
STÄDTEBAU

Helmuth Theil

ARCHITEKTUR

Nürnberger Straße 2

OBJEKTPLANUNG

92353 Postbauer-Heng

Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“



BEGRÜNDUNG

Entwurf, Stand 13.11.2023

BEGRÜNDUNG

Seite vorläufig

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtsverhältnisse	6
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.4	Verfahrensvermerke	7
2.	Einordnung in übergeordnete Planungsebenen	8
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
3.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	8
3.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	8
3.3	Potentiale des interkommunalen Gewerbe-/Industrieparks	9
3.4	Städtebauliches Konzept	10
4.	Planinhalt und Festsetzungen	11
4.1.	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	12
4.1.3	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	12
4.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	13
4.1.5	Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten	13
4.1.6	Nebenanlagen	13
4.1.7	Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten	13
4.1.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
4.2.	Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.	Integrierter Grünordnungsplan	14
5.1	Bestandsanalyse und Beschreibung der Eingriffserheblichkeit	14
5.2	Grünflächen	15
5.3	Grünordnerische Konzeption und Festsetzungen	15
5.3.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.3.2	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15

6.	Bodenordnung	16
7.	Maßnahmen der Wasserwirtschaft	16
8.	Umweltschutz	16
8.1	Lärmschutz	17
8.2	Gewässerschutz	17
8.3	Bodenschutz	17
8.4	Luftreinhaltung	18
9.	Erschließung und technische Infrastruktur	18
9.1	Abwasserleitung/ -reinigung	18
9.2	Trinkwasserversorgung	18
9.3	Gasversorgung	19
9.4	Stromversorgung	19
9.5	Fernmeldeeinrichtung	19
9.6	Straßen und Wege	20
9.7	Belange des Denkmalschutzes	21
9.8	Sonstiges	21
9.9	Zusammenfassung	21
10.	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	30
11.	Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange	31

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Bei der Planung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Postbauer-Heng gibt es verschiedene Zielrichtungen.

Die Sparte Nahversorgung und Einzelhandel soll bevorzugt im Bereich des bestehenden Gemeindezentrums und im Umfeld der neuen Ansiedlungen von Norma, REWE und Rossmann an der Pyrbaumer Straße stattfinden.

Der Bedarf an Wohnraum soll, soweit möglich, durch Innenverdichtung und durch Lückenschluss in bereits vorhandenen Strukturen gedeckt werden. Neue Wohngebiete am Rand der bestehenden Siedlungsbereiche sind denkbar im Areal Postbauer-Nord und nach Westen bis zum Schloss, sowie als Fortführung der Baugebiete Teichwiesen und Kemnath Habichtweg mit den bereits konzipierten Bauabschnitten 2 bis 4.

Gebiete für Gewerbe und örtliche Handwerksbetriebe sowie Dienstleistung sollen nur dort möglich sein, wo keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft mit einer Wohnnutzung im erweiterten Sinn stattfinden kann.

Im Folgenden soll ausführlicher auf die mögliche Entwicklung des Plangebiets östlich der Bahnlinie und südlich der Bundesstraße 8 eingegangen werden.

Es gab dazu bereits Überlegungen und Vorschläge, die aber letztendlich alle durchweg vom Marktrat abgelehnt wurden:

- keine weiteren Lagerhallen oder Solarfelder
- keine starken Schallemissionen in der Nacht
- keine reine Wohnnutzung

Dagegen möchte der Markt Postbauer-Heng an dieser Stelle eine hochwertige und überwiegend gewerbliche Nutzung ansiedeln, aus der sich zusätzliche Arbeitsplätze und ein gewisses Aufkommen an Gewerbesteuer ergeben sollen.

Dieser Standort ist sehr gut geeignet für ein begrenztes Gewerbegebiet, das wie ein traditioneller Handwerkerhof, verdichtet und kompakt angelegt ist. Kleinere, junge Unternehmen (StartUps) aus Handwerk und Dienstleistung sollen hier einen Marktplatz mit Synergieeffekten finden.

In diesem Bereich besteht offenbar ein langfristiger und nachhaltiger Bedarf. Junge Unternehmer und Handwerker, am Beginn der Selbstständigkeit, suchen kleine und bezahlbare Grundstücke und Gebäude zur Umsetzung ihrer Pläne und Ideen.

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat in der Sitzung vom 09. Oktober 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ beschlossen.

1.2 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet (Fl. Nr. 417, 418 und 419, Gemarkung Heng) wurde bisher noch kein gültiger Bebauungsplan erstellt.

Es liegt im unbeplanten Außenbereich. Die Hauptfläche wurde seit vielen Jahren gewerblich für die angrenzende Gastronomie (ehemals Trend) als Parkplatz genutzt. Die beiden anderen Teilflächen sind bisher Brachflächen ohne jede Nutzung.

Die Grundstücke liegen nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es gibt dort und auf den anschließenden Flächen bei erster Betrachtung keine schützenswerte Vegetation oder Tierwelt.

Bei den Oberflächen handelt es sich vorwiegend um Brache und Schotter.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt rund 20.400 m².

