



# Bebauungsplan

## Gewerbegebiet

### Pavelsbach "An der Heide" (Bestand)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**Grundflächenzahl (GRZ) 0,80**  
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) 2,00**  
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 3. BAUWEISE

**Grundsatz**  
Als oberster Grundsatz gilt die Bayerische Bauordnung, die in Art. 11 Abs. 2 folgendes festlegt:

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten.

Die Baukörper sind klar und rechteckig auszubilden.

#### DÄCHER

- |    |                     |                 |                                                                    |
|----|---------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| a. | Satteldach          | DN 7 – 15 Grad, | Wandhöhe max. 6.00m ü. Gelände                                     |
| b. | einfaches Pultdach  | DN 7 – 15 Grad, | Firsthöhe max. 8.00m ü. Gelände<br>Dachüberstand First max. 100 cm |
| c. | versetztes Pultdach | DN 7 – 15 Grad, | Firsthöhe max. 8.00m ü. Gelände<br>Dachüberstand First max. 60 cm  |
| d. | Flachdach begrünt   | DN 0 – 5 Grad,  | OK Attika max. 7.00m ü. Gelände                                    |

Dachüberstände sind wie folgt maximal zulässig:

- Ortsgang: 25 cm von der Gebäudeaussehkante bis Ortsgangaußenkante.
- Traufe: 50 cm von der Gebäudeaussehkante einschl. der Dachrinne.
- Pultfirst: einfaches Pultdach, 100 cm von der Gebäudeaussehkante versetztes Pultdach, 60 cm von der Gebäudeaussehkante

Die Wandhöhe wird gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche  
Die Firsthöhe wird gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche

### 4. EINFÜGUNG IN DIE LANDSCHAFT

**Dachdeckung:** Materialien mit gedecktem grünen oder rotbraunen Farbton, nicht schwarz, Oberflächen matt, Farbe ähnlich Oxydrot RAL 3009

**Wand- und Giebelflächen** Braune bis grünbraune, vergraute, erdige, naturnahe Farbtöne, nicht schwarz, Oberflächen matt.  
Holzverkleidungen oder Putzflächen, keine Metallfassaden  
Die genaue Material- und Farbwahl ist im Bauantrag anzugeben und ggf. der Bauverwaltung zu bemustern.

### 5. EINFRIEDUNGEN, 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 Maschen- drahtzäune oder ähnlich durchlässige Einfriedungen zulässig. Stützmauern und Stützwände sind zu begrünen.

Falls diese Einfriedungen an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, gilt:  
– in diesem Bereich kein Zugang (Cartentüre)  
– auf dem Nachbargrundstück darf nichts gelagert werden  
– die Geländeoberfläche des Nachbarn darf nicht verändert werden  
– es ist dafür Sorge zu tragen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bearbeitet werden können. Ein Grenzabstand von 0,50 m ist deshalb sinnvoll im Sinne des Anwerderechts.

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

Befestigte Flächen und Stellplätze müssen wasserdurchlässig aufgeführt werden. Dafür zugelassenes Material: Steine mit Nachweis der Versickerung, Pflaster mit Rosenfuge, Rasenziegel, Schotterterrassen und Ökopflaster. Geschlossene Pflaster- und Asphaltflächen sind auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken.

### 6. DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

Von Drainagen aufgefangenes Wasser darf nicht in den Abwasserkanal geleitet werden. Dieses ist in einem Schacht zu fassen und muß auf dem eigenen Grundstück versickern. Die DIN 18195 – Teil 6 bezüglich "Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser" ist zu beachten.

Kelleraußenwände müssen als wasserdichte Wanne hergestellt werden.

Feldrainagen, soweit vorhanden, müssen funktionsgerecht erhalten bleiben und dürfen nicht an die Abwasserleitung angeschlossen werden. Sofern erforderlich, sind sie auf dem eigenen Grundstück umzulegen.

### 7. ABWASSERBESEITIGUNG

Auf dem Privatgrundstück 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 Kanalhausanschlussleitung einen Doppelmückstauverschluss nach der DIN 1997 einzubauen.

#### Regenwasser-Bewirtschaftung Oberflächenwasser-Versickerung bzw. Ableitung

Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen muss zurückgehalten werden. Dazu muss eine Zisterne mit berechnetem, ausreichendem Inhalt eingebaut werden. Das anfallende Regenwasser von den befestigten Privatflächen ist auf dem Grundstück einer Rückhaltung bzw. einer Versickerung zuzuführen. Bei einer Ableitung in das Gewässer bzw. in den vorhandenen Regenwasserkanal muss der Regenwasserabfluss gedrosselt werden. Die von der gesamten Privatfläche einzuleitende Regenwassermenge ist auf maximal 15 l/(sha) zu beschränken. Für die Rückhaltung des Regenwassers ist je Hektar Grundstücksgröße ein Volumen von 250 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Regenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

GRUNDSATZ: Drosselung und Rückhaltung müssen gleichzeitig erfüllt werden!

