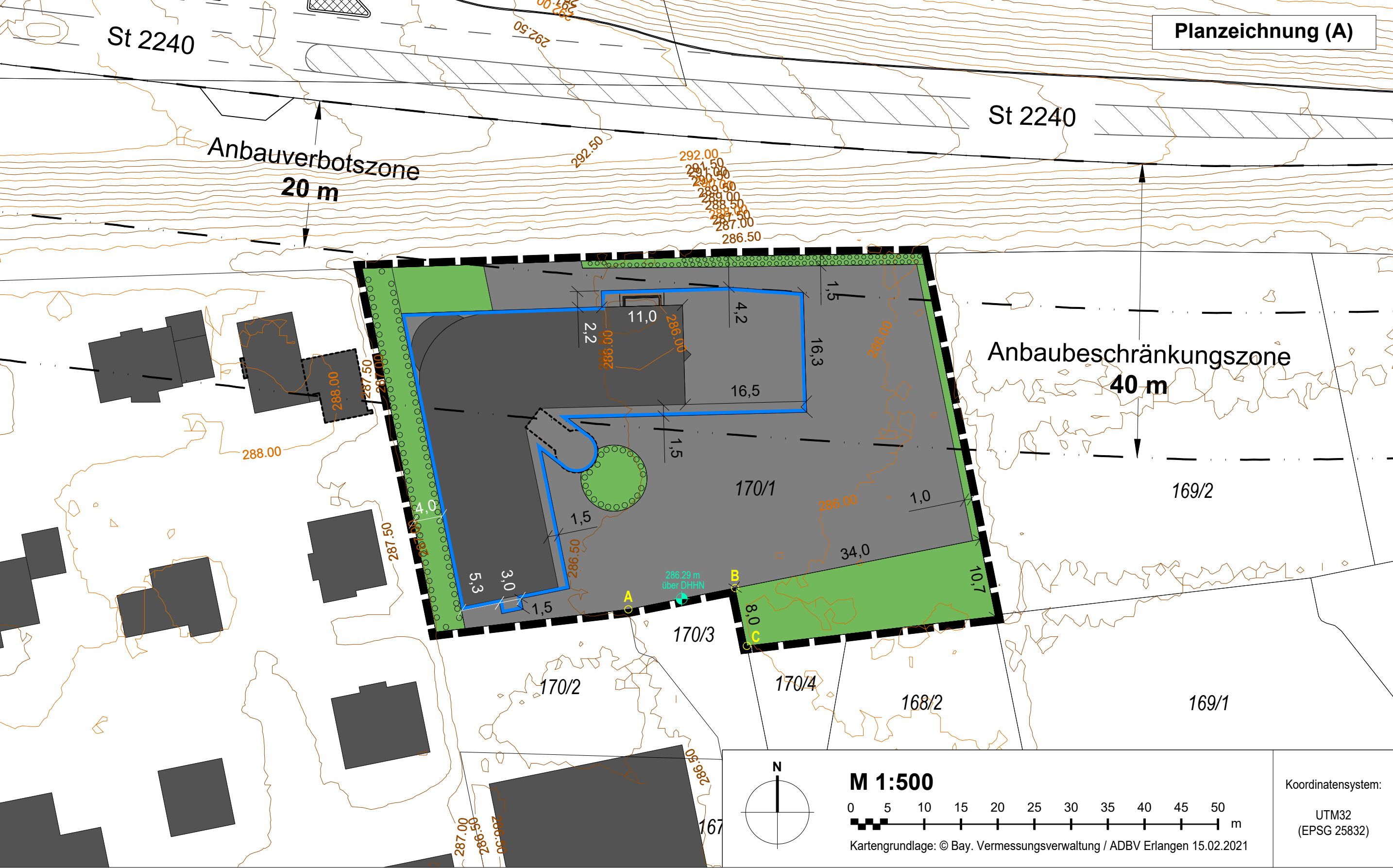




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

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

private Grünfläche

13. 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
- 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

PLANGRUNDLAGE

z.B. 285.00 Höhenlinien mit Beschriftung in Metern üNN

z.B. 170/3 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

18.5 Bemaßung in Metern

bestehende Bebauung

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

angedeuteter Fahrbahnverlauf der St 2240

Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der St 2240

Kennzeichnung von Punkten auf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zwischen denen er gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie darstellt



Nebenzeichnung (B)

Gebäudeplan mit Schalldämmmaßen (passiver Schallschutz)

Spezifische Angabe der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile; Werte für Fassade und Dach sind der Festsetzung Nr. 4.1 zu entnehmen.

Anlage zum Schallimmissionschutzgutachten des Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, vom 23.02.2026

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erläßt die 4., vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ für das Grundstück des Hotels direkt an der Staatsstraße 2240 aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 sowie die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619 bzw. 605),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-I-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nr. 170/1 der Gemarkung Heßdorf. Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.02.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
 - textlichen Festsetzungen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Inkrafttreten

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

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
- Immissionsschutz**
Grundlage der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind die Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht-Nr. 17051.1 vom 23.02.2026.

Das Plangebiet befindet sich weniger als 200 m entfernt von der Bundesautobahn 3 und grenzt unmittelbar an die Staatsstraße 2240. Gegen die von diesen Straßen ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen können keine Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbausträger geltend gemacht werden. Die Bausträger übernehmen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplans sind; die Kosten für etwaige aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundes- und Staatsstraßen sind vom Vorhabenträger zu tragen.
- Öffentliche Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B-C zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder einzubauen; bei einer Entsorgung sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Für Auffüllungen ist nur unbelastetes Material zu verwenden (Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen). Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- Schutz vor Starkregenereignissen**
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Infolge von Starkregenereignissen können trotzdem jederzeit lokale Überflutungen auftreten. Als Schutzmaßnahme wird allgemein empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR (Stand: November 2018) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom 18.02.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ in der Fassung vom 11.02.2025 hat in der Zeit vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ in der Fassung vom 11.02.2025 hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ 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 Heßdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Heßdorf, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Axel Gotthardt

Heßdorf, den

(Siegel)

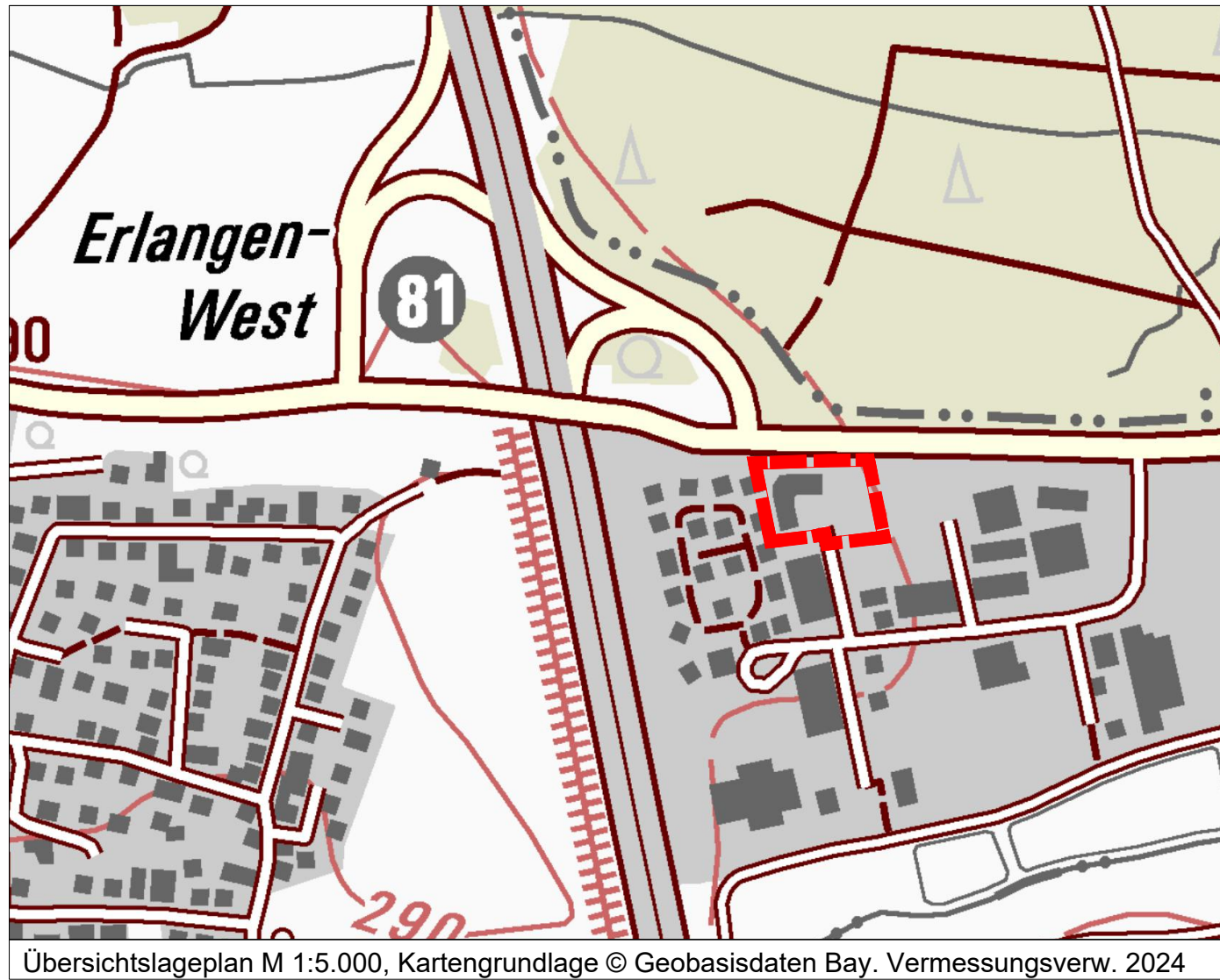
1. Bürgermeister Axel Gotthardt

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“ 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.

Heßdorf, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Axel Gotthardt



	Planungsträger	Vorhabenträger
Gemeinde Heßdorf Hannberger Straße 5 91093 Heßdorf		Hotel Aurora Günther Werthmann e.K. Im Gewerbepark 24 91093 Heßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung – Erweiterung Hotel Aurora“

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
1039 x 594	10.02.2026	10.02.2026	1603 -
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bahnen, Fleischhauer, Merdes		Planfassung:	Entwurf
Bearbeitung: Laurin Buhl Nicolas Schmeller Matthias Fleischhauer		Unterschrift des Planers:	
Pillnreuther Str. 34 90459 Nürnberg			
Ansprechpartner Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315884957			
Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		Stadtplaner • Landschaftsarchitekten	