Eigentümer	Flurstück Nr. 417	Bachmann Bernhard	17.892 m ²	87,8 %
	Flurstück Nr. 418	Haubner Christian	1.087 m ²	5,3 %
	Flurstück Nr. 419	Markt Postbauer-Heng	1.405 m ²	6,9 %

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Der „Gewerbehof Brunnenricht“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Marktgemeinde Postbauer-Heng und den weiteren Eigentümern der Grundstücke mit dem Ziel, die Wirtschaft der Region durch die Neuansiedlung von Unternehmen voranzubringen und aktiv auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region hinzuwirken.

Die Entwicklung der Idee eines Gewerbegebietes in Form eines Gewerbehofs geht darauf zurück, dass sowohl Postbauer-Heng als auch die umliegenden Gemeinden nicht genügend verfügbare Flächenreserven haben, um kleine bis mittlere Betriebsansiedlungen zu befriedigen.

Die Bedeutung von Gewerbeflächen zur Bewältigung des regionalen Strukturwandels im ländlichen Raum ist elementar. Für die Betriebserweiterung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen werden jedoch vielseitig bebaubare Flächen für Produktion, Logistik und Dienstleistungen mit der Möglichkeit einer entsprechend bedarfsgerechten Anpassung der Grundstücksgrößen benötigt.

Anlass der Neuaufstellung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig nachfrageorientierte Gestaltung der Grundstücksangebote bereitzustellen.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und attraktiven Lage bietet das kommunale Gewerbegebiet ein enormes Entwicklungspotential zur Steigerung der Wirtschaftskraft in der Region und dient der Sicherung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

1.4 Verfahrensvermerke

_ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat in der Sitzung vom 09.10.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

_ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.

_ Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.

_ Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom __.__.2023 wurde am __.__.2023 gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

_ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.

_ Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat am __.__.2023 den Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom __.__.2023 als Satzung beschlossen.

_ Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ erfolgt in Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen. Im laufenden Bauleitplanverfahren wird somit sichergestellt, dass die Planung mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen in Einklang steht.

Dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom XX.XX.20XX zufolge ist das Planungsgebiet entsprechend der vorherrschenden Raum- und Siedlungsstruktur als

„Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft und gehört als strukturschwache Region zu den Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2.2.5)

Des Weiteren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP 2.2.6).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Postbauer-Heng vom XX.XX.20XX ist der Standort für die _____ Nutzung vorgesehen, so dass dem Entwicklungsgebot nach §8 (1) BauGB entsprochen wird.

Die maßvolle und bedarfsorientierte Entwicklung des interkommunalen Gewerbehofes steht in Einklang mit den Entwicklungszielen des Marktes Postbauer-Heng, die eine Konzentration von Neuansiedlungen am Standort Grünberg bei einer gleichzeitig begrenzten gewerblichen Entwicklung und Bestandssicherung auf den ausgewiesenen innerörtlichen, gemischten Bauflächen vorsehen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

3.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil.

Weiterhin ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt, in der

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und
- die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt sind.

Der Grünordnungsplan ist als Bestandteil beim Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“ in die Planung integriert.

3.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

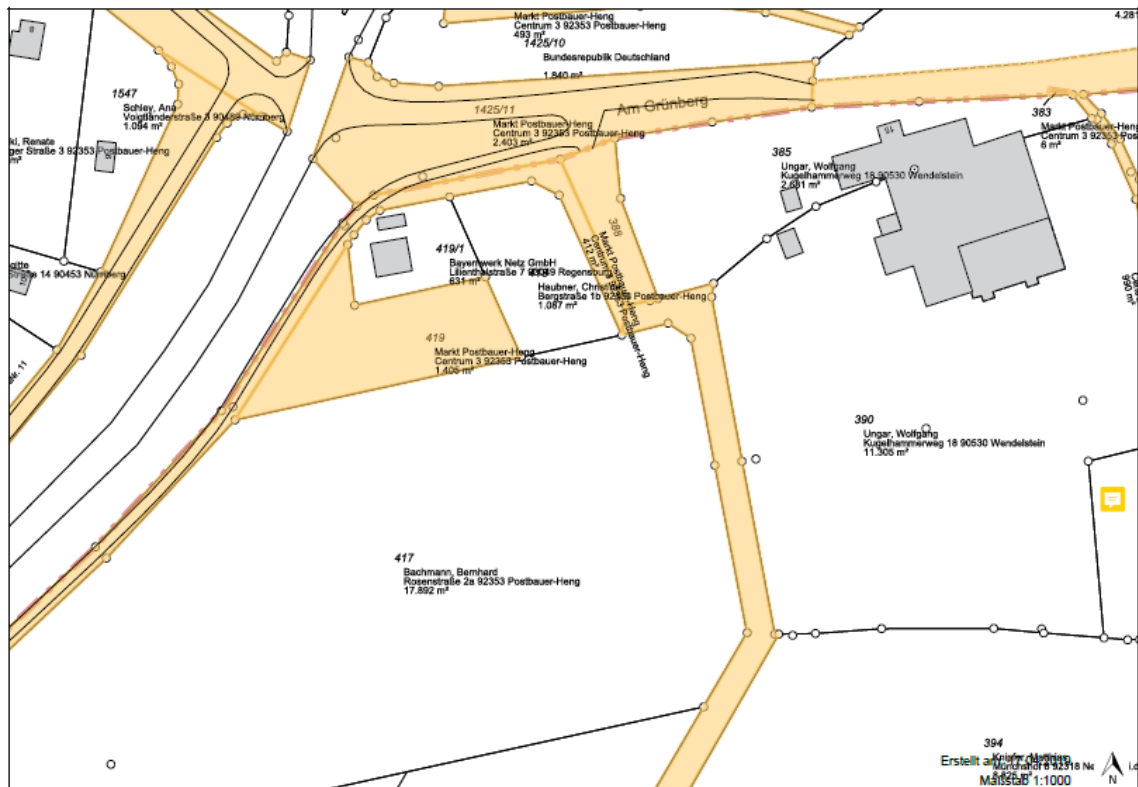
Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“ wird umgrenzt und erstreckt sich über die Grundstücke:

- im Nordwesten durch den Rad- und Fußweg,
- im Norden durch die Druckerhöhungsstation Bayernwerk, Flurstück Nr. 419/1
- im Osten durch den Flurweg, Flurstück Nr. 388
- im Süden durch den Solarpark, Flurstück Nr. 416

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes (Geltungsbereich) erstreckt sich von Norden nach Süden über eine Länge von ca. 120 m, und in Ost-West-Richtung etwa 260 m. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 23.300 m², **davon etwa ____ m² öffentliche Grünflächen (als Ausgleich, noch zu berechnen).**

Das Gelände fällt von Nordosten mit einer Höhenlage von ca. 485 m ü. N.N. nach Südwesten auf 473 m ü. N.N. ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 12 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Postbauer.

- Flurstück Nr. 1425/11 (Teilfläche), Straße „Am Grünberg“
- Flurstück Nr. 388 (Teilfläche), Wirtschaftsweg
- Flurstück (Teilfläche), Radweg
- Flurstück Nr. 419/1 Bayernwerk, Gas Druckerhöhungsstation
- Flurstück (westlich 388, nördlich 318)
- Flurstück Nr. 417 Bachmann, Bernhard
- Flurstück Nr. 419 Haubner, Christian
- Flurstück Nr. 418 Markt Postbauer-Heng



Bei den geplanten Gewerbeflächen handelt es sich um derzeit nicht genutzte Flächen. Es sind Brachflächen und die Schotterfläche des ehemaligen Parkplatzes.

Die zukünftig zu entwickelnden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum von zwei Privatpersonen und der Marktgemeinde und können erworben werden.

3.3 Potentiale des Gewerbehofs

Für den Ort und die ländlich strukturierte Region in peripherer Lage des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. besteht mit der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ die Chance, den spezifischen Wert dieses zeitgerechten, ländlichen Raumes aus

- dörflich-siedlungsstruktureller
- landschaftsgestalterischer und
- agrarökologischer Sicht

weiter auszubauen und neue Arbeitsplätze zu schaffen bzw. bestehende zu sichern. Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von baurechtskonformen Gewerbeflächen, um den ländlichen, strukturschwachen Raum in seiner Wirtschaftskraft nachhaltig zu stärken.

Der Standort „Brunnenricht“ verbindet eine hervorragende Verkehrslage mit einem attraktiven Lebensraum, innovativen wirtschaftlichen Umfeld und der internationalen Bekanntheit der Stadt Nürnberg.

Der Mix aus klassischen und zeitgemäßen Standortfaktoren bietet dabei ein hohes Entwicklungspotential für den Gewerbehof Brunnenricht und das Umland.

Es liegt direkt an der Einmündung der Staatsstraße St 2402 in die Bundesstraße 8 mit guter Anbindung an die BAB 3, die BAB 6 und BAB 9 (über das Autobahndreieck Altdorf). Damit zeichnet sich der Gewerbebestandort insbesondere durch die verkehrsgünstige Anbindung an das internationale Fernstraßennetz und die zentrale Lage in Süddeutschland aus.

Das Planungsgebiet kann über die leistungsfähigen Infrastrukturen die erforderlichen Verkehrsbelastungen aufnehmen und bewirkt erheblichen zusätzlichen Immissionen für Anwohner und Umwelt.

Die Inanspruchnahme des Gebietes bezieht sich auf eine derzeit überhaupt nicht bewirtschaftete Fläche. Ein kleinerer Teil ist Brachfläche, ein weiterer Bereich war ein Trainingsplatz für Hunde und die Hauptfläche ist der ehemalige Parkplatz einer Diskothek mit geschotterten Stellflächen und Fahrgassen.

Im Westen wird das Gebiet von einer 110 KV-Leitung der Bahn tangiert, im Norden verläuft die Staatsstraße 2402 und parallel dazu ein Fuß- und Radweg, im Osten liegt die ehemalige Diskothek, jetzt genutzt als Event-Location und der Bereich im Süden wird durch ein größeres Solarfeld belegt.

Im Norden, direkt angrenzend, liegt eine Druckerhöhungsstation des Bayernwerk Erdgas-Versorgungsunternehmens, wodurch weitere günstige Voraussetzungen für die Grundstücksnutzung geschaffen sind.

Darüber hinaus bietet die Metropolregion Nürnberg im Wettbewerb der Regionen die Vorzüge eines intakten und attraktiven Lebensraumes ohne die Belastungen der industriellen Ballungsgebiete.