Beispiel zur Berechnung:

25 m<sup>3</sup> für 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück und gleichzeitig Abflussdrosselung auf 1,5 l/s  
250 m<sup>3</sup> für 10.000 m<sup>2</sup> Grundstück und gleichzeitig Abflussdrosselung auf 15 l/s  
Die Berechnung muss dem Bauantrag / Entwässerungsplan beigelegt werden.

### 8. FREIFLÄCHEN

Für gewerblich genutzte Grundstücke 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.

### 9. 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, Baustellen-einrichtung 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.

#### Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes: Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB) und Entwicklung der Landschaft Innerhalb des Baugebietes

- (1) Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- (2) Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Nicht überbebaute private Baugrundstückflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- (4) Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
- (5) Wegebau und Parkplätze  
Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rosenfugen, Schotterterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (6) Großbäume  
Pro 1.500 qm Grundstücksfläche ist ein großer Laubb Baum zu pflanzen, bei Grundstücken unter 1.500 qm jedoch mindestens zwei.  
Die Art des Gehölzes richtet sich nach den Angaben des Grünordnungsplanes.
- (7) Zaun  
Strassenfront Industrie- oder Drahtzaun h= 1,50m bis 2,00m  
Bepflanzung mit einheimischem Laubgehölz
- (8) Einbindung in die freie Landschaft  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind zur Einbindung in die freie Landschaft an der nordöstlichen Grundstücksgrenze Laubbäume aus Liste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzgröße 18/20 Höhe 2,50–3,00 m o. größer. Sommerlinden im Abstand von ca. 10 – 12 m in einem 5 m breiten Grünstreifen. Auf dem Grünstreifen ist eine extensive, kräuterreiche Wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird wie folgt festgeschrieben: ca. 2-malige Mahd der entstehenden Wiesenflächen (erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im Spätherbst), Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz, Abtransport des Mähgutes oder Kompostierung.  
Die entstehenden Wiesenflächen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Liste 1: Laubbäume, Pflanzgröße 10/12

Liste 2: Heckpflanzung, Pflanzabstand der Gehölze: 1,5 m x 1,5 m

Verwendung finden:  
Bäume (Pflanzqualität: Heister, 125–150 cm o. größer), mit Schrägpfahl gesichert und Sträucher (Qualität: leichte Sträucher, 3 Triebe, 70–90 cm oder größer)

