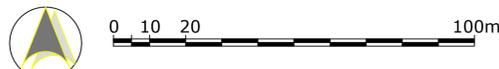


A) Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



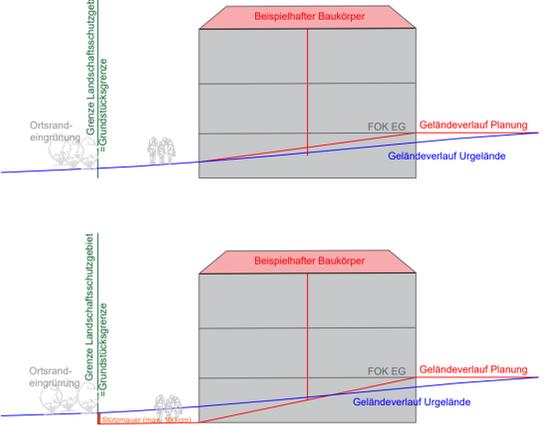
Teilbebauungsplan D	
MI	0,35
GRZ	7,00 m
WH	7,00 m

B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit §9 Abs 1 BauGB**
- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - 2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
 - 3.2 Die zulässige Wandhöhe WH (m) gemäß § 18 BauNVO im Mittel beträgt max. 7,0m, gemessen von Oberkante Urgelände lt. Darstellung Höhenschichtlinien im Bebauungsplan bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
 - 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 4.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo
 - 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports**
 - 5.1 Carports sind mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 6,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBo sind einzuhalten.
 - 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.
 - 6. Öffentliche und private Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit Angabe der maximalen Straßenbreite
 - 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche: Rad-/ Fußweg mit Angabe der Breite
 - 7. Flächen zum Regenrückhalt**
 - 7.1 Auf den privaten nicht bebaubaren Flächen ist bei einer Überschreitung von einer GRZ I von 0,25 ein Regenrückhalt zu gewährleisten. Dabei gilt pro 100m² Grundstücksfläche ein Rückhaltvolumen von 0,9m³, bei einem Drosselabfluss von 0,4l/s, in Form einer Retentionszisterne. Der Nachweis des Einbaues ist durch Rechnung zu erbringen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBo**
- 8. Einfriedungen**
 - 8.1 Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenrand sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.
 - 8.2 Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
 - 9. Abgrabung und Aufschüttung**
 - 9.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - 9.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

Regelschnitt zulässige Bebauung/Geländegestaltung



10. Dachgestaltung

- Dachform:**
Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 44° zulässig.
- Dacheindeckung:** Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pfanne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Form zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht.

Festsetzung zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

- 11. Pflanzmaßnahmen**
 - 11.1 pro 300 m² Grundstücksfläche ist je 1 Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Mindestqualität: H 3 xv STU 16 -18, Pflanzenauswahl der heimischen und standortgerechten Laubbäume laut Artenliste
 - 11.2 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
 - Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50% ist zulässig.
 - 11.3 Artenliste
- Auszug aus der Artenliste heimischer Gehölze für den Naturraum "Mittlere Frankenalb" (s. auch Begründung zum Bebauungsplan)
- | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------------|
| Großbäume (Bäume 1. Ordnung): | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| | Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Tilia cordata | Winter-Linde |
| | Fagus sylvatica | Rotbuche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung): | Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Betula pendula | Birke | Pyrus communis | Holzbirne |
| | Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Malus sylvestris | Holzapfel | | |
- Sträucher:**
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

- 12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
 - 12.1 zu erhaltende Bäume
- 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 13.1 Ortsrandeingrünung auf privatem Grund, Die Fläche unterliegt der Rechtsverordnung "Dillberg - Heinrichsberg" vom 25.07.2001. Eine Eingrünung steht den Zielen der Satzung nicht entgegen. Eine Befreiung bei der Umsetzung der Planung ist am zuständigen LRA zu beantragen.
 - Entwicklungsziel: B112 Mesophiles Gebüsch, z.B. mit Schlehe, Weißdorn und Hasel
 - Ausschließlich autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1,25 m / 1,50 m, mind. 3-reihig, Pflanzgröße mind. 40/60 cm.
 - 13.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB: Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken sowie den öffentlich nutzbaren Flächen wird eine Ausgleichsfläche mit 600 m² auf Flnr. 1153, Gemarkung Postbauer zugeordnet.
 - Entwicklungsziel: B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung, Anlage als Baumreihe je 10 m 1 Obstbaum als Hochstamm, regionale Arten, mind. Stammumfang 8-10 cm
 - Pflege der Extensivwiese mit Abfuhr des Mähguts.
 - Die Beschreibung der Maßnahmen ist in der Begründung ausgeführt.
- 14. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen**
 - 14.1 Öffentliche und private Grünflächen: Schottergärten sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein unzulässig.

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer
- vorgeschlagene aufzulösende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- bestehende Gebäude mit Hausnummer und Firstrichtung
- vorgeschlagenes Gebäude - nur Gestaltungsvariante, keine Festsetzung
- Höhenlinie Urgelände mit Angabe der Höhe ü. NN
- Landschaftsschutzgebiet "Dillberg-Heinrichsberg", nachrichtliche Übernahme
- Flächen lt. Biotopkartierung Bayern, nachrichtliche Übernahme
- Flächen und Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Vgl. auch "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, DVGW GW 125-B1 (M) März 2016.

Denkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt 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 DSchG) Art. 8 Abs.1 DSchG: 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Oberflächenwasser, Versickerung
Genauere Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Auf Grund der topographie ist mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das abfließende Wasser darf nicht nachteilig zu Lasten anderer Grundstücke verändert werden. Bei ungünstigen Umständen (starkem Niederschlägen, gefrorenem Boden und Schneeschmelze) kann es zu erhöhtem Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken müssen bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen. Etwaige Schadenersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden.

Empfehlung Regenwasserbehandlung
Unverschnitztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll soweit die Untergrundverhältnisse das zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden. Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW Freiv vom 01.10.2008) und der im Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) in das Grundwasser einzuleiten. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A.-138 Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Empfehlung Regenwasserbehandlung
Unverschnitztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll soweit die Untergrundverhältnisse das zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden. Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW Freiv vom 01.10.2008) und der im Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) in das Grundwasser einzuleiten. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A.-138 Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist gemäß §202 BauGB zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

Landwirtschaft
In Teilbereichen können Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) durch die angrenzende Landwirtschaft nicht vermieden werden. Die Eigentümer haben dies zu dulden.

AG BGB
Der Grenzabstand für Pflanzungen nach dem Art. 47 und Art. 18 AG BGB ist einzuhalten.

Artenschutz
Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten. Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrutzeit und damit ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe während der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, so ist eine Genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

D) Verfahrensvermerke

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 02.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 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 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Postbauer-Heng hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Postbauer-Heng, den (Siegel)
1. Bürgermeister Horst Kratzer
8. Ausgefertigt. Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung mit Seiten.
- Postbauer-Heng, den (Siegel)
1. Bürgermeister Horst Kratzer
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung ist damit in Kraft getreten.
- Postbauer-Heng, den (Siegel)
1. Bürgermeister Horst Kratzer

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsabrandung Buch Teilbebauungsplan D

Markt Postbauer-Heng

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

Vorentwurf: 24.07.2023
Entwurf:
Einfassung:

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de