

Die Gemeinde Geslau 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 Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 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

folgenden

**Bebauungsplan**  
**für das Wohngebiet „Am Kreuthbach“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.05.2025.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,35 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 201 (teilw.), 200 (teilw.) und 93/1 der Gemarkung Geslau.

## **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 werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

WA 1 (Einfamilienhausbebauung)	GRZ 0,35	GFZ 0,7
WA 2 (Mehrfamilienhausbebauung)	GRZ 0,4	GFZ 0,8

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

Die Zahl der Vollgeschosse in WA 1 wird auf zwei beschränkt. In WA 2 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

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

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 maximal 35 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Grundstücken, die parallel zur geneigten Erschließungsstraße liegen:

- Darf die Oberkante des EG-FFB im Mittel maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Oberkante Attika als Firsthöhe definiert.

Dem 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 Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

### **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. 7 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 der Oberkante der maßgeblichen Erschließungsstraße 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 angefangene 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 mindestens 2 – reihige Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m). Die Eingrünung auf den privaten Grünflächen wird durch die Gemeinde Geslau angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich. 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.

**Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird die Verwendung von Baumrigolen empfohlen.**

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)

- M01: Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in den Gehölzstrukturen und Schilfbereichen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar an Hecken, Gehölzen sowie Schilfbereichen angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.
- M02: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M03: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als

Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).

• M04: Die Beleuchtung des Wohngebiets ist mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. So wird die Lockwirkung des Lichts auf Insekten gemindert. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden zu richten, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.

### Ausgleichsmaßnahme

Für die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von **2.037m<sup>2</sup>** der Flurnummer 102 Gemarkung Stettberg die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünland festgesetzt.

Maßnahmen zur Herstellung:

Zunächst muss die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier mal gemäht werden, um möglichst viele Nährstoffe

2-3 Jahre weitere Ackernutzung mit Anbau von Roggen, ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz, zur Aushagerung

Nach erfolgter Aushagerung Einsaat von artenreichem Saatgut. Hierzu ist entweder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Saatgutübertragung einer Artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung möglich oder das Aussäen von gebietsheimischem, artenreichen, standortgerechten Saatgut einer zertifizierten Saatgutfirma; ggfs. auch Heudrusch einer Artenreichen Extensivwiese möglich, in Absprache mit der UNB

Auf Dauer zwischürige Mahd nicht vor dem 15.6., kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln

Kontrolle mit der UNB nach ca. 10 Jahren, bei Bedarf Nachsaat von 100 % Kräutern aus gebietsheimischer, standortgerechter Herkunft

Bei erfolgter Aushagerung belassen von 10-10 % Altgrasstreifen mitten auf der Fläche, jährlich wechselnd

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

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

Im Wohngebiet sind Flachdächer (FD) oder geneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 0° - 50° 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. Flachdächer sind zu begrünen. Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstigen Nebenanlagen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. 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.

Der Übergang zu den angrenzenden Grundstücken ist so herzustellen, dass das Nachbargrundstück nicht durch abfließendes Wasser beeinträchtigt wird.

### **3. Einfriedungen**

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung ist unzulässig.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, Mauern sind unzulässig. Sockel sind alle 30 m zu unterbrechen, die Einfriedungen sind 15 cm über dem Gelände zu errichten.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

### **4. Beleuchtung**

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

Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.

Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

## **III. HINWEISE**

### **1. Entwässerung**

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken zurückgehalten und über best. Vorfluter (Kreuthbach) abgeleitet. Zur Regenwassernutzung ist eine Brauchwasserzisternen auf dem Grundstück vorzusehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

### **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 Schallleistungspegel 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.

Die Errichtung der luft-Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

#### **6. Photovoltaik / Solarthermie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Auf die Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikmodulen wird hingewiesen, so kann ein weiterer energetischer Beitrag geleistet werden.

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 Schleppegauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

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

Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.

Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden. Es wird empfohlen den Bordstein alle 20 m abzusenken.

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

#### **8. Gehölzvorschläge**

##### Auswahlliste Gehölze

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*)

Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Echter Faulbaum (*Frangula alnus*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Apfelbaum-Arten (*Malus spec.*), Birnbaum-Arten (*Pyrus spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Echte Mispel (*Mespilus germanica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*), Wildrosen (*Rosa spec.*)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Sal-Weide (*Salix capraea*), Silber-Weide (*Salix alba*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Gefiederte Pimpernuss (*Staphylea pinnata*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Walnuss (*Juglans regia*)

Heimische Obstbäume (Mindestgröße: StU 7 – 10 cm)