### Behandlung der Träger öffentlicher Belange

#### 1. Hinweise und Auflagen

– Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

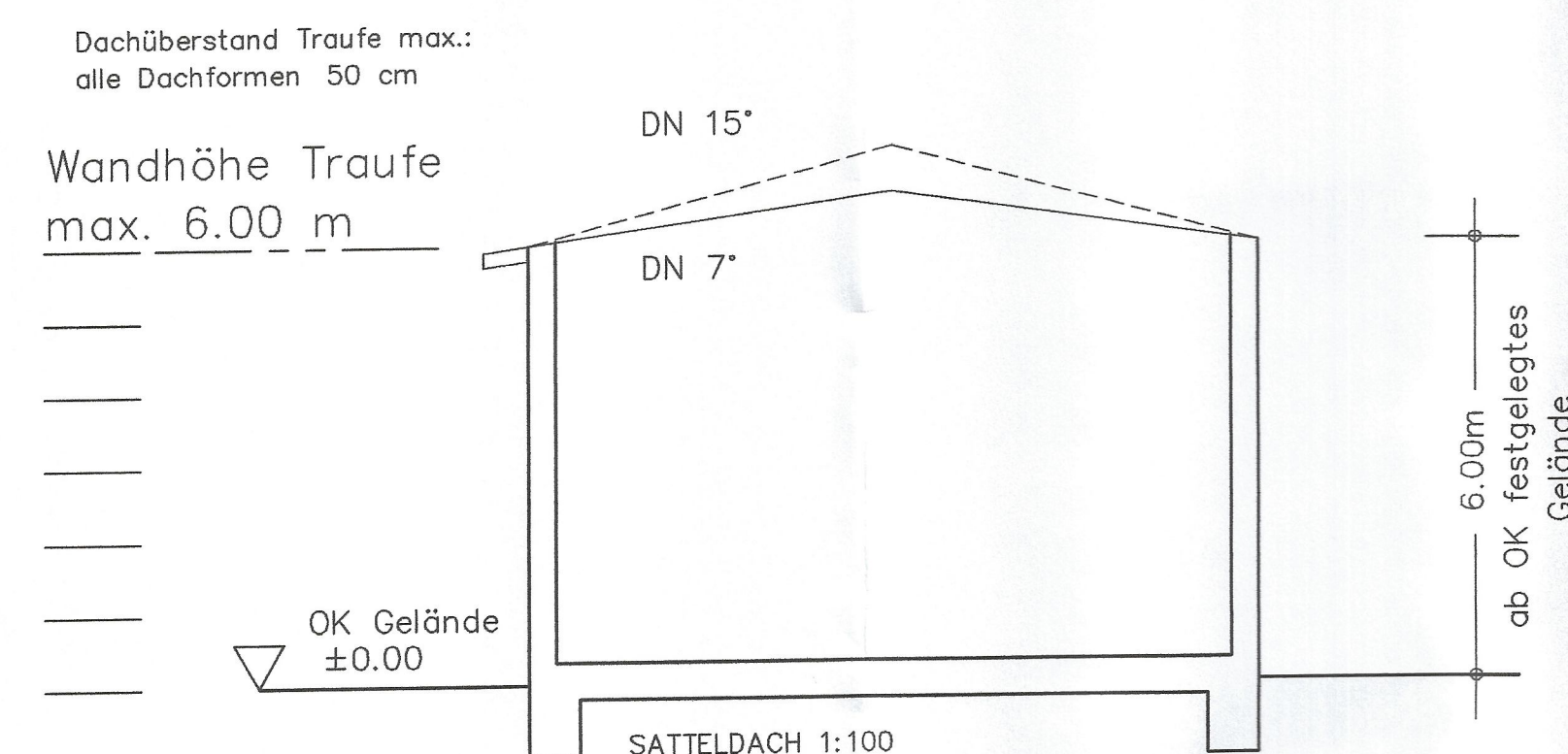
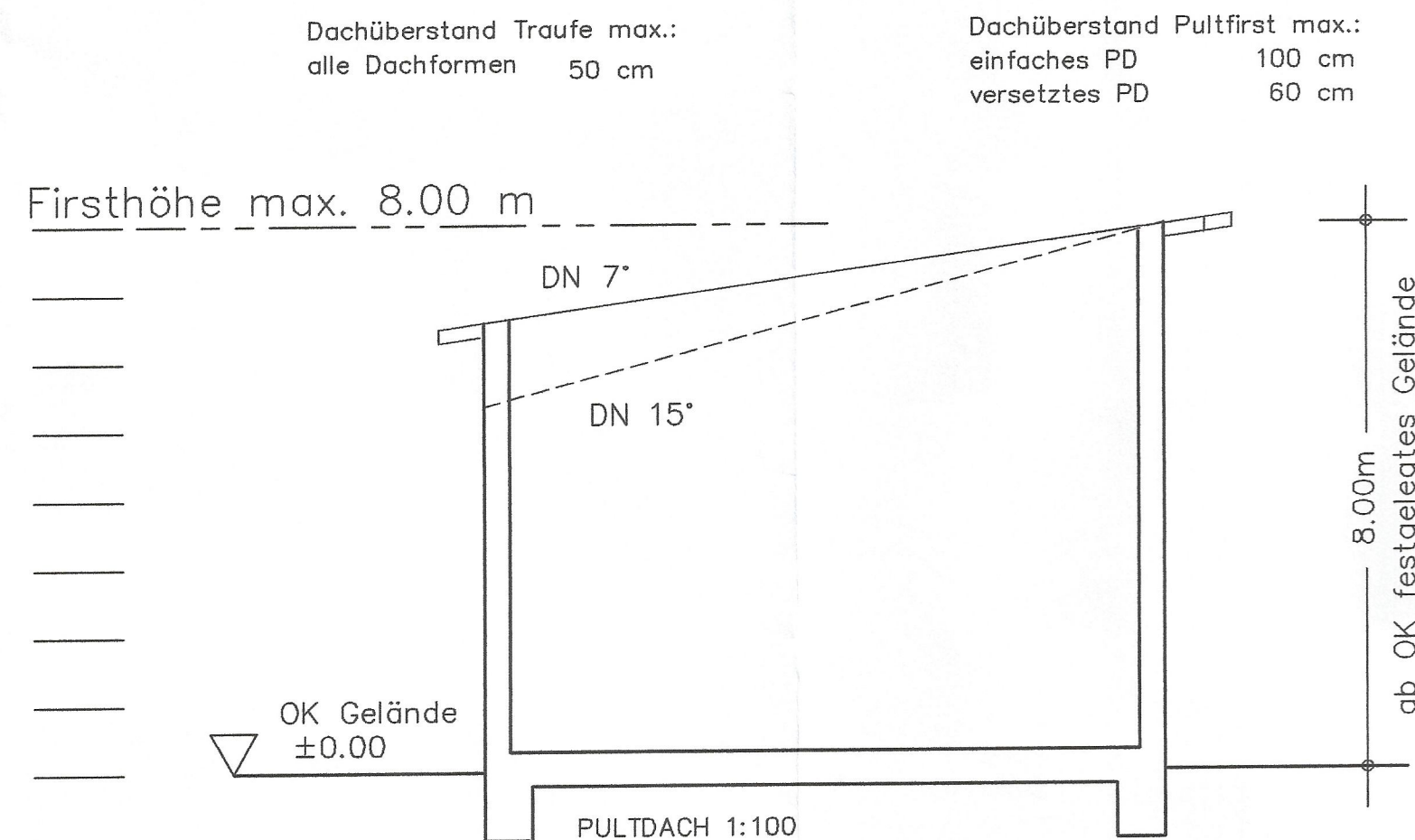
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

– **Satzungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs**  
i.d.F. vom 29.05.2018

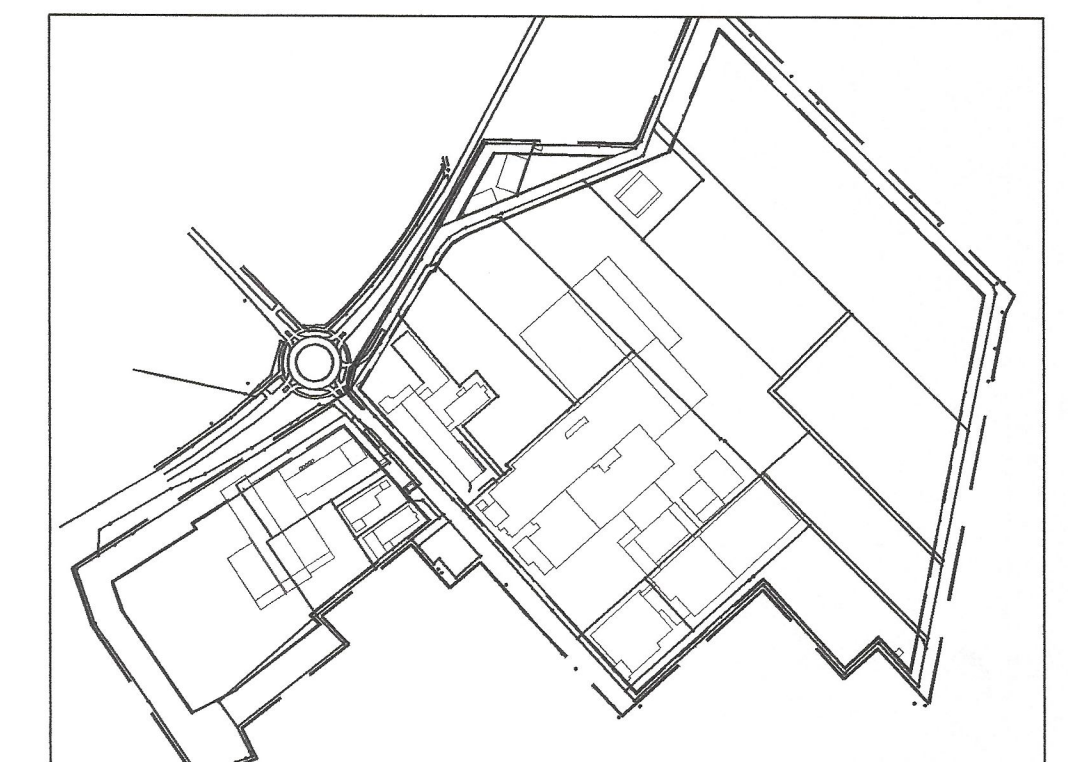
Die beschlossenen Anregungen bzw. Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet.

– Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan müssen in Abstimmung mit dem Naturschutz bzw. auch einem Landschaftsarchitekten(in), am Besten vor Ort, festgelegt werden. Bei künftigen Bauvorhaben ist zwingend auf Eingrünung zu achten. Dies muss im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zeichnerisch dargestellt werden.

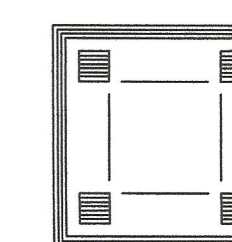
– Feldrainagen, soweit vorhanden, müssen funktionsgerecht erhalten bleiben und dürfen nicht an die Abwasserleitung angeschlossen werden. Sofern erforderlich, sind sie auf dem Grundstück umzulegen.



## Markt Postbauer-Heng Bebauungsplan Gewerbegebiet Pavelsbach "An der Heide" (Bestand) Änderung / Aktualisierung Blatt 2 von 2 Textliche Festsetzungen



Entwurfssfassung vom 01.05.2018  
Tekturfassung vom 12.06.2018  
Genehmigungssfassung vom 21.06.2018



HELMUTH THEIL  
ARCHITEKT

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