



Textliche Festsetzungen

1. **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Schulzentrum*.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 60 von 100 (GRZ 0,6).
 - 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gilt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.
 - 2.3 Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 310,0m über NHN nicht überschreiten.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - 3.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung *Stellplätze* festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig.
4. **Geländeveränderungen**
 Geländeänderungen sind mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Geländeebene zurückzuführen und mit einer maximalen Hangneigung von 1:1,5 abzubauen.
5. **Immissionsschutz**
// Derzeit liegen keine Informationen zur Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen – vornehmlich etwa aufgrund der am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße 2240 – vor. Neue Erkenntnisse werden an dieser Stelle ggf. nach der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.
6. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - 6.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer auszubilden.
 - 6.2 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 Photovoltaikmodulen zulässig.
7. **Wasserhaushalt**
 - 7.1 Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.
 - 7.2 Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig und mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen.
8. **Naturschutzfachliche Eingriffs- /Ausgleichsregelung**
// wird im weiteren Verfahren ergänzt
9. **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**
// eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt, wird über das Jahr 2026 durchgeführt und in die Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplans für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom 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. 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 wurden die Unterlagen in Papierform im Rathaus Heßdorf, Zimmer, Hannberger Str. 5, 91093 Heßdorf, während der üblichen Geschäftszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. 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.
6. Die Gemeinde Heßdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Gemeinde Heßdorf, den

Erster Bürgermeister Axel Gotthardt

Gemeinde Heßdorf, den

Erster Bürgermeister Axel Gotthardt

Gemeinde Heßdorf, den

Erster Bürgermeister Axel Gotthardt



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 Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule, hier: Schulzentrum
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANGRUNDLAGE

- Höhenlinien mit Beschriftung in Metern üNN (z.B. 130,00)
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (z.B. 16/1)
- Bestandsgebäude

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9.10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 „Landkreisgymnasium Hannberg“ für den Bereich östlich der Staatsstraße 2240 südlich angrenzend an das bestehende Schulzentrum im Ortsteil Hannberg 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 1:1.000 und
 2. textlichen Festsetzungen

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

Hinweise

1. **Bodendenkmäler:** Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, Art. 8 Abs. 1 DSchG besteht, wenn Bodendenkmäler aufgefunden werden.
2. **Altlasten:** Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Heßdorf und das Wasserwirtschaftsamt Heßdorf zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
3. **DIN-Vorschriften:** DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Heßdorf ...



Gemeinde Heßdorf
 Hannberger Straße 5
 91093 Heßdorf

Bebauungsplan
„Landkreisgymnasium Hannberg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Format: 990x594	letzte Änderung: 12.05.2026	Datum der Planfassung: 12.05.2026	Plan Nr.: 1676.2 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bismarckstr. 10 91045 Nürnberg Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		<p style="font-size: 24px; margin: 0;">Vorentwurf</p> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">Unterschrift des Planers:</p>	
Bearbeiter: Laurin Böhl Axel Flörjhuber Matthias Fleischhauer		 <p style="font-size: 8px; margin: 0;">Stadtplaner · Landschaftsarchitekten</p>	