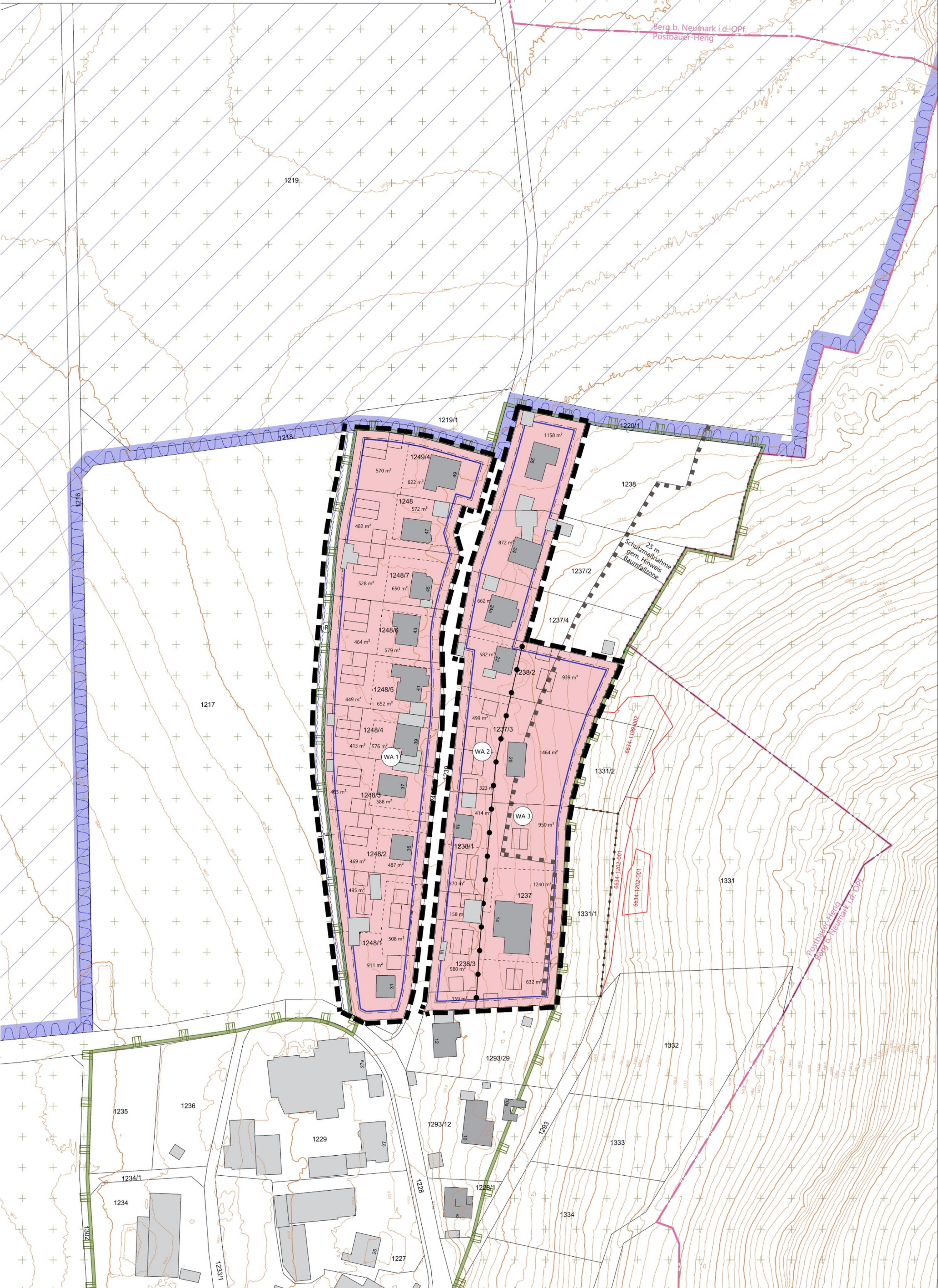


Der Markt Postbauer-Heng erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, sowie des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

WA 1-Z: 0,35 WA 3: 0,25

Zahl der Vollgeschosse - § 20 BauNVO

I +D bei SD | ZD | WD

II bei SD | ZD | WD

Gebäudehöhen und Höhenlage - § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

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

4. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

REGELSNICHTE

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ORTHOPHOTO

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 1, § 17, § 19 BauNVO)

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 und § 20 BauNVO, Art. 81 BayBO)

2.3. Gebäudehöhen und Höhenlage (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 14, § 22 und § 23 BauNVO, Art. 6 BayBO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

4.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (gemäß sAP vom Oktober 2026)

CEP-Maßnahmen:

B - ÖRTLICHE BAUVORSEHRIFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Baukörper - Gebäudeform

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3. Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung

C - HINWEISE

Fledermausarten: Alle heimischen Fledermausarten müssen bei Baumaßnahmen, welche den Umbau oder die Entferrnung von Gebäuden oder alten Bäumen betreffen, gesondert untersucht und entsprechend den Befunden bewertet werden. Bei festgestellten Vorkommen und absehbaren Eingriffen sind Vorgezogene Ausweichmaßnahmen (CEP-Maßnahmen) einzelfallbezogen (in Absprache mit der Naturschutzbehörde) verbindlich festzulegen und umzusetzen.

4.2. Grünordnerische Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

4.3. Gestaltung der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

5. Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 1a Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1, Nr. 14, 16, 20 und 25 BauGB)

5.1. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.2. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14, 16c, 16d und 20 BauGB)

6. Immissionen/Emissionen (DIN 18005)

7. Bodenschutz und Altlasten (DIN 19731, §§ 6-8 BbodSchV)

8. Denkmäler, Bodenfunde (Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG)

9. Technische Infrastruktur und Telekommunikationslinien

10. Baumfallzone

11. Geothermie

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat des Marktes Postbauer-Heng hat in seiner Sitzung vom gem. § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Dillberg" beschlossen.

Die Planungsaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am und am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

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

Der Marktgemeinderat des Marktes Postbauer-Heng hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Postbauer-Heng, den Michael Frisch
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom überein.

Markt Postbauer-Heng, den Michael Frisch
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Postbauer-Heng, den Michael Frisch
Erster Bürgermeister



ENTWURF

Markt Postbauer-Heng
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 09

"Dillberg" - Erste Änderung

Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitung: mim | bro
Datum: 21.10.2026 ergänzt:

PLANUNGSBÜRO RAUMSTATION
Mösing Rothmeier GbR
Theaterstraße 41 | 90762 Fürth
www.raumstation-planung.de | 0911 - 478 836 57

