

## 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 (in der geltenden Fassung
- den Bebauungsplan **„Feuerwehrhaus Hesselberg“** für den Bereich der Flst.-Nr. 477/2 sowie einen Teilbereich der Flst.-Nr. 1/2 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - 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.
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom Hundert (GRZ 0,6).
  - Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 288,7 m über NHN nicht überschreiten.
  - Die Gebäudehöhe darf **10,0 m** bezogen auf die unter 2.2 definierte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Grünordnung**
  - Baufeldräumung und Gehölzentfernungen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison Ende Februar.
  - Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
  - 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.
  - Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.
  - Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (< 2700 K, λ > 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.
- 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)
- Eingriffs- /Ausgleichsregelung**

Als Naturschutzfachlicher Ausgleich wird entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs, auf ca. 173 m<sup>2</sup> eine Baumreihe mit mind. 6 Bäumen gepflanzt, wodurch eine Aufwertung um 865 Wertpunkte entsteht. Hiemit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.
- 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

- 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 Denkmal-schutzbehörde 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 Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz**

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

Bodenaushubmaterial soll möglichst in seinem natürlichen Zustand erhalten und direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. Übersü-siger 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 Mate-rial zu verwenden (Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen). Bei Einsatz von Recy-lingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist die Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden.

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

- Lichtemissionen und Lichtimmissionen**

Die Beleuchtung der Fassaden baulicher Anlagen ist zwischen 23 Uhr und der Morgendäm-merung 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 Lichtlenkung soll ausschließlich Bereiche aufhellen, die künstlich beleuchtet werden müs-sen. 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 Nachbarschaft 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 installiert werden und es ist eine asymmetrische Lichtver-teilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht ab-gibt.

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 Woh-nungen 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

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 ein-geschaltet sind.

Gemäß Art. 9 BayImSchG ist die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen der öffentli-chen Hand nach 23 Uhr bis zur Morgendämmerung verboten Soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund Rechtsvorschrift vorge-schrieben ist.

- Schutz von Vögeln vor künstlicher Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen ist zu vermeiden.

Schwache Beleuchtung von Strukturen (z. B. an Türmen) ist vorzusehen, damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden.
- Schutz von Insekten vor künstlicher Beleuchtung**

In die freie Landschaft strahlende, weitreichende künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Ausschließlich Bereiche die künstlich beleuchtet werden müssen, sollen beleuchtet werden. Es ist eine entsprechende Lichtlenkung vorzunehmen.

Es sind vollständig geschlossene, **staubdichte** Leuchten zu verwenden
- Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen.**

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

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 auf-grund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden.

Freiräume im Wärmepumpen- / Klimagerätssockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrü-cken.

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.

## HINWEISE

- Gewässerrandstreifen**

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

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume (falls sie geplant sind) als wasserdich-te Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bau-arbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrecht-lichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
- Hochwasserschutz/Starkregenereignisse**

Es können Hochwasserereignisse auftreten, die größer sind als die Gebiete, die in den Be-rechnungen des Überschwemmungsgebietes für den Mohrbach auftreten. Aus Gründen von Ausuferungen sollten betroffene Bauwerke hochwasserangepasst werden.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse wird empfohlen, dass Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) immer etwas erhöht über Ge-lände und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbrochure „Leitfaden Stark-regen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird verwiesen.
- Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmut-zungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreIV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. der TREGW (Technische Regeln zum schloffen Einleiten von gesammeltem Niederschlags-wasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
- 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 tiefwurzelige Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse geplant werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungs-träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.


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

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine noch-malige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Entsprechende Siche-rungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt wer-den.


## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**


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


- 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)



Feuerwehr



- Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)




Straßenverkehrsflächen
- 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)




Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

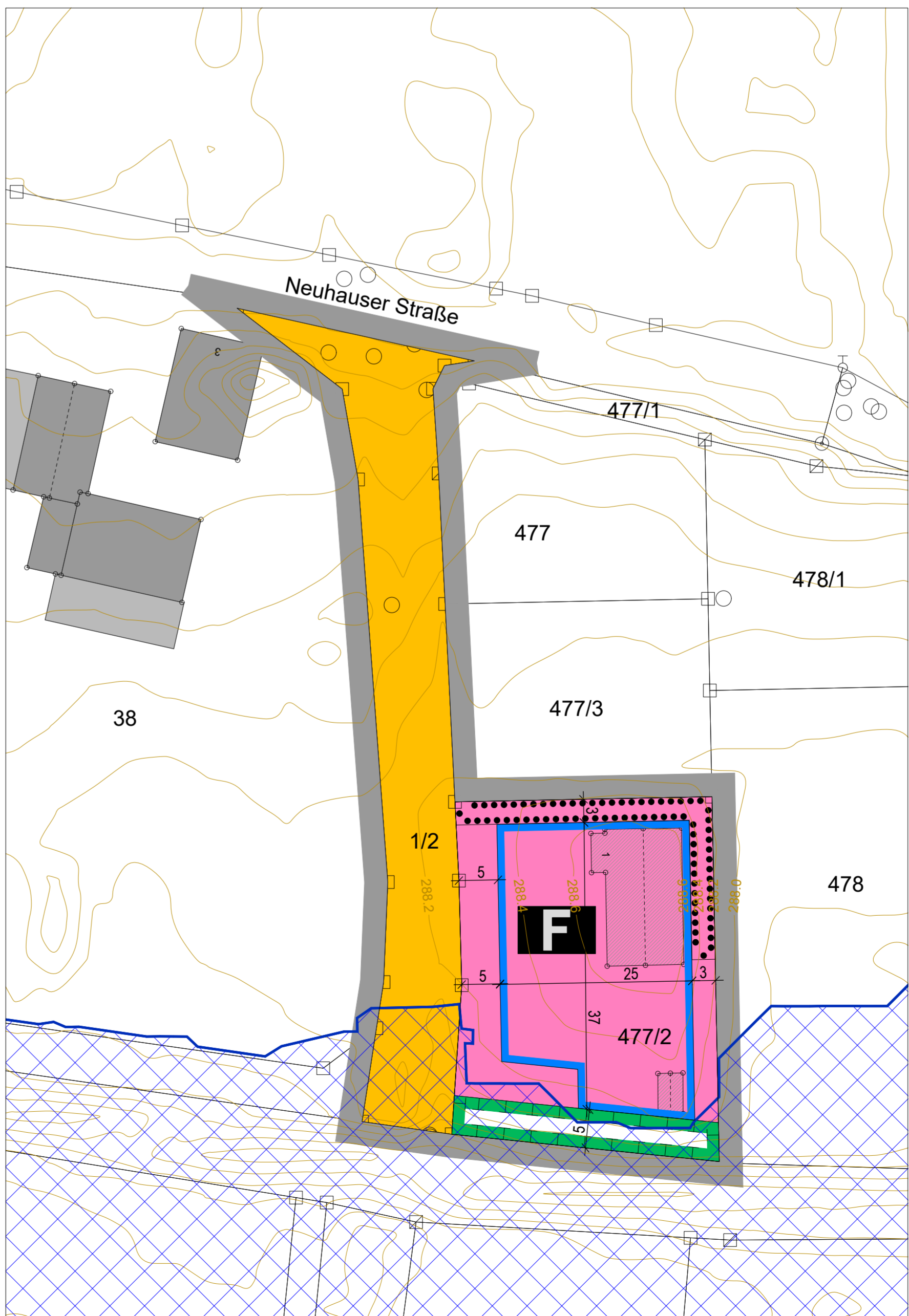
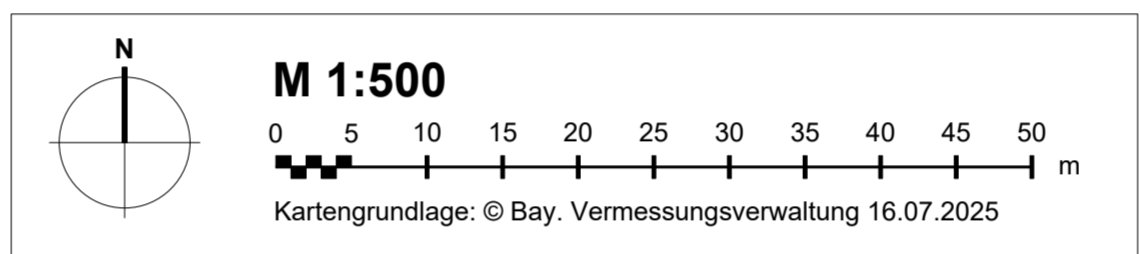
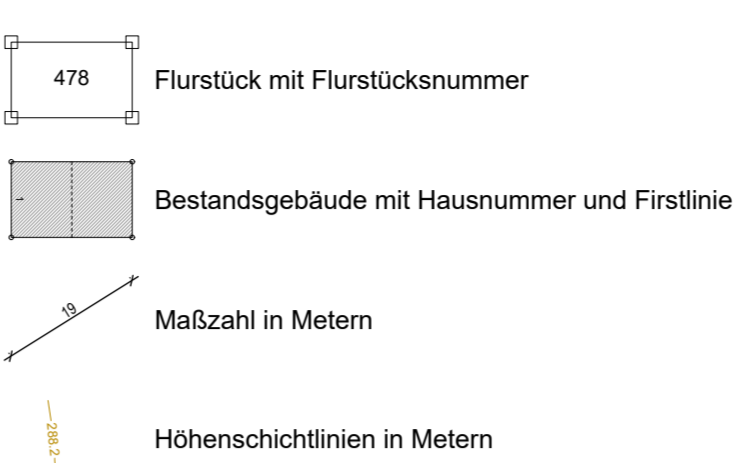
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.07.2025** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstel-lung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darle-gung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begrün-dung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht..
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Heßdorf, den .....  
Gemeinde Heßdorf

1. Bürgermeister Axel Gotthardt

7) Ausgefertigt

Heßdorf, den .....  
Gemeinde Heßdorf

1. Bürgermeister Axel Gotthardt

- 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	08.01.2026	16.12.2025	1722-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Braun, Fleischhauer, Merz	Planfassung:		
Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Anna Kuschnick Axel Reingruber Laurin Böhl	Unterschrift des Planers:		
Planer/utcher Str. 34 90459 Nürnberg Antegeicht Nürnberg PR 286 USA-IStNr. DE315889497	Tel. (0911) 89876-0 Fax (0911) 89876-54 info@-markt.de https://www.tb-markert.de		

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten