

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
GEe = Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

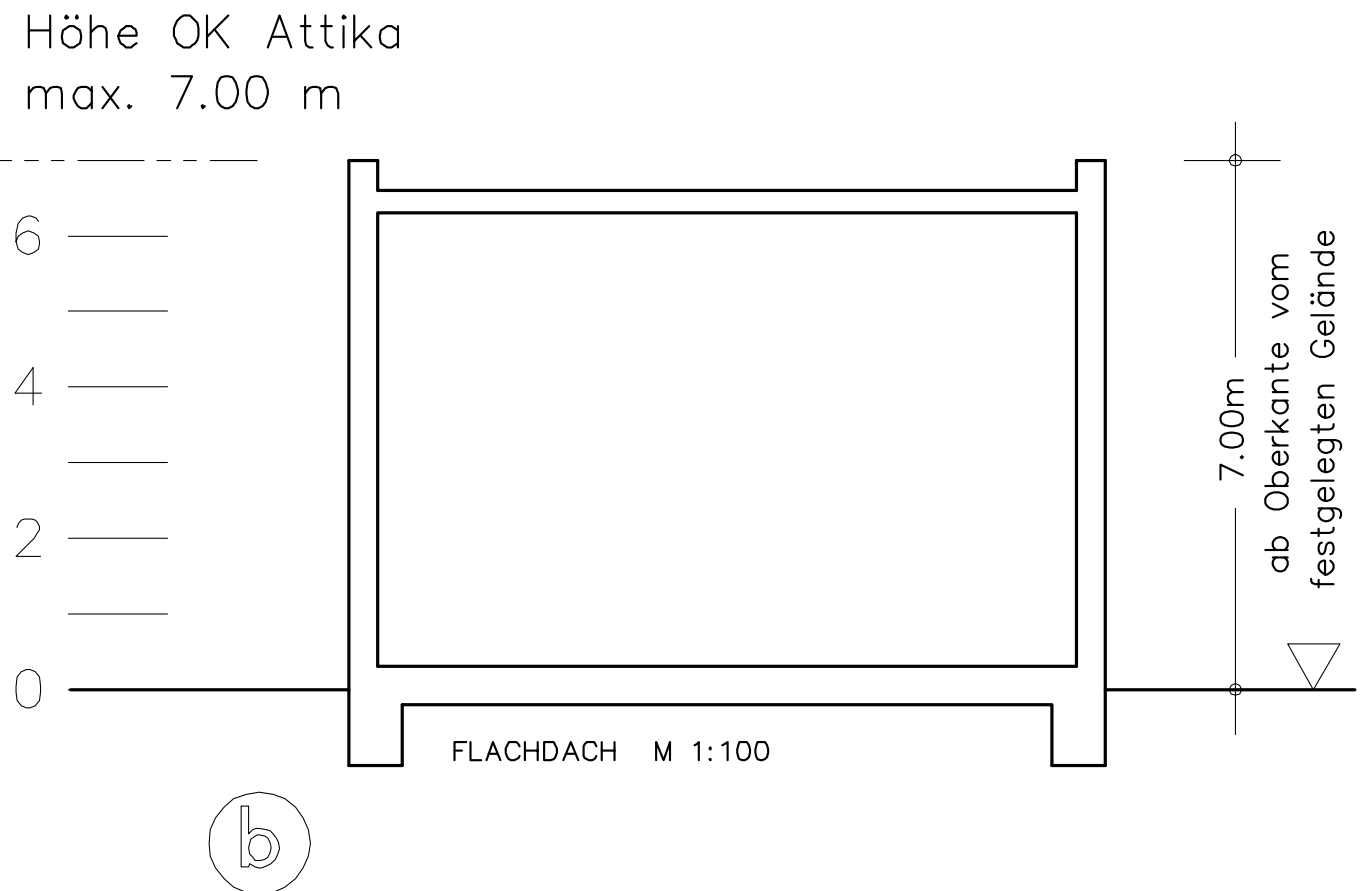
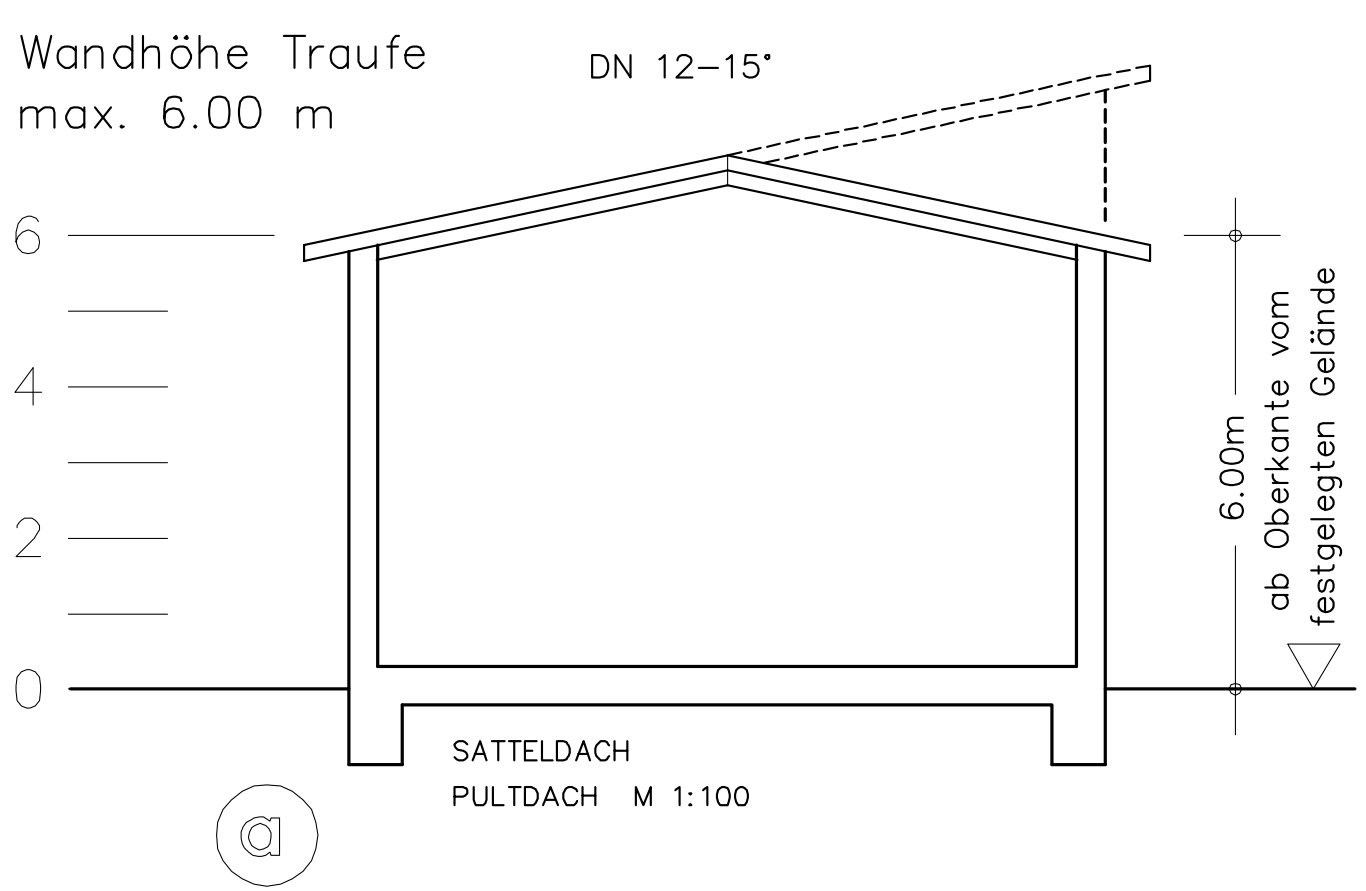
Bauabschnitte
Abgrenzung BA I zu BA II

Baugrenze
innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden

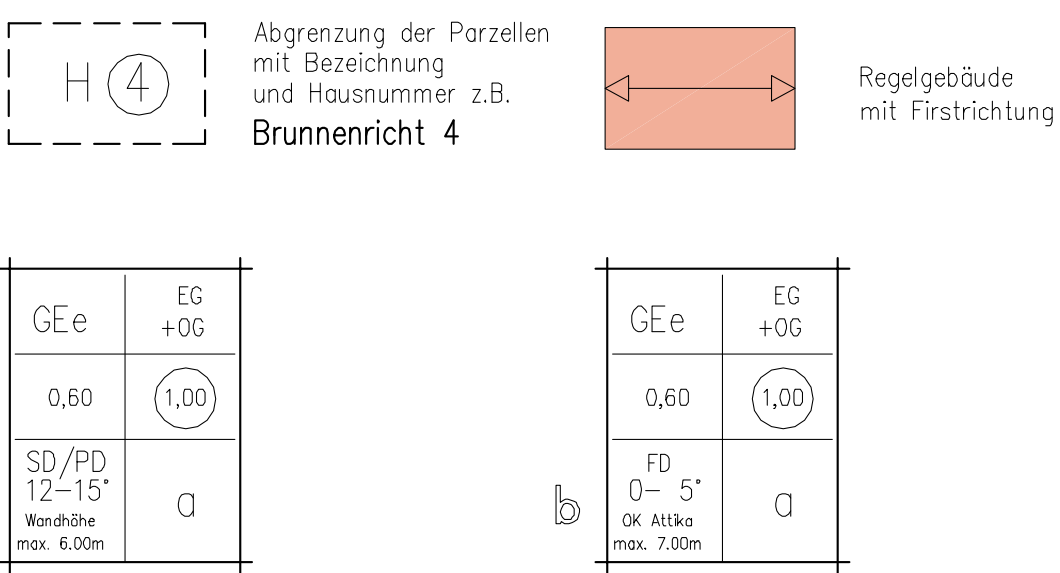
Baulinie
auf die Baulinie muß gebaut werden

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



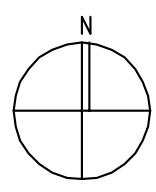
Bebauungsplan
Gewerbegebiet Gewerbehof Brunnenricht



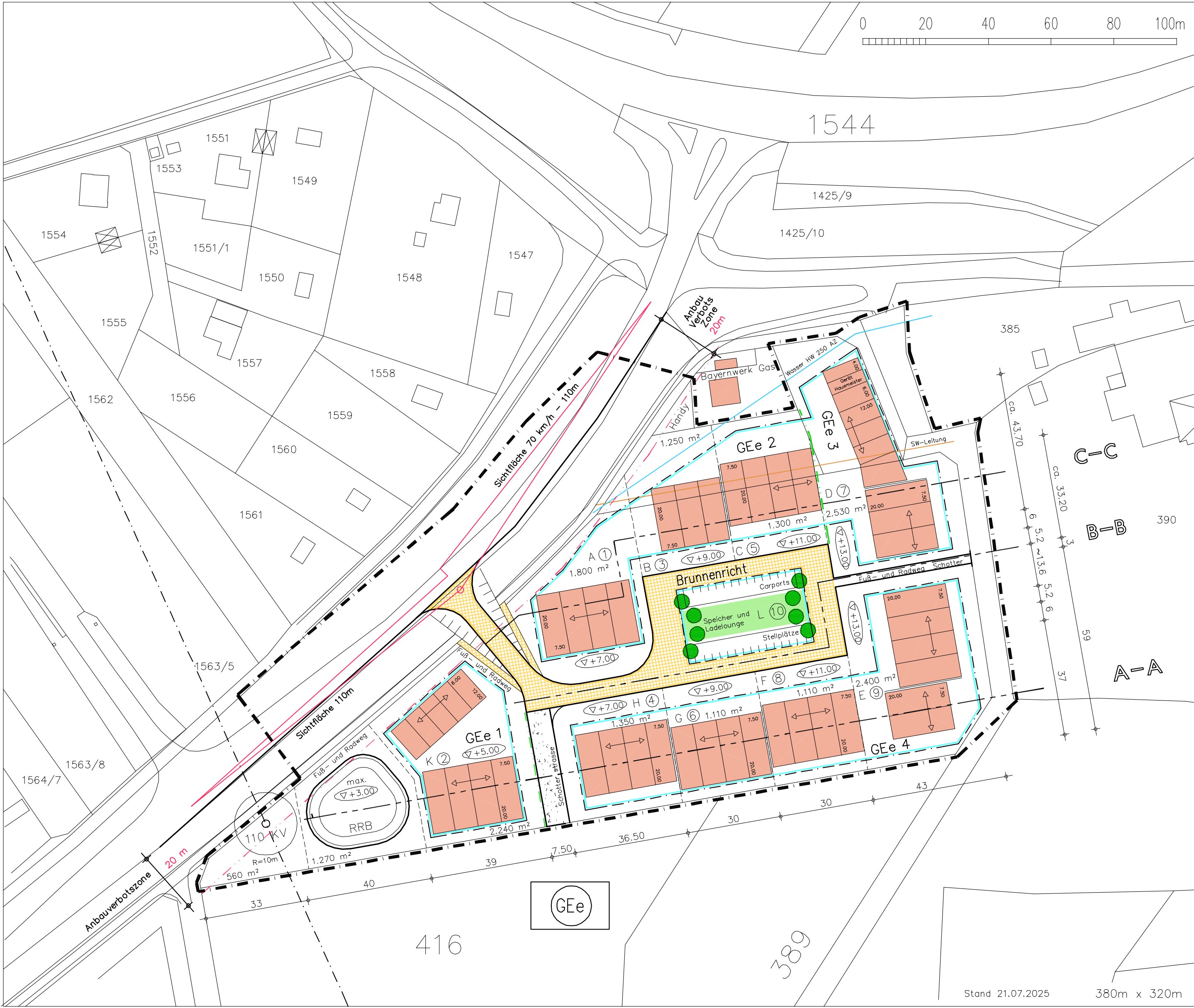
NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1 Art der Nutzung
2 Geschosse max.
3 Grundflächenzahl GRZ
4 Geschöfächenzahl GFZ
5 Dachneigung / Dachform max. Wandhöhe
6 Bauweise
o = offen, g = geschlossen
a = abweichende Bauweise

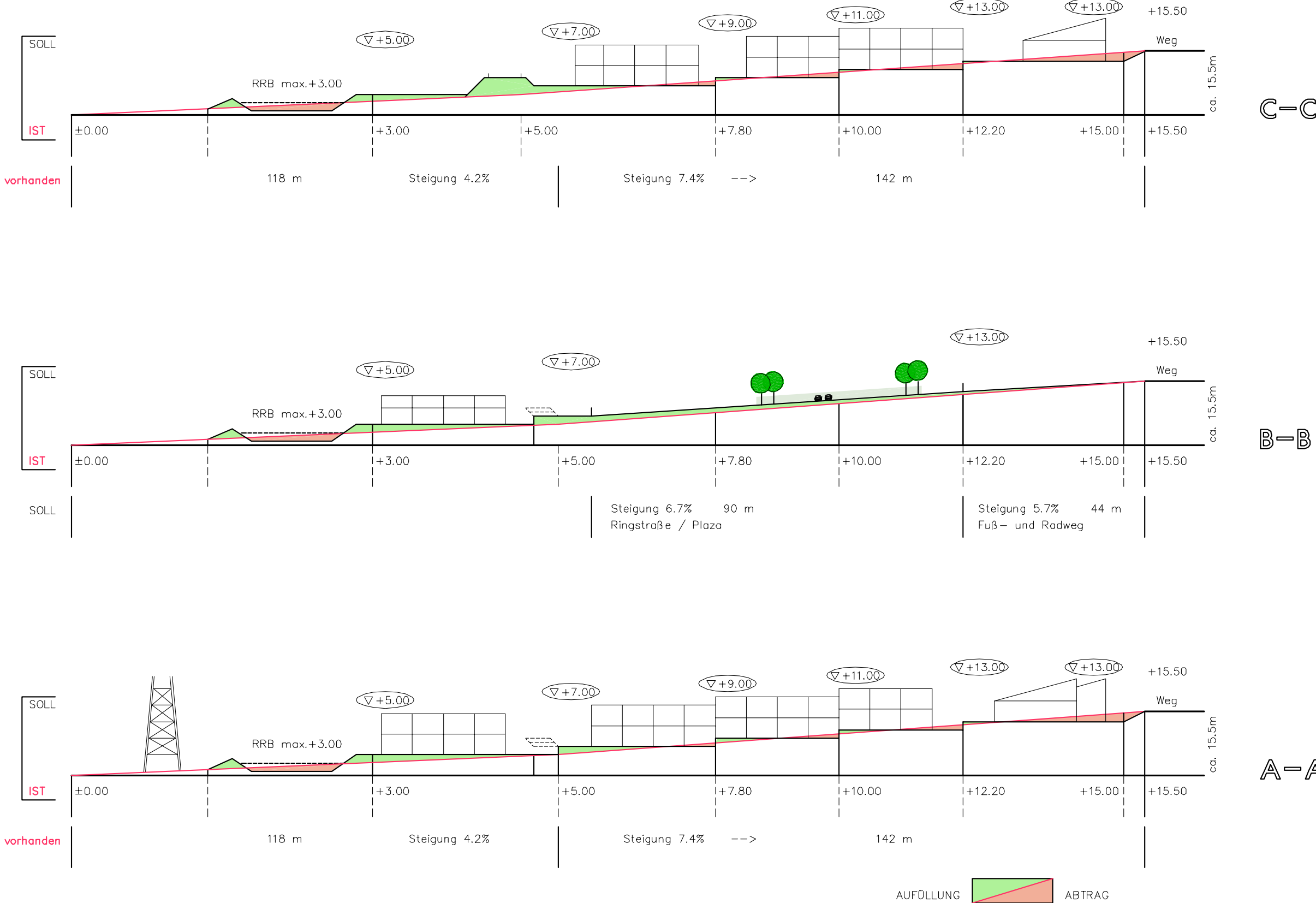


M 1:1000

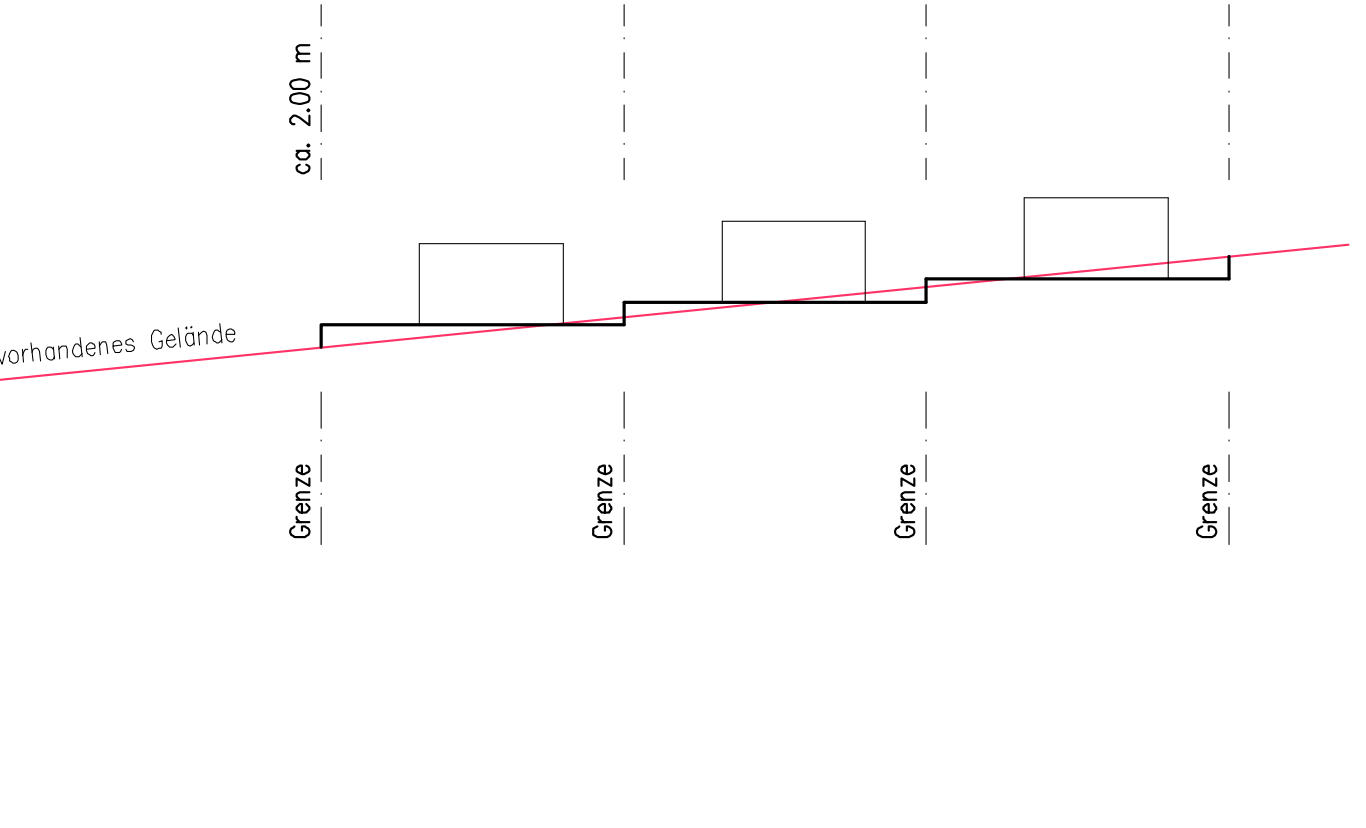


Geländeschnitte

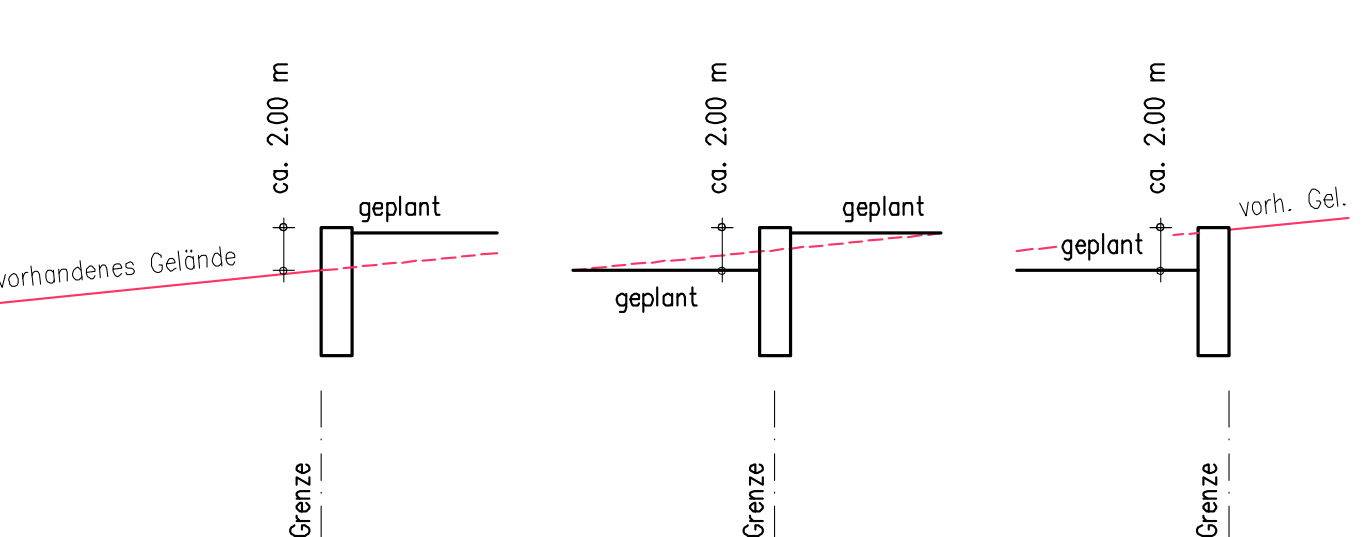
Übersicht schematisch
Genaue Höhen siehe Planung Teilbau



Schema Höhenlage



Terrassierung Auffüllung und Abgrabung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgelegt, entsprechend § 8 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) 0,60
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, d.h. von baulichen Anlagen gemäß der BauNutzungsverordnung (BauNVO) überdeckt werden dürfen.

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,00
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO).

3. BAUWEISE

Teilbereiche mit offener, geschlossener oder abweichender Bauweise
Details siehe Baugrenzen mit Baulinien und Begründung

DÄCHER

- a. Satteldach / Pultdach DN 12-15 Grad, Wandhöhe max. 6.00m ü. Gelände
b. Flachdach, begrünt DN 0-5 Grad, OK Attika max. 7.00m ü. Gelände

Dachüberstände max.:

- Hallen (ca. 20m Tiefe)
 - Ortgang 50 cm von der Gebäudeaussehkante
 - Traufe + Pultfirst 100 cm von der Gebäudeaussehkante

- Garagen / Lager in GEe 3 und 4 (ca. 12m Tiefe)
 - Ortgang 40 cm von der Gebäudeaussehkante
 - Traufe + Pultfirst 80 cm von der Gebäudeaussehkante

Die Wandhöhe wird gemessen ab der festgelegten Geländeoberfläche.
Die Höhe der Attika wird gemessen ab der festgelegten Geländeoberfläche.

4. GELÄNDERHÖHE

Die "festgelegte Geländeoberfläche" wird für jede Parzelle getrennt ermittelt.
Sie liegt 15 cm über der Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücksgrenze, welche an der Straße entlangläuft.

5. EINFÜGUNG IN DIE LANDSCHAFT

Dachdeckung: Material mit roten, braunen, grünen und grauen Farbtönen, nicht Schwarz, nicht Anthrazit, Oberflächen nicht glänzend

Purpurrot, RAL 3004 – Oxidrot, RAL 3009 – Braunrot, RAL 3011
Olivgrün, RAL 6003 – Ressedgrün, RAL 6011 – Kupferbraun, RAL 8004
Nussbraun, RAL 8011 – Rotbraun, RAL 8012 – Seplabraun, RAL 8014
Mahagonibraun, RAL 8016 – Weißaluminium, RAL 9006
Graualuminium, RAL 9007

Wand und Giebel: Rote bis grünbraune, vergraute, erdige, naturnahe Farbtöne
nicht Schwarz, nicht Anthrazit, Oberflächen nicht glänzend

Purpurrot, RAL 3004 – Oxidrot, RAL 3009 – Braunrot, RAL 3011
Olivgrün, RAL 6003 – Ressedgrün, RAL 6011 – Kupferbraun, RAL 8004
Signalgrau, RAL 7004 – Basaltgrau, RAL 7012 – Lichtgrau, RAL 7035
Staubgrau, RAL 7037 – Grauweiß, RAL 9002 – Hellfeinbein, RAL 1015
Graualuminium, RAL 9007

Material: Holzverkleidungen, Putzflächen, Treppenzisch und -elemente
Die genaue Material- und Farbwahl ist im Bauvertrag anzugeben und ggf. der Bauverwaltung zu bernstern.

6. HÖHENLAGE

Ausgehend von den zukünftigen Höhenlagen der Gebäude sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur mit Rücksicht auf die Höhenlage des Nachbargrundstücks zulässig. Nicht zulässig sind unnötige Anschüttungen oder Abgrabungen um z.B. eine vollständig ebene Parzelle zu erhalten.
Terrassierungen sind landschaftsgerecht einzubinden. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Nachbarn zwingend abzustimmen.

7. EINFRIEDRUNGEN, KFZ-STELLPLÄTZE

Es sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
Einfriedungen mit Sockel oder Mauern sind nicht zulässig.
Zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind nur Maschendrahtzäune oder ähnlich durchlässige Einfriedungen zulässig.
Stützmauern und Stützwände sind zu begründen.

Falls diese Einfriedungen an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, gilt:
– in diesem Bereich kein Zugang (keine Gartentüre)
– auf dem Nachbargrundstück darf nichts gelagert werden
– die Geländehöhe des Nachbarn darf nicht verändert werden

Der Abstand von Garagen zur Grundstücksgrenze an der Straße muss mindestens 6,00 m betragen.

Befestigte Zufahrten und Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
Dafür zugelassenes Material: Steine mit Nachweis der Versickerung, Pflaster mit Rosenfuge, Rasenziegel, Schotterrasen oder Okopflaster. Geschlossene Pflaster- und Asphaltflächen sind auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken.

8. DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

Von Drainagen aufgefangenes Wasser muss am eigenen Grundstück versickert werden.
Dieser zeigt die genaue Lage und Gestaltung der Grünflächen sowie der Stell- und Lagerflächen mit Angaben zum geplanten Material für Befestigung und Unterbau.
In diesem Plan sind auch genaue Angaben über die Art und Qualität der Bepflanzung zu machen. Dieser Plan wird Teil der Baugenehmigung.

Kelleraußenwände müssen als wasserdichte Wanne hergestellt werden.
Lichtschräbe dürfen über eine Ringleitung, die max. 1 m unter Geländeoberkante verläuft, in den Kanal entwässert werden.
Feldrainagen, soweit vorhanden, müssen funktionsgerecht erhalten bleiben und dürfen nicht an die Abwasserleitung angeschlossen werden.

9. FREIFLÄCHEN

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
Dieser zeigt die genaue Lage und Gestaltung der Grünflächen sowie der Stell- und Lagerflächen mit Angaben zum geplanten Material für Befestigung und Unterbau.
In diesem Plan sind auch genaue Angaben über die Art und Qualität der Bepflanzung zu machen. Dieser Plan wird Teil der Baugenehmigung.

10. BODENSCHUTZ

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung zuzuführen.
Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten, Baulager, Baustellenerrichtung o. Ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.
Die Verdichtung des Bodens sollte sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

11. ABWASSERBESEITIGUNG

Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht zu errichten.
Gegen den Rückstau aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Für Rückstauschäden haftet die Marktgemeinde nicht.

Es wird dringend empfohlen, in die Kanalananschlussleitung einen Doppelrückstauverschluß nach DIN 1997 einzubauen oder Abwasser, das unter der Rückstabebene anfällt, mit einer Schmutzwasserpumpe über diese anzuheben und dann einzuleiten.

Regenwasser von Dächflächen und befestigten Flächen muss zurückgehalten werden. Dazu muss eine Zisterne mit min. X m³ Inhalt pro _____ eingebaut werden. Anfallendes Wasser aus dem Überlauf dieser Zisterne kann im Trennsystem in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Ob ein Regenrückhalt mit einer Retentionszisterne erforderlich ist, hängt vom Grad der Bebauung und der Versiegelung des Grundstücks ab. Dieser wird durch die nach der BauNVO berechnete "Grundflächenzahl" ausgedrückt.
- zu prüfen und zu ergänzen -

Grundflächenzahl 1 (GRZ I) =	Grundstücksfläche	max. 0,60
Grundflächenzahl 2 (GRZ II) =	Grundstücksfläche	max. 0,90

- zu ergänzen -

Hauptanlagen: Gebäude, Terrassen, Bakone, Dachüberstände, Vordächer

Nebenanlagen: Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, befestigte Freiflächen usw.

Stiegärten und Bereiche mit Kies- oder Schotterflächen werden bei der Berechnung der baulichen Anlagen im Sinne der BauNVO eingerechnet und vollständig angerechnet, entsprechend den Vorgaben des STMB Bayern mit Schreiben vom 27.07.2021 "Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung"

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Hinweise und Auflagen

Siehe Sitzungsvorlage - Beschlussvorschlag

BEGRÜNDUNG

in externer Text-Datei

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 24.11.2023 bis 11.01.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 24.11.2023 bis 11.01.2024 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2024 wurde am 14.10.2024 gebilligt und öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ stattgefunden.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat am ____2025 den Bebauungsplan "Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan" in der Fassung vom ____2025 als Satzung beschlossen.

7. Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan" wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Postbauer-Heng, Horst Kratzer 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- Innerhalb des Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume II. Wuchsordnung der Liste I, Punkt 1.1, in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist jedoch zulässig. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- und Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1m zu den Baumständen einzuhalten. Die verbleibenden Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzubauen oder mit standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Sickerflächen/Retentionsflächen) für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdoberflächen anzulegen. Es darf keine Einbringung von nährstoffreichem Oberboden erfolgen, sondern eine Mischung von anstehendem Boden mit Natursand im Verhältnis von 50 : 50. Befestigungen u.a. im Bereich von Ausläufen, Gefällestrecken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Becken sind mit flachen Ufern (mäandrierend) herzustellen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Sickerflächen/Retentionsflächen) für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdoberflächen anzulegen. Es darf keine Einbringung von nährstoffreichem Oberboden erfolgen, sondern eine Mischung von anstehendem Boden mit Natursand im Verhältnis von 50 : 50. Befestigungen u.a. im Bereich von Ausläufen, Gefällestrecken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Becken sind mit flachen Ufern (mäandrierend) herzustellen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Sickerflächen/Retentionsflächen) für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdoberflächen anzulegen. Es darf keine Einbringung von nährstoffreichem Oberboden erfolgen, sondern eine Mischung von anstehendem Boden mit Natursand im Verhältnis von 50 : 50. Befestigungen u.a. im Bereich von Ausläufen, Gefällestrecken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Becken sind mit flachen Ufern (mäandrierend) herzustellen.
- Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rautenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlingen- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
- Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

Listen der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum "Mittlere Frankenn"

1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, SKU 14 / 16

Artenauswahl (Beispiele):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere

Straßenbaumsorten sind zulässig!

Markt
Postbauer-Heng

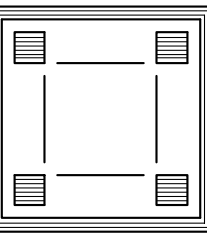
Bebauungsplan

Gewerbegebiet
Gewerbehof Brunnenricht



21.07.2025

Entwurfssfassung vom	01.09.2023
Entwurfssfassung vom	13.11.2023
Entwurfssfassung vom	31.07.2024
Entwurfssfassung vom	26.09.2024
Entwurfssfassung vom	17.02.2025
Entwurfssfassung vom	25.03.2025
Genehmigungssfassung vom	21.07.2025



HELMUTH THEIL
ARCHITEKT

NÖRNBERGER STR. 2
92353 POSTBAUER-HENG
Tel. 09188/903255