

Die Gemeinde Geslau erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

folgenden

Bebauungsplan
„Kindergarten“
in Geslau

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 02.03.2026.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 9.966 m² und umfasst eine Teilfläche der Flurstücke mit den Fl.-Nr. 171 sowie 177 der Gemarkung Geslau.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind baulichen Anlagen eines Kindergartens sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen 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 maximal zulässige Grundflächenzahl, GRZ = 0,4

und durch die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze = 10,0 m

Für die Festsetzung der zulässigen Höhe wird ein unterer Höhenbezugspunkt von 441 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt.

3. Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen, wie Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsmaßnahmen).

4. Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Kreutfeldstraße“ werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5. Grünordnung

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, ungiftige heimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenauswahlliste).

Hinweis: Giftige Pflanzen wie Goldregen, Eibe, Seidelbast oder Kirschlorbeer sind im Kindergartenumfeld unzulässig.

Der Nadelgehölzanteil darf 10 % der auf dem Grundstück gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Nadelhecken sind unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig. Es sind mindestens 5 Bäume im Plangebiet entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen.

Die Eingrünung auf den öffentlichen Grünflächen wird durch Gemeinde angepflanzt.

Anfallendes Regenwasser ist oberflächennah in Mulden oder Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Eine wassergebundene Spielmulde oder eine bepflanzte Versickerungsmulde ist anzulegen.

Im Außenbereich sind mindestens zwei naturnahe Elemente zur Umweltbildung zu integrieren (z. B. Insektenhotel, Totholzhaufen, Wildbienen-Nisthilfe oder Naschgarten mit Beerensträuchern).

In Spielzonen ist eine Beschattung durch mindestens drei strategisch platzierte Laubbäume oder natürliche Pergolen sicherzustellen.

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (Randeingrünung)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

- **A1 Pflanzung einer Baumreihe:** Pflanzung einer Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Apfelbäumen im südlichen und östlichen Randbereich des Vorhabengebiets. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 5 m. Die Bäume sind in einem Abstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
[Durch die Abstände der Bäume sowie der Verwendung niedrigwachsender Apfelbäume dient die Baumreihe gemeinsam mit dem daran anschließenden Saum als Übergangsbereich zur offenen Landschaft.](#)
- **A2 Pflanzung einer mehrreihigen Hecke:** Pflanzung einer dreireihigen, standortgerechten Hecke aus überwiegend einheimischen Straucharten entlang des nördlichen Randes des Plangebiets zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt ebenfalls 5 m.
- **A3 Anlage von Saumstrukturen:** Anlage eines mindestens 2 m breiten, extensiv gepflegten Saums entlang des nördlichen, südlichen und östlichen Randes des Plangebiets. Der Saum dient der ökologischen Vernetzung, der Förderung von Insekten sowie der Aufwertung der Übergangsbereiche zur offenen Landschaft. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine Mahd pro Jahr, wobei jeweils nur die Hälfte der Saumfläche gemäht wird. Die verbleibende Fläche bleibt als Altgrasstreifen erhalten und wird erst im darauffolgenden Jahr gemäht. Mulchen ist nicht zulässig. [Bei der Ansaat ist eine autochthone Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % und ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume zu verwenden.](#)

Artenauswahlliste:

Laubbäume (ungiftig, standortgerecht)

Mind. Größe: H. 3xv. m.Db. 14–16 (Obstbäume: 10–12)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Malus domestica (Apfelbaum, Sorten)
Pyrus communis (Birnenbaum, Sorten)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere/Eberesche)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)

Hecken- und Strauchpflanzen (ungiftig, kinderfreundlich)

Mind. Größe: Str. 2xv. 80–125, Reihenabstand 1,50 m

Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feldrose)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Spiraea salicifolia (Weidenblättriger Spierstrauch)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Corylus avellana (Haselstrauch)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

- **M01:** Um die Offenheit der Feldflur weiterhin gewährleisten zu können, muss auf eine Eingrünung im Osten, Süden und Westen der Fläche verzichtet werden. Als Alternative kann bevorzugt ein 3 m breiter Altgrasstreifen angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus im Wechsel zu mähen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zusätzlich können dahinter vereinzelt Strauch- oder Baumpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Sollte nicht auf eine Eingrünung verzichtet werden können, ist mit dem Verlust von Brutrevieren zu rechnen. Dann muss zwingend CEF01 eingehalten werden.
- **M02:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase sowie bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- **M03:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster 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 Vogelschutz 53/54, 2017)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Sattel- (SD), Pult- und Flachdächer (FD) zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern 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.

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

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

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. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung erbracht.

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, bsp. als Beregnungswasser zu verwenden.

2. Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

3. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. 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.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

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 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. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

6. Immissionen

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

7. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten

5. Hinweise zum Artenschutz

- **M04:** Der Außenbereich des Kindergartens, sowie Grünflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden, um der lokalen Tierwelt Lebensraum und Nahrung zu bieten. Es empfehlen sich heimische, fruchtetragende Gehölze.
- **M05:** Die Beleuchtung soll an den tatsächlichen Bedarf angepasst gestaltet werden. Hierfür empfehlen sich Bewegungsmelder oder Abschaltung in den ungenutzten Zeiträumen.