

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- Zulässig ist die Errichtung eines Hotels mit vier Vollgeschossen. 1.2
- Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im 1.3 Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- Die Grundflächenzahl beträgt 80 Prozent (GRZ 0,8).
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,4. 2.2
- Die zulässige Wandhöhe beträgt 16,00 m, die zulässige Firsthöhe beträgt 18,00 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße "Im Gewerbepark" am Mittelpunkt der Grundstückszufahrt (Flst.-Nr. 170/3, Gmkg. Heßdorf).
- Die festgesetzten maximalen Firsthöhen gelten auch für Werbeanlagen. Ausnahmen für betriebsbedingte höhere Teilbauten und höhere Werbeanlagen (z. B. Pylon) sind möglich.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 3.1 festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- 3.2 Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Die Errichtung von Gebäuden, die der Ver- und Entsorgung dienen, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- **Immissionsschutz**

Die folgenden Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes sind für den Vorentwurf dieses Plans vorläufig unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost" aus dem Jahr 2005 übernommen.

Mit der vorliegenden 3., vorhabenbezogenen Änderung dieses Bebauungsplans wird eine Ausweitung der bestehenden Hotelnutzung um ein viertes Vollgeschoss und damit ein Vollgeschoss mehr als bislang im Plangebiet zulässig ermöglicht. Da die ursprünglich festgesetzten Wand- und Firsthöhen auch von der vorliegenden Planung unverändert eingehalten werden, ist eine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation nicht erkennbar, eine etwaige Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs erscheint gegenüber den übrigen Verkehrsbewegungen im Gewerbegebiet Ost vernachlässigbar. Der Nachweis über einen für die ausschließlich zulässige Hotelnutzung ausreichenden Immissionsschutz, insbesondere bezüglich der von BAB 3 und St 2240 ausgehenden Schallimmissionen, wird im Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger erbracht.

Bei Bedarf werden die Festsetzungen im weiteren Verfahren aktualisiert.

Lärmimmissionen außerhalb des Geltungsbereiches: Zum Schutz bestehender bzw. geplanter Wohnnutzung vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel zur Nachtzeit von 55 dB(A)/m² festgesetzt. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im Rahmen der Errichtung nachfolgender Einzelbauvorhaben und deren wesentlicher Änderung im Vorfeld nachzuweisen. Dieser Nachweis ist grundsätzlich auch bei Vorhaben, welche keiner baurechtlichen Genehmigung

bedürfen, vorzulegen. 4.2 Verkehrslärm: Im Geltungsbereich sind für schutzwürdige Wohnungen (Art. 46 BayBO) und schutzwürdige Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) geeignete und ausreichende Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durch die BAB 3 und die St 2240 zu treffen. Grundsätzlich sind Wohn- und Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite zu errichten. Durch den Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung ist sicherzustellen, dass die zulässigen Innenschallpegel für Wohn- und Aufenthaltsräume gem. Tab. 6 der Richtlinie VDI 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" aufgrund von

Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten werden. Die genauen Schallpegel (Orientierungs-

bzw. Grenzwerte) sind im weiteren Verfahren noch festzulegen. Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches: Für Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches sollen bei der Planung von Vorhaben folgende Orientierungswerte für Lärmemissionen beachtet werden: Tagsüber: 65 dB(A), nachts: 50 dB(A)

Aufenthaltsräumen. Der jeweilige Aufpunkt befindet sich im Freien 0,5 m mittig vor dem geöffneten Bauteil (Fenster, Tür).

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
- Zulässig sind für Haupt- und Nebenbaukörper Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° sowie für untergeordnete Bauteile Kegel-, Sattel- und Zeltdächer mit einer Neigung von 10° bis 30°.

