

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - 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.
  - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, Materialehaltung sowie einer 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 Lagereinrichtungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung *Feuerwehr* festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom Hundert (GRZ 0,6).
  - Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 292,0 m über NHN nicht überschreiten.
  - Die Gebäudehöhe darf 10,0 m bezogen auf die unter 2.2 definierte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Grünordnung**
  - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Verkehrsflächen oder Wege befestigt sind, müssen grünherisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
  - Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten allgemeinen Artenliste (ausnahmslos autochthone Bäume) zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten. Im Zuge der vorliegenden Planung ergibt sich somit die Verpflichtung zur Pflanzung von 7 Bäumen. Die genauen Standorte sind frei wählbar.
  - Baufeldräumung und Gehölzentfernungen sind nur nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutzeit Ende Februar zulässig.
  - Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
  - 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.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - Dächer sind als Flachdach oder als Pultdach, versetztes Pultdach, Schmetterlingsdach mit einer Neigung von bis zu 25° oder als Satteldach mit einer Neigung von bis zu 45° auszubilden.
  - Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
  - Photovoltaikanlagen dürfen bis zu einer Dachneigung von 10° aufgeständert verwendet werden.
  - Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und müssen gleichzeitig einen Bodenabstand von mindestens 0,1 m besitzen; Bezugspunkt ist jeweils die endgültige Geländeoberfläche.
- Eingriffs- /Ausgleichsregelung**
  - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ auf dem Eingriffsgrundstück Flst.-Nr. 354, Gemarkung Großenseebach entsteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von **5.789 Wertpunkten** entsprechend dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, LfU, 2021“. Das Entwicklungskonzept sowie genauere Aussagen zur Etablierung der Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend dieser umzusetzen. Der zu leistende naturschutzfachliche Gesamtausgleichsbedarf in Höhe von 5.789 Wertpunkten wird im direkten Umfeld der baulichen Planung über die Anlage von zwei Ausgleichsmaßnahmen auf der Flst.-Nr. 354 Gmkg. Großenseebach erbracht. Die Flächenzuweisung deckt sich mit den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.
  - M1:** Anlage einer 5 m breiten mesophilen Hecke (B112) auf aktuell intensiv genutztem Grünland (G11) mit einem Gesamtumfang von 448 m<sup>2</sup>. Die Aufwertung entspricht **3.136 Wertpunkten**. Die mesophile Hecke ist dreireihig als Dreieckspflanzung durch Sträucher auf der gesamten Länge der festgesetzten Umgrenzung (M1) anzulegen. Für die Bepflanzung der Maßnahme sind ausnahmslos autochthone Arten der Artenliste (s. A.8.7.6) zu verwenden. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken (s. Allgemeine Artenliste) zu verwenden.
  - M2:** Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandbestandes (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) auf der Flst.-Nr. 354 Gmkg. Großenseebach mit einem Umfang von 531 m<sup>2</sup>. Durch die Aufwertung können **2.655 Wertpunkte** regeneriert werden. Hier ist ausnahmslos Saatgut der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.
  - Durch die Etablierung und fachgerechte Umsetzung der zwei genannten Ausgleichsflächen können insgesamt **5.791 Wertpunkte** regeneriert werden. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Höhe von 5.789 Wertpunkten kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großenseebach 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. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 348),
- 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 Großenseebach“ für den Bereich östlich der *Neuen Straße* zwischen Staatsstraße 2259 und der Seebach als Satzung.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2**  
**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit

- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- textlichen Festsetzungen

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

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

## HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde 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 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.
- 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 wiederverwertet 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.
- Staatsstraße**

Auf die von der Staatsstraße ausgehende Emissionen wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbalasträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der Antragsteller hat auf seine Kosten zu prüfen, inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Immissionsschutz**

Die Beleuchtung der Fassaden baulicher Anlagen ist zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung unzulässig, soweit sie nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich oder aufgrund von Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.
- Landwirtschaftliche Emissionen**

Im Plangebiet können durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu jeder Tages- und Nachtzeit Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) auftreten. Eigentümer, Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet haben diese unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großenseebach hat in der Sitzung vom 26.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf (Hannberger Str. 5, 91093 Heßdorf) vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Großenseebach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Großenseebach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Jäkel

7) Ausgefertigt

Großenseebach, den .....

(Siegel)

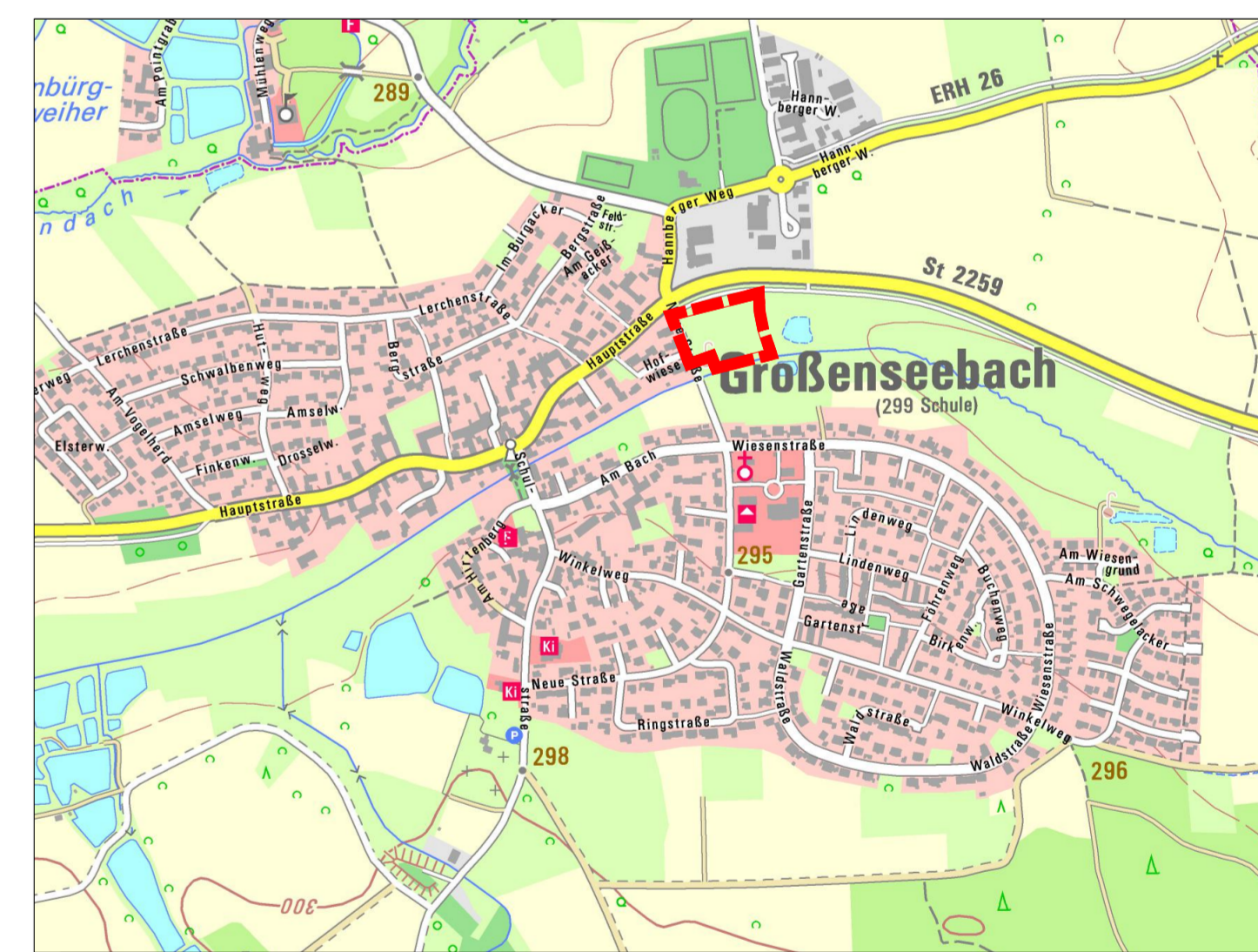
Erster Bürgermeister Jürgen Jäkel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großenseebach, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Jürgen Jäkel



Übersichtstageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

3.5. Baugrenze

- 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)

- Flächen für den Gemeinbedarf**

F Feuerwehr

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

- 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)

- Sonstige Planzeichen**

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

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

478 Flurstück mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude mit Hausnummer und Firstlinie

Maßzahl in Metern

Höhenschichtlinien in Metern

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) bzw. Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG) der Staatsstraße St 2259 – Abstände siehe Planeintrag

Gemeinde Großenseebach  
Am Hirtenberg 1  
91091 Großenseebach

Bebauungsplan  
„Feuerwehrhaus Großenseebach“  
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
990x594	28.04.2026	26.03.2026	1271-1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bahren, Fleischhauer, Mercedes	Planfassung:	Vorentwurf
Bearbeitung: Laurin Böhl Sophrin Maierhofer Matthias Fleischhauer Jasmin Fichtner	Unterschrift des Planers:	

Plänenruher Str. 34  
90459 Nürnberg  
Am Ring 1  
91054 Nürnberg  
UR-ID-Nr. DE315889427

Tel. (0911) 999876-0  
Fax (0911) 999876-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten