

PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund
- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - 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. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - 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 „**Feuerwehrhaus Hesselberg**“ für den Bereich der Flst.-Nr. 477/2 sowie einen Teilbereich der Flst.-Nr. 12 der Gemarkung Hesselberg 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
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 - textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Flurstück mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude mit Hausnummer und Firstlinie

Maßzahl in Metern

Höhengschichtlinien in Metern

Fließgewässer, hier: Mohrbach

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

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

Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überschwemmungsgrenze HQ100 des Mohrbachs, ermittelt durch Gutachten des Büros GSI Kommunale Infrastruktur, Herzogenaurach, vom September 2021
- erstellt für die Bauleitplanung zum Baugebiet „Hesselberg Ost“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung und Erweiterung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschküche sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge zulässig. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind außerdem, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bauliche bzw. technische Nebenanlagen wie eine Fahrzeugwaschplatte, Einhausungen oder Lager-einrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom Hundert (GRZ 0,6).

2.2 Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 288,7 m über NHN nicht überschreiten.

2.3 Die Gebäudehöhe darf 10,0 m bezogen auf die unter 2.2 definierte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² zulässig.

4. Grünordnung

4.1 Baufeldräumung und Gehölzentfernungen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison Ende Februar.

4.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Innerhalb der als „Fläche für Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festgesetzten Fläche ist eine Pflanzung von mindestens sechs Einzelbäumen vorzunehmen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Artenliste zu entnehmen.

4.4 Eine Einfriedung der festgesetzten Maßnahmenfläche ist nicht zulässig (Uferrandstreifen Mohrbach).

4.5 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

5. Immissionsschutz

Die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm betragen

tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A)

Die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm betragen

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

6. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Als Naturschutzfachlicher Ausgleich wird entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs, auf ca. 173 m² eine Baumreihe mit mind. 6 Bäumen gepflanzt, wodurch eine Aufwertung um 865 Wertpunkte entsteht. Hiemit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

7. Boden

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort erhalten bleiben, wo keine Eingriffe in den Boden erfolgen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst in seinem natürlichen Zustand erhalten und direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten; bei einer Entsorgung sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten. Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Für Auffüllungen ist nur unbelastetes Material zu verwenden (Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen). Bei Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist die Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

HINWEISE (Fortsetzung)

3. Lichtemissionen und Lichtimmissionen

Die Beleuchtung der Fassaden baulicher Anlagen ist zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung unzulässig, soweit sie nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich oder aufgrund von Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Blendung und Raumaufhellung können schädliche Umwelteinwirkungen für benachbarte Wohnhäuser und Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) darstellen. Das LAI Licht-Hinweisschreiben (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Stand 13.09.2012) ist zu beachten.

Die Lichtentwurf soll ausschließlich Bereiche aufhellen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Die Ausrichtung der Beleuchtung soll grundsätzlich von oben nach unten erfolgen. Eine direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarnsicht Blenden vorzusehen. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z. B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird. Sollte ein größerer Platz ausgeleuchtet werden, sind Scheinwerfer möglichst niedrig zu installieren und ist eine asymmetrische Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben.

Indirekte Beleuchtungssysteme wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Wenn der Beleuchtungsbedarf in den Nachtstunden nur selten besteht, kann die Nutzung eines Bewegungsmelders vorteilhaft sein.

Die Blendung darf den Immissionsrichtwert k im Mischgebiet zwischen

06.00 – 20.00 Uhr 160
20.00 – 22.00 Uhr 160
22.00 – 06.00 Uhr 32

und im allgemeinen Wohngebiet zwischen

06.00 – 20.00 Uhr 96
20.00 – 22.00 Uhr 64
22.00 – 06.00 Uhr 32

nicht überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke in der Fensterebene von Wohnungen bzw. Balkonen oder Terrassen während der Dunkelstunden darf im allgemeinen Wohngebiet zwischen

06.00 – 22.00 Uhr 3 lx,
22.00 – 06.00 Uhr 1 lx sowie

im Dorf-/Mischgebiet zwischen

06.00 – 22.00 Uhr 5 lx,
22.00 – 06.00 Uhr 1 lx

nicht überschritten werden.

Dies betrifft künstliche Beleuchtungen, die zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht abstrahlen und mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet sind.

4. Schutz von Vögeln vor künstlicher Beleuchtung

Die Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen ist zu vermeiden.

Schwache Beleuchtung von Strukturen (z. B. an Türen) ist vorzusehen, damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden.

5. Schutz von Insekten vor künstlicher Beleuchtung

In die freie Landschaft strahlende, weitreichende künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden.

Es sollen ausschließlich Bereiche künstlich beleuchtet werden, die beleuchtet werden müssen. Es ist eine entsprechende Lichtlenkung vorzunehmen.

Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten zu verwenden.

6. Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen

Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Spülgeräte).

Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden. Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden.

Freiräume im Wärmepumpen- / Klimagerätsockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der für das Gebiet gültige Immissionsrichtwert nach TA Lärm dort um 6 dB(A) unterschritten wird.

7. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Plangebiet können durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu jeder Tages- und Nachtzeit Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) auftreten. Eigentümer, Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet haben diese unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

8. Gewässerrandstreifen

Der Uferbereich des Mohrbachs ist auf beiden Seiten in einer Breite von mindestens 5 Metern von jeglicher Nutzung (z.B. bauliche Anlagen, Zäune, Gärten, etc.) freizuhalten.