Als Immissionsorte gelten die zum Lüften bestimmten Türen und Fenster von Wohn- und

- Die max. Höhe von lebenden wie baulichen Einfriedungen darf 1.80 m über jeweiliger Geländeoberkante nicht übersteigen. Als bauliche Einfriedungen zulässig sind Maschendrahtund Stahlgittermattenzäune. Zäune sind ohne Sockel auszuführen.
- Höhenunterschiede sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 zu überwinden. Stützmauern an Geländesprüngen sind nicht zulässig.
- Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen und/oder extensiv zu begrünen und zu warten. Aussparungen in der Dachbewirtschaftung sind für baulich notwendige oder technische Aufbauten wie Lüftungs- und Heizungsanlagen oder Aufständerung von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen zulässig.
- Fassaden sind mit Putz, Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumverkleidung oder Natursteinverblendung auszuführen. Ungebrochenes Weiß ist ungeachtet der Materialwahl als Fassadenfarbe unzulässig; Farben mit einem Hellbezugswert < 20 sind nur an untergeordneten Fassadenelementen zulässig.
- Großflächig geschlossene Fassadenteile können alternativ zu Nr. 5.5 mit vertikal montierten, bündig aneinander anschließenden Photovoltaik- oder Solarthermie-Modulen versehen werden. Aussparungen für notwendige Öffnungen wie Fenster oder Türen sind zulässig.
- 6. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mindestabstände sind einzuhalten: zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehsteig 0,5 m und zur Nachbargrenze 1,0 m. Die einzelnen Stellplätze dürfen nur über einen, mit der Gemeinde festzulegenden Einfahrtsbereich angefahren werden. Eine direkte Zufahrt von der öffentlichen Straße kann nur in Ausnahmefällen gestattet werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des § 20 GaStellV.

7.

- 7.1 Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist so weit möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und oberflächennah zu versickern.
- Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig und wenn möglich mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen.
- 8. Grünordnung
- Innerhalb der entlang der West- und Nordkante des Geltungsbereichs verlaufenden, mindestens 4,0 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine bei Baumpflanzungen mindestens einreihige, bei Strauch- und Heckenpflanzungen mindestens zweireihige Bepflanzung gemäß der Artenliste vorzunehmen. Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt bei Baumpflanzungen 5 – 10 m, bei Strauchpflanzungen 1 – 2 m. Es sind jeweils verschiedene Pflanzenarten aus der Artenliste zu verwenden.
- Je 4 PKW-Stellflächen ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzungen können innerhalb der Stellplatzflächen, in der unter Nr. 8.1 genannten Fläche oder in der Pflanzinsel vor dem Haupteingang des Gebäudes erfolgen. Es sind ausnahmslos Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung der genehmigten Erweiterung folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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



Baugrenze

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)

000000

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



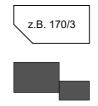
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANGRUNDLAGE



Höhenlinien mit Beschriftung in Metern üNHN

Bemaßung in Meterr



Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

bestehende Bebauung

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



angedeuteter Fahrbahnverlauf der St 2240



Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der St 2240

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

Pflanzliste Eingrünung

Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm

Pinus sylvestris Rotföhre Carpinus betulus Hainbuche Quercus robur Stieleich Quercus petraea Traubeneiche Fraxinus excelsion Esche Betulus pendula Hängebirke Echte Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher: Pflanzqualität Mindestmaß: 2 x verpflanzt, Heister 3-5 Leittriebe

Feldahorn Acer campestre Gewöhnliche Waldrebe Clematis vitalba Cornus sanguinea Bluthartreigel Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crateagus laevigata Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdor Euonymus europaea Pfaffenhütchen Frangula alnus Faulbaum Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rosa arvensis Kriechende Rose Rosa canina Hundsrose Salix aurita Öhrchen-Weide Salix purpurea Purpur-Weide Sambuccus nigra Schwarzer Holunder Sorbus aucuparia Echte Eberesche

Pflanzliste Durchgrünung / Begrünung Stellplätze

Bäume: Mindestpflanzqualität: 2-3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

Amelanchier ovalis Crataegus monogyna Crataegus polygyna Catalpa bignioides "Nana" Malus syvestris Sorbus aria Sorbus aria "Fastigiata" Sorbus aucuparia "Fastigiata" Sorbus torminalis Quercus robur "Fastigiata Koster" Sophora japonica "Columnaris"

Carpinus betulus

Acer campestre

Feldahorn Felsenbirne Eingriffliger Weißdorn Zweigriffliger Weißdorn Kugeltrompetenbaum Wildapfel Gewöhnliche Mehlbeere Säulenmehlbeere Säuleneberesche Elsbeere Säuleneiche Säulen-Schnurrbaum

Hainbuche

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erlässt die 3.. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost" für das Grundstück des Hotels direkt an der Staatsstraße 2240 aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
- 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 sowie die §§ 12 und 13 des
- Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 619 bzw. 605), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBI. S. 573)
 - als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nr. 170/1 der Gemarkung Heßdorf. Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.02.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
- textlichen Festsetzungen 3. Vorhaben- und Erschließungsplan
- // wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

§ 3 Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom 18.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost – 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost – 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" in hat in der Zeit vom . . . der Fassung vom . . 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
- BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis stattgefunden.
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ___ veröffentlicht. 5) Zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost – 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung

Hotel Aurora" in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ___ beteiligt. 6) Die Gemeinde Heßdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost – 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Heßdorf, den ___.__.

(Siegel) 2. Bürgermeister Axel Gotthardt

Ausgefertigt

Heßdorf, den

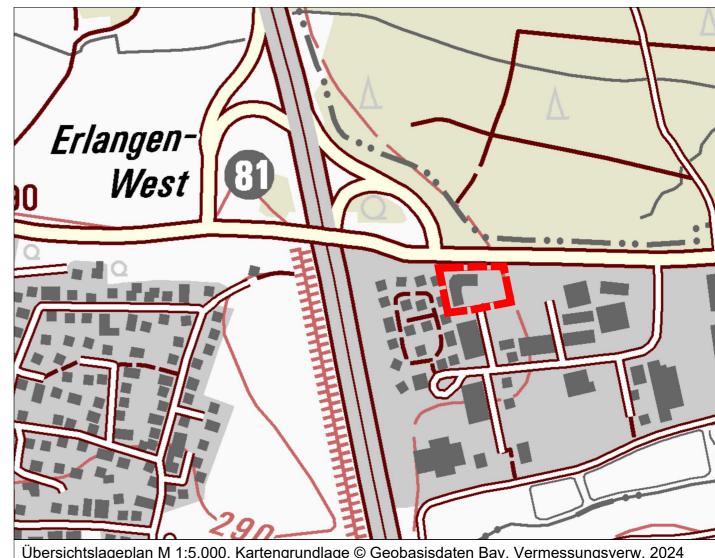
(Siegel) 2. Bürgermeister Axel Gotthardt

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost – 3., vorhabenbezogene Änderung: Erweiterung Hotel Aurora" 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 seinen 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.

Heßdorf, den . .

(Siegel)

2. Bürgermeister Axel Gotthardt



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024



Pillenreuther Str. 34

USt-IdNr. DE315889497

Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de

90459 Nürnbera

Vorhabenträger

Gemeinde Heßdorf Hannberger Straße 5 91093 Heßdorf

Tel. (0911) 999876-0

https://www.tb-markert.de

Planungsträger

Hotel Aurora Günther Werthmann e.K. Im Gewerbepark 24 91093 Heßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost, 3. Änderung – **Erweiterung Hotel Aurora**"

Plan Nr.: Format letzte Änderung: Datum der Planfassung: 11.02.2025 1603 - 1 DIN A1 11.02.2025 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Planfassung: Brahm, Fleischhauer, Merdes Vorentwurf Laurin Bühl Nicolas Schmelte Unterschrift des Planers: Matthias Fleischhaue

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten