

Die Gemeinde Geslau erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

### Bebauungsplan für das Wohngebiet „Mühlfeld“ im Ortsteil Stettberg

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.04.2022.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 68 (teilw.), 69/3 und 70 (teilw.) der Gemarkung Stettberg.

#### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

**2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-FFB wird mindestens 25 cm über der Straßenoberkante festgesetzt.

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die angrenzende Erschließungsstraße liegen:

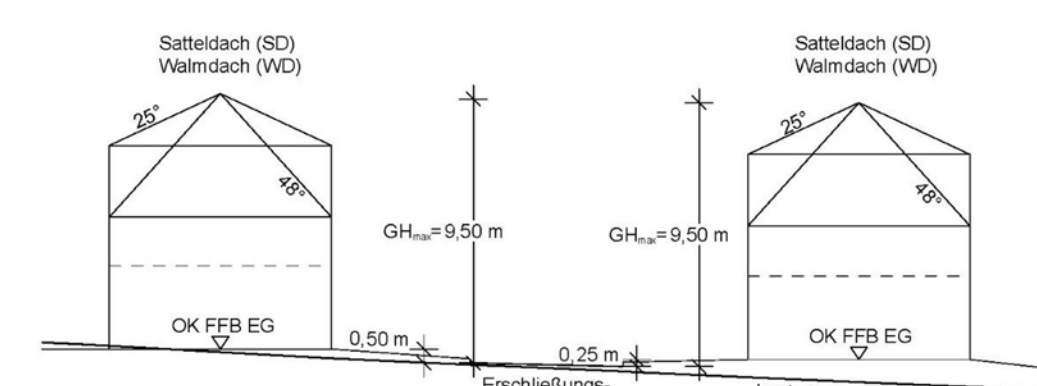
- Die Oberkante des EG-FFB darf maximal 50 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Grundstücken, die tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-FFB darf mindestens 25 cm, maximal 35 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsfläche.

Die maximale Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 9,5 m nicht überschreiten.  
Der Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Gebäudehöhen sind prüfbar darzustellen.

##### Systemschnitt / zulässige Gebäudehöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



##### 3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art. 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

##### 4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3,0 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer auf Garagen sind zulässig, aber ausschließlich in begrünter Ausführung.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

##### 5. Grünordnung

Je 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (STU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Eingrünung des Gebiets ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m). Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

##### Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

Die Fallwirkung bei großen Glasflächen ist mittels Mattierung, Musterung, Außerjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

##### 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter 2,3 festgesetzt.

Als Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Ziegel und Dachsteine in Rottönen, Brauntönen und in Anthrazit zugelassen. Trapezblech als Dacheindeckung ist unzulässig. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude. Die Flachdächer bei Nebenanlagen und Garagen sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.)

##### 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, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

##### 3. Einfriedigungen

Straßenseitig sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,0 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung ist unzulässig.

Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, Mauern sind unzulässig.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedigungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedigungen ist das jeweilige Urgelände.

#### 4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

#### III. HINWEISE

##### 1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhaltebehältern mit einem Volumen von min. 3 m<sup>3</sup> 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zurückgehalten und über best. Vorfluter abgeleitet.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhaltebehältern kann als Beregnungswasser verwendet werden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Regenwasserumzugsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

##### 4. Immissionen

###### Landwirtschaft

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

###### Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

##### 5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

##### 6. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schlepplagena unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

##### 7. Hinweise / Empfehlungen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)

Die Beleuchtung ist mit LED – Lampen auszustatten.

Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

Bei der Auswahl der Sträucher und Bäume für die Ortsengrünung am nördlichen Rand des Vorhabensgebiets sollen heimische Arten ausgewählt werden. Um dort Lebensraum für Bodenbrüter zu bieten, wird die Bereitstellung und der Erhalt von an die Gehölze angrenzenden, klickigen Altgrasbereichen angeregt (z.B. in Form eines Heckensaums oder lockerer Pflanzung der Gehölze). Der Abstand des Gehölzstreifens zu Gebäuden soll mindestens 5 Meter betragen.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halmhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

#### 8. Gehölzvorschläge

##### Mittelkronige Bäume:

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Acer campestre          | Feld-Ahorn              |
| Carpinus betulus        | Hainbuche               |
| Corylus colurna         | Baum-Hasel              |
| Crataegus monogyna      | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata     | Zweigfelliger Weißdorn  |
| Fraxinus ornus i.S.     | Blumen-Esche i.S.       |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum               |
| Malus communis i.S.     | Garten-Äpfel            |
| Malus sylvestris        | Holzäpfel               |
| Ostrya carpinifolia     | Hopfenbuche             |
| Prunus avium            | Vogelkirsche            |
| Pyrus communis          | Gartenbirne             |
| Pyrus pyrastrer         | Wildbirne               |
| Sorbus aucuparia        | Gemeine Eberesche       |
| Sorbus domestica        | Speierling              |
| Sorbus intermedia       | Schwedische Mehlbeere   |
| Sorbus torminalis       | Eisbeerbaum             |

##### Sträucher:

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn              |
| Comus mas            | Kornelkirsche           |
| Comus sanguinea      | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana     | Strauch-Hasel           |
| Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata  | Zweigfelliger Weißdorn  |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen *        |
| Prunus spinosa       | Schlehe                 |
| Rosa i.A.            | Rosen i.A.              |
| Salix i.A.           | Weiden i.A.             |
| Salix purpurea       | Purpurweide             |
| Sambucus nigra *     | Schwarzer Hollunder *   |
| Viburnum lantana *   | Wolliger Schneeball *   |
| Viburnum opulus *    | Gemeiner Schneeball *   |
| Cythus scoparius     | Besenginster            |
| Ribes alpinum        | Alpenjohannisbeere      |
| Rosa i.A. niedrig    | Rosa i.A. niedrig       |
| Ribes i.A.           | Johannisbeere i.A.      |

##### Auswahlliste: Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: STU 7 – 10 cm, Hochstamm)

- Apfel: Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wetztringer, Schöner von Wiltschire
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

##### Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

##### Nussbaum

#### Zeichenerklärung

##### 1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
maximal zulässige Gebäudehöhe	

##### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

##### 5. Grünflächen

Grünflächen

##### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

anzupflanzende Gehölze

##### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Bestehende Höhenlinien

Bemaßung

Mögliche Grundstücksgrenzen

Parzellennummerierung

Bebauungsvorschlag

Mögliche Grundstücksgößen

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 952 m<sup>2</sup>

ca. 732 m<sup>2</sup>

ca. 704 m<sup>2</sup>

ca. 832 m<sup>2</sup>

ca. 746 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

ca. 824 m<sup>2</sup>

Gemeinde Geslau  
Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	17.01.2022	Grabner / Hofacker	Heller
01	Entwurf	04.04.2022	Grabner / Hofacker	Heller
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlage-system: UTM (Zone 32) Haupthöhen-system: NHN (DHN 2016)

2021099/B-Plan\_1001.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schanberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50  
Internet: www.i.b-heller.de | E-Mail: info@i.b-heller.de

Vorhabensbezeichnung:

Planummer:  
2021099/B-Plan\_1001.PLT

Leistungsphase:  
Entwurf

Maßstab: Index / Datum:  
1:1000 01 / 04.04.2022

Vorhabensträger:  
Gemeinde Geslau

Entwurfverfasser:  
Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)