9. Hochwasserschutz/Starkregeneignisse

Es können Hochwassereignisse auftreten, die größer sind als die Gebiete, die in den Berechnungen des Überschwemmungsgebietes HQ100 für den Mohrbach auftreten. Zum Schutz vor möglichen Ausuferungen sollten betroffene Bauwerke hochwasserangepasst errichtet werden.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregeneignisse wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgaraneinfahrten, etc.) grundsätzlich etwas erhöht über Gelände und Straßenniveau vorzusehen. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregeneignissen gemäß der Bürgerroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR wird verwiesen.

10. Unterirdische Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen u. a. zur Energieversorgung vorhanden. Diese sind zur Gewährleistung von Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungs-träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei geplanten Tiebaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, (FGSV-Nr. 939 bzw. DVGW-Richtlinie GW 125) ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2025 hat in der Zeit vom 15.09.2025 bis 14.10.2025 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2025 hat in der Zeit vom 10.09.2025 bis 14.10.2025 stattgefunden.

4) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis 11.02.2026 veröffentlicht.

5) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2026 bis 11.02.2026 beteiligt.

6) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2026 als Satzung beschlossen; die Endfassung des Bebauungsplans erhält das Fassungsdatum 24.03.2026.

Heßdorf, den
Gemeinde Heßdorf

1. Bürgermeister Axel Gotthardt

- 7) Ausgefertigt

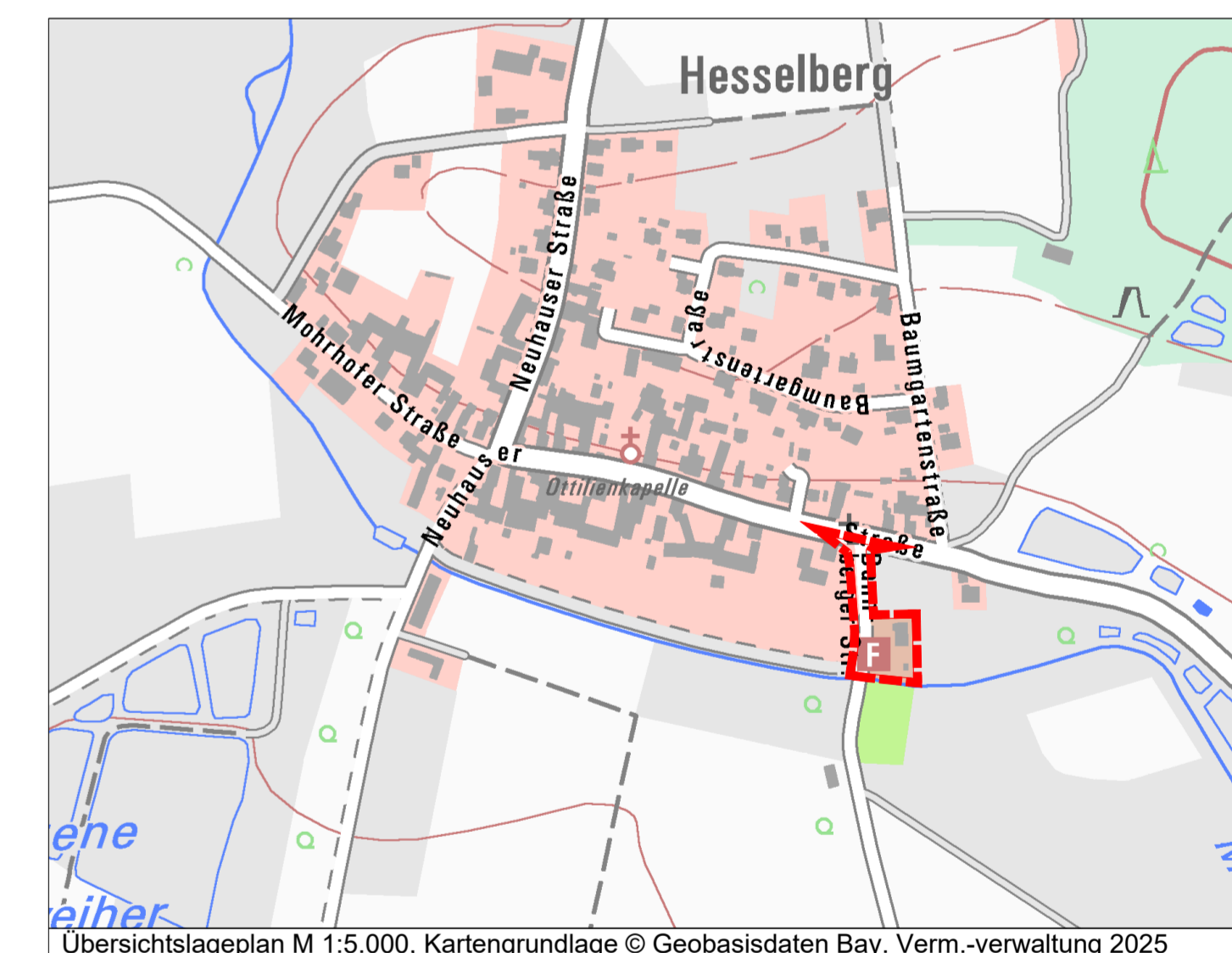
Heßdorf, den
Gemeinde Heßdorf

1. Bürgermeister Axel Gotthardt

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heßdorf, den
Gemeinde Heßdorf

1. Bürgermeister Axel Gotthardt



Gemeinde Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Hesselberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
841 x 594	17.03.2026	24.03.2026	1722-3

Planfassung:	ENDFASSUNG
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH Braun, Fleischhauer, Merz Bearbeitung: Laurin Bohl Axel Reingraber Sophie Maierhofer Matthias Fleischhauer	Unterschrift des Planers:

Pflanzwäher Str. 34 90459 Nürnberg Ansprechl. Nürnberg PR 288 USA-IdNr. DE31589497	Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten