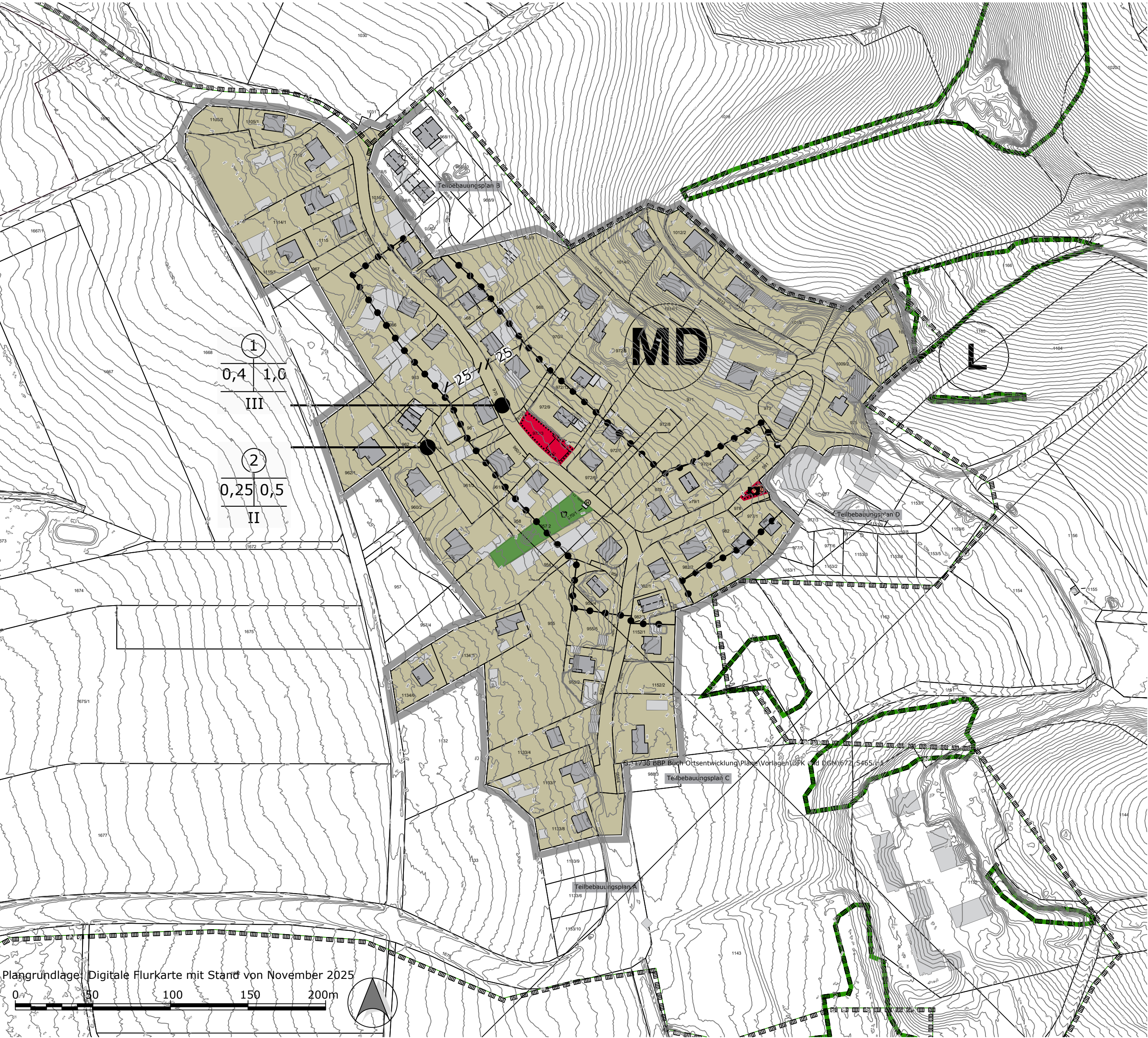




B Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO
- 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf
- 2.3 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.4 kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Angabe in der Nutzungsschablone
- 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse entsprechend Angabe in der Nutzungsschablone

3.3 Die Wandhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:
Bei Gebäuden

- bis zu III zulässigen Vollgeschossen: 8,00 m
- bis zu II zulässigen Vollgeschossen: 6,00 m

Als unterer Bezugspunkt wird das Urgelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Bebauungsplan herangezogen, gemittelt über die Höhen der Traufseite, als oberer Bezugspunkt dient der (gedachte) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

3.4 Die Maximalhöhe (Firsthöhe) des Gebäudes darf folgendes Maß nicht überschreiten:
Bei Gebäuden

- bis zu III zulässigen Vollgeschossen: 13,00 m
- bis zu II zulässigen Vollgeschossen: 11,50 m

Als unterer Bezugspunkt ist hierbei die Höhe des an das Gebäude anschließende Urgelände an der tiefsten Stelle.

4. Bauweise

- 4.1 Nur offene Bauweise zulässig

4.2 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit bis zu drei Einheiten zulässig.

Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern bis zu 4 Wohneinheiten, je Doppelhaus oder Haus einer Gruppe maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die ausnahmsweise Genehmigung einer größeren Zahl von Wohneinheiten bei der Nachnutzung bestehender Scheunen und Stallungen ist möglich. Die Ausnahme gilt nicht nur bei Nach- bzw. Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden sondern auch bei Ersatz (Abbruch und Neubau), wenn dieser in den Dimensionen des Bestandsgebäudes erfolgt.

4.3 Für Hauptgebäude ist folgende Dachform im Geltungsbereich zulässig:

Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 37° und 45°
Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer grundsätzlich zulässig, diese sind in begrünter Form auszubilden.

4.4 Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig, jedoch ausschließlich als Sattel- bzw. Schleppdachgauben. Die Dachneigung der Gauben beträgt dabei mindestens 37° und der Abstand des Satteldachgaubenfirstes sowie des oberen Ansatzes der Schleppdachgauben zum First des Hauptdaches muss mind. 75 cm betragen, in der Schräge gemessen. Der Abstand zu den Örtgängen muss mindestens 1,00 m betragen.

4.5 Die Errichtung von Zwerchhäusern ist zulässig. Die Dachneigung der Zwerchhäuser muss dabei mindestens 37° betragen und der Abstand des Zwerchhausfirstes zum First des Hauptdaches mind. 75 cm, in der Schräge gemessen. Die Zwerchhausbreite darf ½ der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.6 Dacheindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pflanne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen in Metall sind nur für Nebengebäude oder Garagen und ausschließlich in beschichteter Form zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

6.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

6.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

- 6.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

7. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

7.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

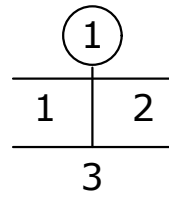
8. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

8.1 Auf den privaten Flächen ist bei einer Überschreitung einer GRZ von 0,25 eine Regenrückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen. Dabei ist pro 100 m² Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 0,9 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,4 l/s sicherzustellen. Ein Nachweis ist mit dem Bauantrag bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen.

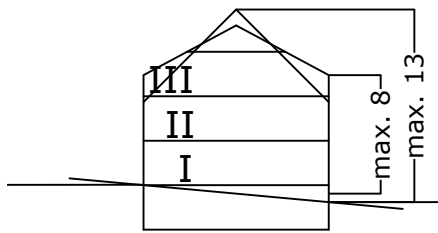
9. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1 Öffentliche Grünflächen

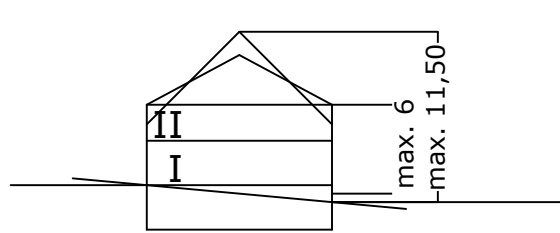
- 9.2 Spielplatz



- ① Bezeichnung Nutzungsschablone
- 1 = zulässige Grundflächenzahl
- 2 = zulässige Geschöfflächenzahl
- 3 = zulässige Zahl der Vollgeschosse



Nutzungsschablone 1
Systemschnitt zulässige Bebauung



Nutzungsschablone 2

10. Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Maschendrahtzäune und Metallzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig, ebenso die Errichtung von Mauern oder die blickdichte Gestaltung von Zaunelemente.

11. Stellplätze

- 11.1 Die Stellplatzsatzung des Markts Postbauer-Heng ist zu beachten.

Plangrundlage:

Digitale Flurkarte mit Stand von November 2025

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Bushaltestelle ÖPNV
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotopkartierung Flachland
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 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 sich 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 zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").

Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim plangebenden Markt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 08.06.2026 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 08.06.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt Postbauer-Heng hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Postbauer-Heng, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Michael Frisch

7. Ausgefertigt
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Postbauer-Heng, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Michael Frisch

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Postbauer-Heng, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Michael Frisch

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

EINFACHER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTSENTWICKLUNG BUCH

Markt Postbauer-Heng

Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
Landkreis Neumarkt i.d. Opf.



Vorentwurf: 08.06.2026
Entwurf:
Endfassung:

