

Die Stadt Leutershausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist"

folgenden

Bebauungsplan Nr. 46
„Feuerwehrhaus Neunkirchen / Wiedersbach“
Im OT Wiedersbach

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 16.07.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3.000 m² und umfasst eine das Flurstück mit den Fl.-Nr. 165/1 der Gemarkung Wiedersbach.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung der Feuerwehr dienen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Abstell-, Lager- und Technikräume, Sanitäreinrichtungen sowie Büro und Mehrzweckraum, Übungs- und Stellplatzflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Wandhöhen und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl.

GRZ = 0,8

Wandhöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze = 6,0 m

Die Oberkante der Bodenplatte des Gebäudes ist mindestens 10 cm über dem Geländeniveau (höchster Punkt) zu errichten.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Hinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte. Der Hochpunkt der Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.

3. Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelgebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

5. Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

6. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (Randeingrünung)

Baumreihe

Zur Eingrünung des Bebauungsplanes nach Süden und Osten wird auf einer Grünfläche die bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, eine Baumreihe aus 7 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.18 – 20 cm). [Für die Pflanzungen sind einheimische und Standortgerechte Gehölze zu verwenden, vgl. Hinweise Punkt 5, Artenliste Gehölze](#)

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312).

Extensive Wiese

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine extensive Wiese angelegt.

Die Grünfläche von 500 m² wird als extensive Wiese mit einer autochtonen Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) entsprechend Referenzmischung „Blumenwiese“ von www.Rieger-Hofmann.de angesät.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Wiesenpflege:

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfungsschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

[Die Kompensationsflächen und Maßnahmen sind durch die Stadt Leutershausen zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt \(LfU\) zu melden.](#)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

V1

[Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober, gilt es keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht durchzuführen.](#)

V2

[Um die Anlockwirkung auf die Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken, sind alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen mit insektenfreundlichen LED-Lampen \(< 3.000 K, besser < 2.700 K\) ausgestattet. Die Ausrichtung der Lichtkegel ist nur auf den Boden oder auf Außenfassaden und nicht in den freien Himmel oder auf Grünflächen zu richten.](#)

V3

[Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten dürfen keine Bauarbeiten erfolgen](#)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Es sind Sattel- (SD), Pult- und Flachdächer (FD) zulässig. Bei geneigten Dächern ist eine maximale Dachneigung von 25 ° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Nach Art 44a BayBO ist die Belegung mit Photovoltaik – Anlagen bei Nichtwohngebäude Pflicht. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Solarmodule sind matt und entspiegelt auszuführen, um störende Blendwirkungen in die Landschaft hinein, zu vermeiden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche auszugestalten.

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Die Auffüllung des gesamten Grundstückes oder große Teile des Plangebietes sind aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet zu unterlassen und in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

3. Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig, weiterhin ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Zwischen der Einfriedung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken.

4. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden (LED – Lampen mit Kalt oder Neutral-Warm-LED).

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem abgeleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in geeigneter Form zurückzuhalten und wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Baugenehmigung erbracht.

Es wird ergänzend dazu empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und dieses bspw. als Beregnungswasser zu verwenden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

5. Auswahlliste Gehölze

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, StU 18 – 20 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

6. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fensterfassaden, um die Gefahr des Vogelschlages zu reduzieren. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen wie Mattierung, Streifenmuster oder Außenjalousien anzubringen.

Für eine insektenschonende Beleuchtung wird auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen.