

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

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 wurden eine Baumreihe aus 7 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.18 – 20 cm)

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 (Schröpfscnitte) 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).

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

Einfriedung

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

Beleuchtung

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

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. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

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.

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.