

PRÄMBEL

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 Flst.-Nr. 477/2 der Gemarkung Hesselberg als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

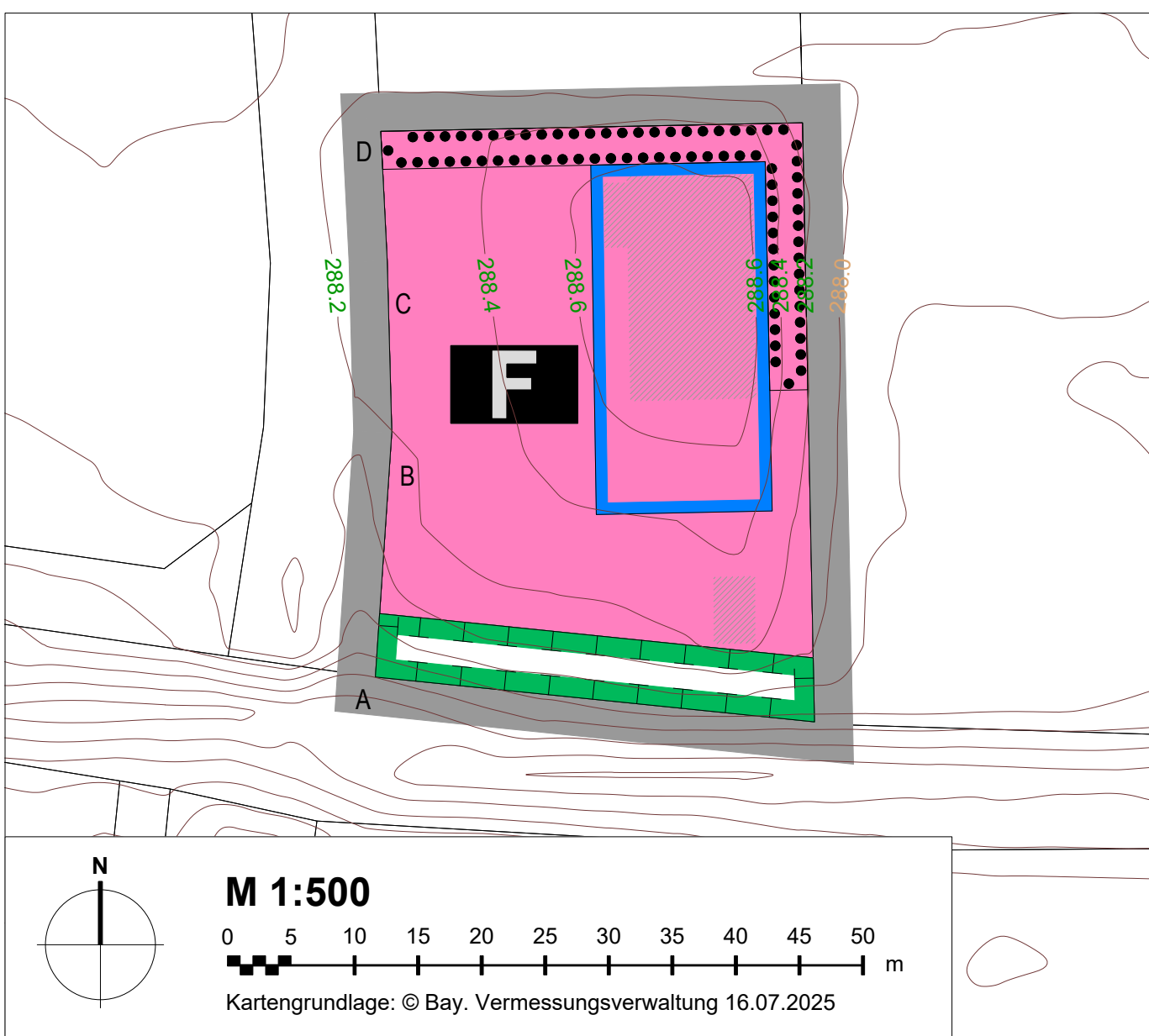
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 2. textlichen Festsetzungen

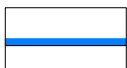
§ 3 Inkrafttreten

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



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

- 3.5. 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)

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf



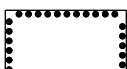
- Feuerwehr

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)

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

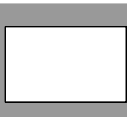


- 13.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

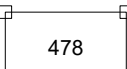


15. Sonstige Planzeichen

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



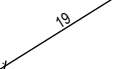
- 478 Flurstück mit Flurstücksnummer



- Bestandsgebäude mit Hausnummer und Firstlinie



- Maßzahl in Metern



- Höhenschichtlinien in Metern



- A Kennzeichnung von Punkten zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zugleich die Straßenbegrenzungslinie darstellt

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde 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 und 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.

3. Straßenbegrenzungslinie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B-C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Rathaus der Gemeinde Heßdorf bereitgestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. 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

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

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 8,5 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 Brutzeit 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 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

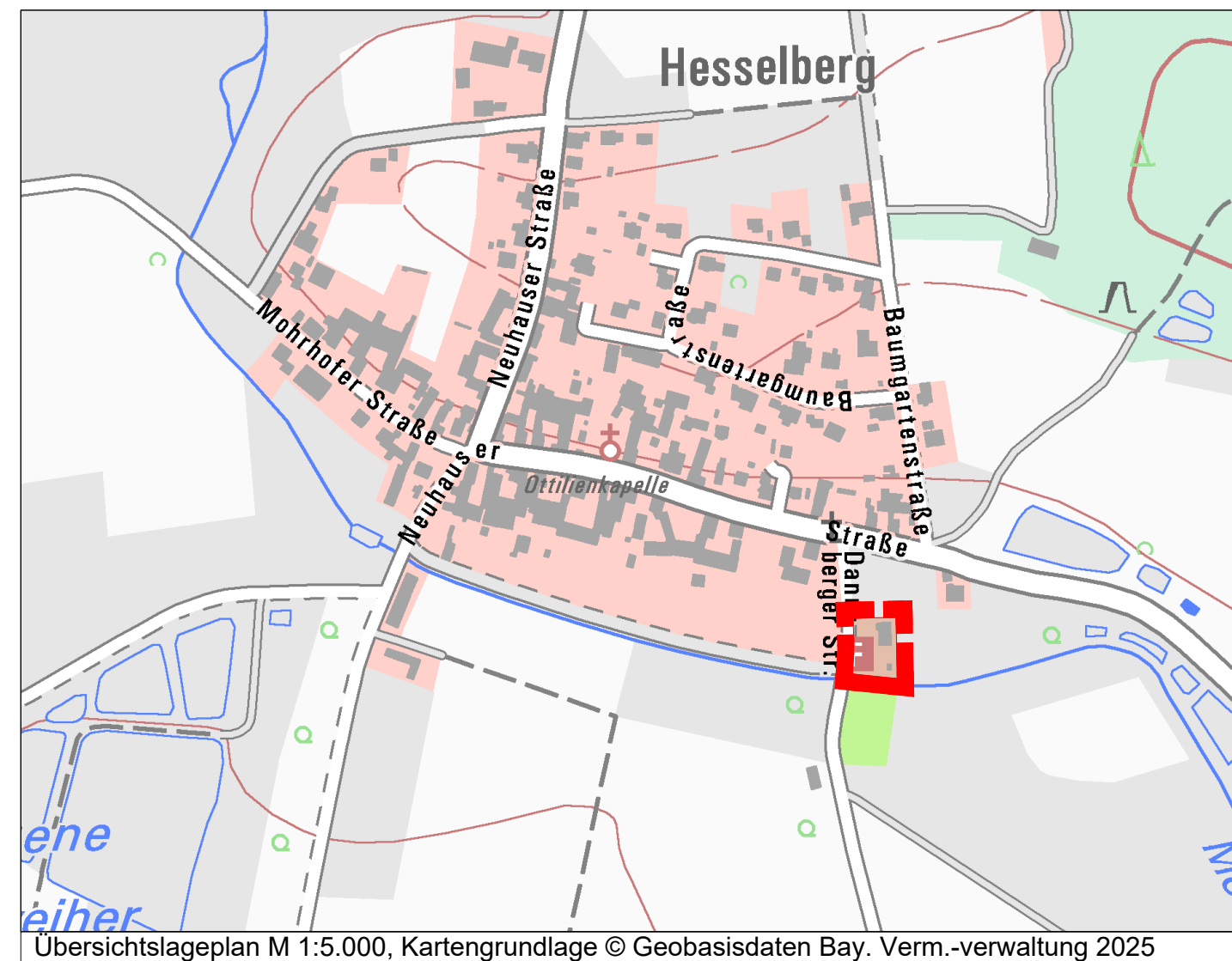
- 4.5 Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (< 2700 K; λ > 540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken.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

5. 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. Hiermit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

6. 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.



Gemeinde Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Hesselberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
594x594	12.08.2025	19.08.2025	1722 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes		Planfassung:	
Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Anna Kuschick Axel Reingrubner		Unterschrift des Planers:	
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54	
Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-Nr. DE31589497		Info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
		TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	