzen.

Wasserhaushalt

- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWG) zu beachten.

- Hinsichtlich der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 1539) zu beachten.

Trinkwasserverordnung

- Bei dem Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren gemäß der DIN 1988 bzw. DIN 17174 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen müssen von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013, zu beachten.

- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVWG 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.

Gehölzbeseitigung

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

Belange der Forstwirtschaft

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassaden von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag auf Grundlage des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwelt umzusetzen.

Wasserhaushalt

- Uverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten und zu versickern.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung, waldrechtlicher Ausgleich

- Für Eingriffe in den Naturschutz und das Landschaftsbild besteht ein Ausgleichsbedarf von 2,165 m².

- Dem Eingriff wird eine planerische 2.165 m² große Ökokontofläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1116/0, Gemeinde Höchstadt, Gmkg. Schirndorf zugeordnet. Als Maßnahme ist eine flächengleiche Ersatzförderung vorzunehmen.

Stellplätze

- Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung der Gemeinde Rednitzhembach über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung –GaStS-) nachzuweisen; die Bestimmungen über die Anzahl und Breite der Zufahrten, sowie über das Anpflanzen von Bäumen im Zusammenhang mit Stellplätzen findet keine Anwendung.

Immissionsschutz

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gesamte bewehrte 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, OG)
 - R_{w,ges} ≥ 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc. an den nördlichen bzw. südlichen Gebäudeseiten (EG, OG1, DG)

Telekommunikationsanlagen

- <