

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GEe Art der baulichen Nutzung
GEe = Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Nutzung **GEe 3**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung **GEe 2**

Bauabschnitte **BA I**
Abgrenzung BA I zu BA II **BA II**

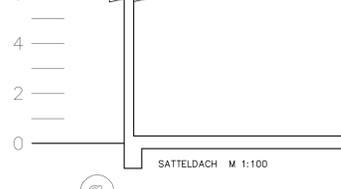
Baugrenze
innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden

Baulinie
auf die Baulinie muß gebaut werden

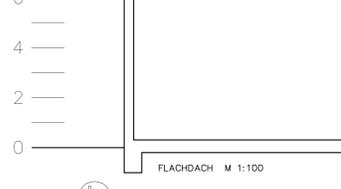
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

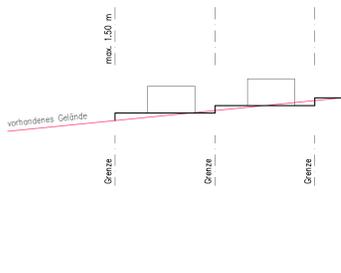
Wandhöhe Traufe max. 6.00 m **DN 12°**



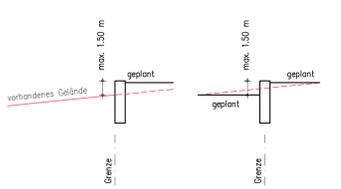
Höhe OK Attika max. 7.00 m



Schema Höhenlage

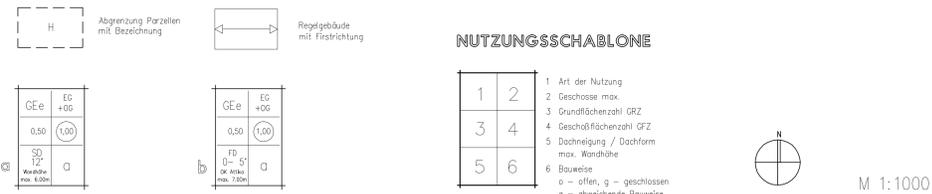


Terrassierung Auffüllung und Abgrabung



Bebauungsplan

Gewerbegebiet Gewerbehof Brunnenricht



BEGRÜNDUNG

In externer Text-Datei

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB**
Der Marktrat hat in der öffentlichen Sitzung am 00.00.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB**
Die Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Eine Information erfolgte im Gemeindefeststellungsblatt Oktober 2023 sowie in der örtlichen Tageszeitung.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im November 2023 durchgeführt.
- Billigungsbeschluss**
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB**
Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 00.00.2023 bis zum 00.00.2023 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan am 00.00.2023**
 - Die beschlossenen Anregungen bzw. Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brunnenricht" mit integrierter Grünordnung, samt seinen Festsetzungen und Hinweisen, sowie der Begründung des Architekten Helmut Theil, Postbauer-Heng werden als Satzung beschlossen. Fassungsdatum der Endfassung wird das Sitzungsdatum am 00.00.2023.
- Anzeige der Satzung**
Die Anzeige der Satzung an das Landratsamt ist am ____2023 erfolgt.
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der zusätzlichen Veröffentlichung im Internet am ____2023 ist die Neufassung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Postbauer-Heng, Horst Kratzer 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) 0,50
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, d.h. von baulichen Anlagen gemäß der 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 BauNVO überdeckt werden dürfen.

3. BAUWEISE

Die Baukörper ...
- zu ergänzen -

DÄCHER

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

Dachüberstände sind wie folgt maximal zulässig:
- Ortgang: 35 cm von der Gebäudeaußenkante bis Ortgangaußenkante.
- Traufe: 60 cm von der Gebäudeaußenkante einschl. der Dachrinne.

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

4. GELÄNDEHÖHE

Die "festgelegte Geländeoberfläche" wird für jedes Grundstück 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: Materialien mit roten, braunen, grünen und grauen Farbblößen, nicht Schwarz, nicht Anthrazit, Oberflächen nicht glänzend

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

Purpurrot, RAL 3004 - Oxidrot, RAL 3009 - Braunrot, RAL 3011 Olivgrün, RAL 6003 - Ressedagrün, RAL 6011 - Kupferbraun, RAL 8004 Nussbraun, RAL 8011 - Rotbraun, RAL 8012 - Sepiabraun, RAL 8014 Mahagonibraun, RAL 8016 - Weißaluminium, RAL 9006 Graualuminium, RAL 9007 - Grauweiß, RAL 9002 - Hellelfenbein, RAL 1015 Holzverkleidungen, Putzflächen, Trapezblech und -elemente Die genaue Material- und Farbwahl ist im Bauantrag anzugeben und ggf. der Bauverwaltung zu bemerken.

6. HÖHENLAGE

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

7. 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 Maschendrahtzäune oder ähnlich durchlässige Einfriedungen zulässig. Stützmauern und Stützwände sind zu begrünen.

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

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

Besteigte Zufahrten und Stellplätze müssen wasserdrainageausgeführt werden. Dafür zugelassenes Material: Steine mit Nachweis der Versickerung, Pflaster mit Rosenkugeln, Rasenziegel, Schotterrasen oder Ökopflaster. Geschlossene Pflaster- und Asphaltflächen sind auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken.

8. DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

Von Drainagen aufgenommene Wasser muss am eigenen Grundstück versickert werden. Die DIN 18195-Teil 6 bezüglich "Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser" ist zu beachten. Kelleraußenwände müssen als wasserdichte Wanne hergestellt werden. Lichtschächte 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. 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 Kanalausanschlussleitung einen Doppelrückstauverschluss nach der DIN 1997 einzubauen. Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen muss zurückgehalten werden. Zur Grauwassernutzung kann eine Zisterne eingebaut werden. Anfallendes Wasser aus dem Oberlauf dieser Zisterne kann im Mischsystem in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

10. 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.

11. BODENSCHUTZ

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung und Vergütung 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 Oberbodenerlagerung.

5. 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 Kanalausanschlussleitung einen Doppelrückstauverschluss nach DIN 1997 einzubauen oder Abwasser, das unter der Rückstauenebene anfällt, mit einer Schmutzwasserpumpe über diese anzuheben und dann einzuleiten.

Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen muss zurückgehalten werden. Dazu muss eine Zisterne mit min. 6 m³ Inhalt pro Wohnhaus eingebaut werden. Anfallendes Wasser aus dem Oberlauf dieser Zisterne kann in den öffentlichen Kanal 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.

Grundflächenzahl 1 (GRZ I) =	$\frac{\text{Grundstücksfläche}}{\text{Grundfläche der Hauptanlagen}}$	max. 0,30
Grundflächenzahl 2 (GRZ II) =	$\frac{\text{Grundstücksfläche}}{\text{Grundfl. Haupt- und Nebenanlagen}}$	max. 0,45

Hauptanlagen: Gebäude, Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer
Nebenanlagen: Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, befestigte Freiflächen usw.

Stiegärten und Bereiche mit Kies- oder Schotterflächen werden bei der Berechnung als bauliche 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"

Falls die berechnete oder tatsächliche GRZ I über einem Wert von 0,25 liegt, ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Für die hier zulässige GRZ I von 0,30 bedeutet das:
Je 100 m² Grundstücksgröße ist ein Drosselabfluss von 0,4 Liter/s zugelassen. Das erforderliche Rückhaltevolumen je 100 m² Grundstücksgröße beträgt 900 Liter. Für einen Bauplatz z.B. mit 650 m² gilt dann: Q = 2,6 Liter/s, V = 6000 Liter

Behandlung der Träger öffentlicher Belange

Hinweise und Auflagen
Ausgang aus der Sitzungsvorlage - Beschlussvorschlag

Wasserwirtschaftsamt Regensburg,
A:

Artenauswahl:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer campestre Fels-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Hamibuche
Corylus colurna Baumhasel
Malus sylvestris Wildpfefel
Prunus avium Süßkirsche
Pyrus communis Holzbirne
Sorbus aria Mehleibere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus terminalis Elsbeere
Pyrus communis Birne
Tilia cordata in Sorten Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme
Straßenbaumarten sind zulässig!

FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Entwicklung der Landschaft innerhalb des Baugebietes

- Nicht überbaute private Baugrundstückflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN-Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- 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.
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rosenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und landschaftstypischen Gegebenheiten berücksichtigen.
- Flächen des Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Rosen anzubäuen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Baum zu pflanzen) sind zur Einbindung in die freie Landschaft an der nördlichen Grundstücksgrenze Laubbäume aus Liste 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

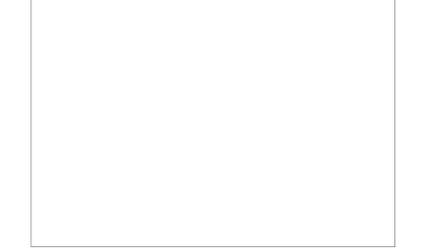
Listen der zu pflanzenden standorttheimischen Gehölzarten für den Naturraum "Mittlere Frankenalb"

- Liste 1: Laubbäume, Pflanzgröße 10/12

Markt Postbauer-Heng

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Gewerbehof Brunnenricht



Entwurfassung vom 01.09.2023
Entwurfassung vom 13.11.2023
Entwurfassung vom
Genehmigungfassung vom