Folgende Aspekte begünstigen die Lebens- und Arbeitsqualität von potentiellen Unternehmern, Handwerksbetrieben, Mitarbeitern und Kunden:

- Sichere und konjunkturstabile Wirtschaftsstrukturen
- Dynamisches Umfeld von mittelständischen Betrieben
- Familienfreundliche Lebensqualität durch hohe Standards bei der Kinderbetreuung und den Schulen
- Komplette und funktionierende Infrastruktur bei der Versorgung, der Vorsorge, Handel und Dienstleistung
- Naturnahes Wohnen und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Ein hohes Potential bietet in diesem Zusammenhang der interkommunale Zusammenschluss, der zur gemeinsamen Bewältigung des Strukturwandels im ländlichen Raum beiträgt.

Oft stellt sich die Planung, Erschließung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Gewerbeflächen für einzelne Kommunen als problematisch dar. Hier eröffnet die partnerschaftliche Zusammenarbeit neue Entwicklungsmöglichkeiten und gilt als erfolgsversprechende Defensiv- und Offensivstrategie.

So kann im Sinne einer Defensivstrategie dem staatspolitischen Ziel der „Reduzierung einer Flächeninanspruchnahme“ durch eine abgestimmte, zentrierte Gewerbeflächenentwicklung Einhalt geboten werden.

Durch die Bündelung der Ressourcen und Aufgaben ergeben sich außerdem Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen. Im Sinne einer Offensivstrategie wird die Zusammenarbeit der Kommunen untereinander und das gemeinsame Auftreten im Wettbewerb der Regionen nach außen gefestigt.

Ein wichtiger Aspekt ist bei der Gewerbeflächenentwicklung insbesondere die Ausschaltung von zwischengemeindlichen Konkurrenzen, die vielerorts nach wie vor die Handlungsfähigkeit einzelner Kommunen stark einschränkt.

Zusammengefasst liegen die Potentiale des interkommunalen Gewerbegebietes darin, dass kommunale Flächenengpässe überwunden, Synergieeffekte erzielt, Ressourcen aktiviert und die Region wirtschaftlich stabilisiert werden kann.

3.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Gewerbehofs Brunnenricht zielt auf die Vereinbarkeit eines modernen Wirtschaftsstandortes mit der Bewahrung des kulturellen und landschaftlichen Erbes der Region ab.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung ist es von besonderer Bedeutung, den Charakter und die Struktur der ländlichen Städte und Gemeinden nicht zu verformen oder umzudeuten. So bleibt mit der Wahl des Standortes zwischen dem bestehenden Ortsrand und der vorhandenen Bundesstraße B8 der Ortsteil Postbauer in seiner ursprünglichen Gestalt und Struktur erhalten.

Stattdessen setzt man die Potentiale eines interkommunalen Gewerbehofs in einem neuen, flexiblen und adäquaten Gebiet um, das sich stark auf die Region und die Landschaft konzentriert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Umsetzung in einem ausreichenden Abstand zu Wohnbebauung erfolgt.

Hier sind die Ausführungen noch zu ergänzen:

Stichworte -- Anordnung der Baukörper, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Grenzbebauung, Hofbildung, Aufweitung, Flächensparen,

Die Anordnung der Baukörper

Sie sind, wo es möglich ist, ohne Zwischenräume und Abstandsflächen direkt aneinander gereiht, wie Reihenhäuser, um Flächen und Kosten zu sparen. Daraus ergeben sich städtebaulich eine Hofbildung im Bereich der Straße und eine mögliche Zusammenarbeit bei gemeinsamen Nutzungen mit Synergieeffekten.

- | | |
|-------------------------------|---|
| - bei Fahrzeugen und Geräten | Gabelstapler, Rasentraktor, Schneeräumer |
| - bei Tätigkeiten im Büro | Telefon, Schreibarbeiten, Auftragsdienst |
| - bei direkter Zusammenarbeit | Balkon, gefertigt von Metallbauer und Schreiner |

Das Energiekonzept

Es wird versucht, hier ein lokales Nahwärme- und eventuell auch ein "Nahkältenetz" aufzubauen, wenn genügend Bedarf besteht. Stichworte - Prozesswärme / -kälte, die nicht nur saisonal genutzt wird
Kühlung von Produkten, Gussteilen, Maschinen usw.

An zentraler Stelle, nördlich des Wendehammers, ist eine Fläche für die gemeinsam genutzte Energieversorgung aus den verschiedenen Sparten vorgesehen. Daraus ergeben sich die folgenden Möglichkeiten:

- Zusammenschluss der Gebäude zu einem lokalen Nahwärmenetz. Dieses wäre besonders wirtschaftlich zu betreiben, wenn sich im Plangebiet mehrere Firmen mit einem ganzjährigen Bedarf an Prozesswärme ansiedeln würden. (Ideal 24 / 7)
- Dieses Energienetz kann alternativ auch als "Nahkältenetz" eingerichtet werden. Dabei wird die Temperatur des Bodens mit Erdwärmetauschern in Form von Energiepfählen zur Geothermie genutzt.

Konventionelle technische Anlagen zur Erzeugung von Kälte, also Kühlaggregate, die mit Kompressoren, Kältemittel und Luft-Wärmetauschern arbeiten, haben einen sehr schlechten Wirkungsgrad. Nutzt man aber hocheffektive Erdwärmetauscher, ist nur ein kleiner Bruchteil der elektrischen Energie zur Kühlung erforderlich.

Unter diesem Aspekt wäre es günstig, wenn sich im Plangebiet mehrere Firmen mit einem ganzjährigen Bedarf an Kühlung ansiedeln. Ideal wäre eine Auslastung 24 / 7.

- Gemeinsamer Betrieb einer Schalt- und Speicherzentrale für die Stromversorgung. Hier wird der aus Photovoltaik erzeugte Strom bevorzugt nach internem Bedarf verteilt und gepuffert. Eventuell anfallende Überschüsse werden ins Netz eingespeist.



Das offene **Entwicklungskonzept** des Gewerbehofs Brunnenricht ermöglicht den späteren Ausbau um zwei weitere Bauabschnitte für Erweiterungen.

Der vorliegende Bebauungsplan für den „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ bezieht sich auf den ersten Bauabschnitt mit einer Gesamtfläche von rund 23.300 m².

Die Möglichkeit zu einer Erweiterung nach Osten ist im Bauabschnitt zwei mit einer Fläche von etwa 14.000 m² angedacht. Hier besteht für die vorhandenen Gebäude und Nutzungen ein Bestandsschutz. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan als Grundlage für die zeitnahe Realisierung großflächiger Investitionsvorhaben existiert nicht.

Bauabschnitt drei umfasst eine potentielle Erweiterungsfläche nach Süden von etwa 17.000 m² mit dem Gewerbegebiet „Ost-Perzerin-Erweiterung“, die derzeit durch einen Solarpark und als Wiesenfläche genutzt wird.

Das städtebauliche Konzept des „Gewerbehofs Brunnenricht“ im Bauabschnitt I orientiert sich an folgenden Punkten:

· **Äußere und innere Erschließung**

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt autark von den vorhandenen Ortaus- bzw. Umfahrten. In Absprache mit dem Straßenbauamt Regensburg und der Regierung der Oberpfalz ist die Gewerbegebietzufahrt über die Straße St 2402 und die Bundesstraße 8 angeordnet und wurde bereits als Knotenpunkt ausgebaut.

Durch die kleinteilige Aufteilung und die geplante Struktur der einzelnen Firmen erscheint die bestehende Zufahrt als ausreichend bemessen. Bei der Art der Fahrzeuge handelt es sich branchenüblich meistens um kleinere Lieferwagen und um PKWs von Mitarbeitern und Kunden. Anlieferungen mit Sattelzugmaschinen oder LKW mit Anhängern sind eher selten zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Flurweg nach Norden und verläuft dann über die Straße „Am Grünberg“ nach Westen. Diese Straße mündet in die Staatsstraße St 2402, welche nach Norden zur Bundesstraße B 8 und nach Süden zur Ortsmitte von Postbauer-Heng führt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Brunnenricht“ mit einer, auch für Lastzüge ausreichend dimensionierten, Wendeschleife. Die Erschließung mit Ein- und Ausfahrten zu einzelnen Grundstücken erfolgt in Abstimmung und bedarfsgerecht mit dem Ziel, hier möglichst wenig Flächen in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung zu minimieren.



· Flexible Anpassung der Grundstücksflächen

Der verbindliche Bauleitplan für den Bauabschnitt I definiert ein Gerüst, das zeitlos und flexibel genug ist, um der Vielschichtigkeit der potentiellen gewerblichen Nutzungsformen aus Handel, Handwerk und Dienstleistung gerecht zu werden.

Die Planinhalte umfassen deshalb insbesondere die investorenbezogene Parzellierung der Grundstücke, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Gewerbegebiet wird in vier Bereiche oder Baufelder unterteilt, auf denen im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine individuelle Anpassung an Betriebserfordernisse und hohe Gestaltungsfreiheit für Investoren gewährleistet wird. Damit sollen die Entwicklungspotentiale des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange maximal ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan stellt also eine weitgehend flexible Empfehlung zur Parzellierung des Gewerbegebietes in Grundstücke mit unterschiedlichen Größenordnungen dar.

· **Grünordnungs- und Freiflächengestaltung**

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Grünstruktur, die speziell auf die Vorgaben des Umfeldes eingeht und dafür sorgt, dass sich der Gewerbehof sowohl in naturschutzfachlicher als auch ästhetischer Hinsicht in die vorhandene Eigenart der umgebenden Natur- bzw. Kulturlandschaft einfügt.

Mit der Grün- bzw. Freiflächengestaltung soll der Charakter der Landmarke unterstützt und der Übergang zum Landschaftsraum definiert werden. So sind die Bauflächen von großflächig angelegten Eingrünungen eingegrenzt.

Eine Trennung zwischen Gewerbe und Wohngebiet wird durch die vorgegebenen Verkehrswege, in Form der Straße und der Bahntrasse, gewährleistet.

Festgelegte öffentliche und private Ausgleichsmaßnahmen über Grünflächen und Regenrückhaltung dienen einer Verbesserung des Kleinklimas und Verringerung der Umweltbelastung.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Rechtsgrundlagen bilden die Basis zum Bebauungsplan „Gewerbepark Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzeichenverordnung 1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

entsprechend **§ 9 (1) 1 BauGB** und **BauNVO**:

Entsprechend der „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ (Baunutzungsverordnung – BauNVO) sind in **Gewerbegebieten GE** nach § 8

grundsätzlich folgende Nutzungen möglich:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Abweichend davon wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ festgesetzt:

G E e eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G E e sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung G E e 1, 2 und 4 sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Betriebe des Transportgewerbes, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.

Mögliche Nutzungen sind:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Im Folgenden sind die einzeln ausgewiesenen Gewerbeflächen beschrieben:

Die Abgrenzung des GEE 1 und GEE 3 von den Flächen des GEE 2 und GEE 4 erfolgt durch die Erschließungsstraße und die gemeinsame Energiezentrale.

Der zulässige, **flächenbezogen divergierende Schalleistungspegel** bedingt eine weitere Unterteilung bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 8.1).

- Auf den Flächen GEE 1 bis GEE 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von nachts 50 dB (A)/m² nicht überschreiten.
- Auf den Flächen GEE 4 ist nachts ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 60 dB (A)/m² zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

entsprechend **§ 9 (1) 1 BauGB** und **§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 (1) BauGB, § 16-21 BauNVO durch die GRZ (Grundflächenzahl), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

- Grundflächenzahl – GRZ

Für die Nutzung im gesamten Gewerbegebiet wird als Obergrenze eine von **GRZ 0,5** festgesetzt. (nach BauNVO wären max. 0,8 möglich)
Die Maximalwerte der Verordnung werden bewusst nicht ausgeschöpft, um eine ausgewogene und verträgliche Ausnutzung der Entwicklungspotentiale bei der Ansiedlung neuer Unternehmen und Betriebe zu gewährleisten.

- Höhe der baulichen Anlagen

Die einheitlich festgelegte Wandhöhe begrenzt in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung den äußeren Rahmen der Gebäude bzgl. ihrer Höhenentwicklung. Gemessen wird zwischen der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand- und Dachfläche an der Traufe bzw. der Oberkante Attika.

Bauliche Anlagen sind im gesamten Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m oder einer Attikahöhe (AH) von 7,00 m zulässig.

4.1.3 Bauweise

entsprechend **§ 9 (1) 2 BauGB** und **§ 22 BauNVO**

Im Bebauungsplan wird für die Flächen GEE 1 und GEE 3 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine **offene Bauweise** definiert.

Im Bebauungsplan wird für die Flächen des GEE 2 und GEE 4 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** definiert.
Für diese Flächen wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

An den seitlichen Parzellengrenzen muss an die Grenze herangebaut werden.

Das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen entfällt bei Gebäuden, die jeweils am Ende der Kettenbebauung errichtet werden an der Außenseite. Hier gelten die eingetragenen Baugrenzen

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst flächensparenden und zugleich homogenen, markanten Bebauung Rechnung getragen werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

entsprechend **§ 9 (1) 2 BauGB** und **§ 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23, Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen (BauNVO § 23, Abs. 3) schließen die Baufläche zur freien Landschaft hin ab und ermöglichen mit den Festsetzungen im Grünordnungsplan einen gestalteten Übergang zum Freiraum.

An der Rückseite der einzelnen Gewerbeparzellen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Zur Erschließungsstraße ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in die Hauptgebäude zu integrieren.

Der Markt Postbauer-Heng setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, die Nutzung von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

4.1.5 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten

entsprechend **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind vorgeschlagen. Diese sind im betrieblich erforderlichen Maß, nach Möglichkeit mit jeweils einer Zu- und Ausfahrt, im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Erschließung ist somit bedarfsgerecht, mit dem Ziel, möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen und die Flächenversiegelung gering zu halten.

4.1.6 Nebenanlagen

entsprechend **§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der definierten, überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt.

4.1.7 Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten

entsprechend **§ 9 (1) 4 und 20 BauGB**

Die Anlage von Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch die zur Gebietseingrünung ausgewiesenen Bereiche. Die Zufahrt muss ausschließlich über das Grundstück erfolgen. Garagenbauten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

entsprechend **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die dargestellten **Sichtdreiecke** (Erschließungsstraße 1) sind von Sichtbehinderungen, Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit Höhe von mehr als 0,80 m (über den anliegenden Fahrbahnen) freizuhalten.

Der bisherige Flurweg als Wirtschaftsweg darf von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Fahrrädern und Fußgängern genutzt werden.

Zur Löschwasserentnahme kann der vorhandene Fuß- und Radweg genutzt werden.

Die Verbindung der Straße „Gewerbegebiet Ost“ ist getrennt von der Erschließungsstraße des Gewerbehofs als eigenständiger Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die o. g. Verbote gelten entsprechend. Dieser Weg sollte für Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden (landwirtschaftlicher Verkehr frei).

4.2. Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen *(kann entfallen)*

entsprechend **§ 9 Abs. 4 BauGB**

Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Beton- oder Mauersockel, max. 0,25 m

Maschendrahtzäune an der Straßenseite dürfen nur mit einer Hinterpflanzung durch Hecken errichtet werden.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig.

Einflechtungen aus Kunststoff sind unzulässig. Zaunhöhe max. 1,80 m.

Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken ist ungeachtet der Beschränkung der Zaunhöhen möglich (Höhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB).

5. Integrierter Grünordnungsplan

*- - - Ab hier kommt ein Beitrag des Landschaftsarchitekten
der folgende Text ist nur vorläufig und ein Platzhalter - - -*

Im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft geregelt. Diese naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Folgen des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Grünordnungsplan ist dargestellt, in welchem Umfang die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff in die Natur und Landschaft vornimmt und welche Maßnahmen zu dessen Minderung vorgesehen sind.

5.1 Bestandsanalyse und Beschreibung der Eingriffserheblichkeit

Das geplante Baugebiet „Gewerbepark Brunnenricht“ stellt einen Eingriff in den bisher als Parkplatz und als Brachfläche genutzten Raum dar, der gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsregelung durch die Maßnahmen der Grünordnung ausgeglichen werden soll. Die vorliegende Planung sieht sämtliche Bautätigkeiten im Bereich der bisher anderweitig genutzten Fläche vor.

Als Ausgleich für die Baumaßnahme sind im Plan ausgewiesene öffentliche und private Grünflächen einzurichten.

Einstufung des Gebietes vor der Bebauung

Beim geplanten Baugebiet handelt es sich ausschließlich um eine _____ Fläche ohne wesentliche Schutzgüter.

Die Analyse zur Einstufung des Planungsgebietes ergibt daher eine _____ geringe _____ Bedeutung für die Natur.

Einstufung des Planungsgebietes und Festlegung des Kompensationsfaktors

Die Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung ergibt für den Gewerbehof Brunnenricht mit einer GRZ von 0,5 als Eingriff in Natur und Landschaft mit einem Versiegelungsgrad _____ (Eingriffsschwere Typ ____) einen Kompensationsfaktor von **0,3**.

Der Eingriff kann dahingehend bewertet werden, dass sich die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf das Gebiet des Bebauungsplanes beziehen und zwar mit dem Hauptziel, die durch die Bebauung nachteiligen Wirkungen auf die Landschaft zu reduzieren.

Alle Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes definiert und sind als - Gestaltung der Freiflächen (öffentliche u. private Bereiche) mit Bepflanzung

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit naturschutzfachlicher Aufwertung
 - Schaffung einer Verkehrsgrünfläche festgeschrieben.
- Rechtliche Ermittlung der Ausgleichsflächen siehe *Anlage XX*

5.2 Grünflächen

entsprechend **§ 9 (1) 15 BauGB**

Als Ausgleich für die Baumaßnahme sind im Plan ausgewiesene öffentliche Grünflächen festgelegt.

5.3 Grünordernische Konzeption und Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in Hinblick auf die Grünordnung unterschiedliche Maßnahmen durch die textliche Festsetzung und Darstellung im Planteil festgehalten.

5.3.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

entsprechend **§ 9(1) 20 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche _____ ist _____ als Streuobstwiese anzulegen. Pro 100 m² ist ein Obstbaum, Sortierung 10/12, nach Art des Bestandes einzupflanzen. Das Rückhaltebecken und die Hauptgräben zum Rückhaltebecken sind als Biotope anzulegen und zu erhalten. Die Uferzone ist mit Hochstauden und Gehölzen naturnah zu gestalten.

Die privaten Grünflächen (Grünzüge) sind naturnah anzulegen. Je 100 m² sind ein Baum II. Ordnung und 25 Sträucher (zweimal verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 80-100 cm hoch) zu pflanzen und zu erhalten.

Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder wassergebundene Deckschichten)

5.3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

entsprechend **§ 9(1) 25a BauGB**

Die Grünflächen werden durch die Festsetzung der Planzeichen gem. § 9 (1) 25a BauGB getroffen und als Ausgleichsmaßnahme über öffentliche und private Grünflächen ausgebildet.

Dem städtebaulichen Gesamtkonzept folgend, geht man bei der Festlegung der Grünflächen von einer Integration in den Landschaftsraum, aber auch speziell von einer klaren, prägnanten und charakteristischen Grünordnungsstruktur aus, die das Motiv der Landmarke verstärkt.

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind heimische Bäume und Strauchsorten zu pflanzen.

Zum anderen sind entlang der Erschließungsstraße und auf den privaten Stellplatzflächen heimische Bäume laut Festsetzung zu pflanzen.

Die Grünflächen können ihrer ökologischen Funktion entsprechen, wenn die dort wachsenden Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation angehören.

Durch die langfristige Schaffung solcher Grünflächen werden diese neuen Grünräume eine größere Artenvielfalt aufweisen, als die derzeitige Ackerfläche.

Den Pflanzmaßnahmen sind folgende Festsetzungen und Hinweise zugeordnet:

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Verkehrsgrünfläche ist pro 15 m Länge ein Baum (Hochstamm 3 x v. o. B.) zu pflanzen.

- Pro 4 bis 5 Stellplätze auf einem Grundstück

ist ein Baum (Hochstamm 3 x v. o. B.) der Liste (Anhang II) zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ab 50 qm ungegliederter fensterloser Fläche und fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist pro 3,00m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Insbesondere bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind:

Efeu (Hedera helix)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)

Geißblatt (Lonicera heckrottii)

Freiflächengestaltungsplan

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung, sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt.

Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

Der Plan ist Teil der Baugenehmigung, seine Umsetzung ist verpflichtend.

Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

--- Bis hier geht ein Beitrag des Landschaftsarchitekten ---

6. Bodenordnung

Der Vollzug der Bodenordnung ist bereits im Wege der vorangegangenen Flurbereinigung durch die Gemeinde vorgenommen.

7. Maßnahmen der Wasserwirtschaft

Da bei der Überplanung der bisher unbefestigten Grundstücke durch eine Bebauung Flächenversiegelung entsteht und damit das ökologische Gleichgewicht im Bereich des Wasserhaushalts verändert wird, sind Maßnahmen zu treffen, die das ökologische System und den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigen.

7.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

entsprechend **§ 9 (1) 14 BauGB**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

oder

In den Baugrundstücken ist das auf den Dachflächen und befestigten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden mit einem Volumen von mindestens 15 Litern pro m² Dachfläche zu versickern.

oder

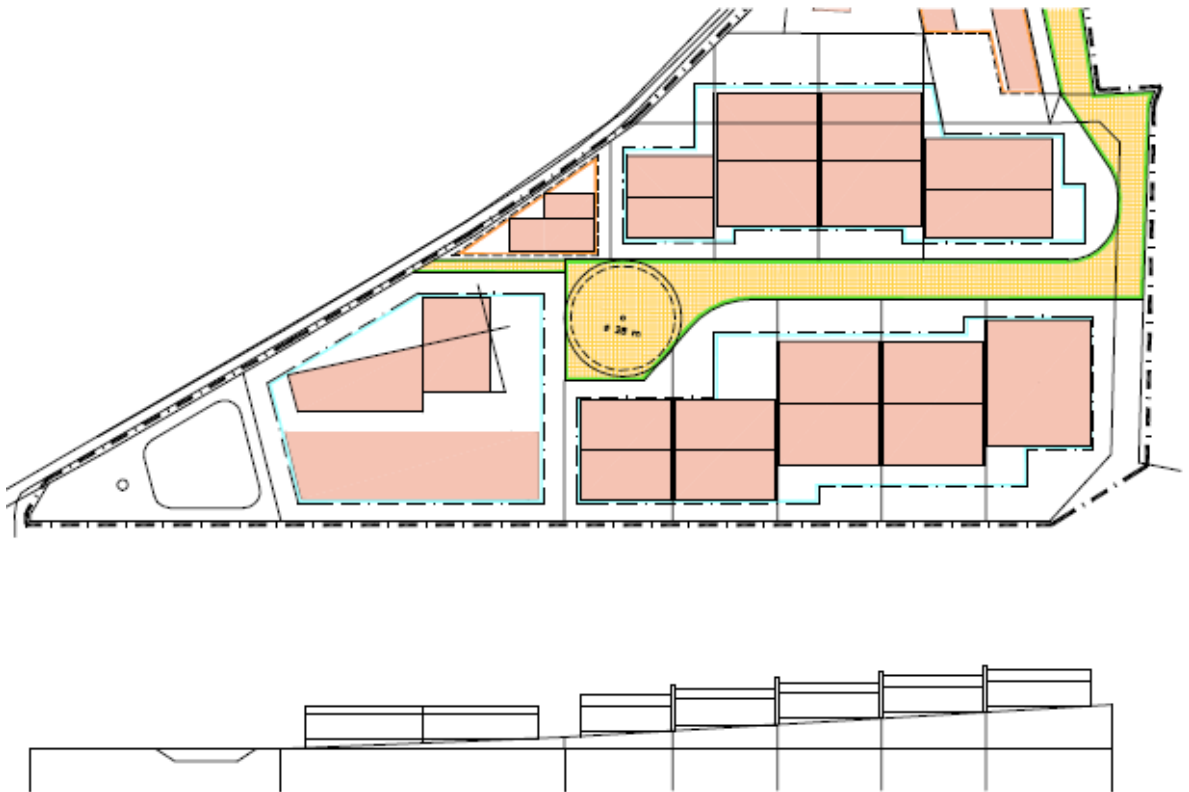
Die anfallende Regenwassermenge wird im kompletten Geltungsbereich gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

_ Verkehrsflächen

Die Entwässerung der Verkehrs- und Parkplatzflächen sollen in die Sickerrigole auf der geplanten öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese bei RRB) eingeleitet werden.

oder

Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie unbebauter Flächen soll über ein Regenrückhaltebecken (ca. XXXX m³ inkl. Löschwasserrückhaltung) im südwestlichen Grundstücksbereich gesammelt werden. Die Aufstauhöhe beträgt ca. 1,50 m. Anschließend wird das Wasser über einen Graben _____ zugeführt. Es ist unzulässig, Abwässer in das Straßengrundstück der _____straße einzuleiten.



oder

_ Dach- und Parkplatzflächen

Das Regenwasser der Dach- und Parkplatzflächen für die Bauflächen wird über ein offenes Graben- bzw. Muldensystem mit Staumöglichkeit (Privatgrundstück mit Kanalsystem) dem vorbeschriebenen Rückhaltebecken zugeführt werden. Das Graben- bzw. Muldensystem verläuft parallel zu der Erschließungsstraße im Verkehrsbegleitgrün. Innerhalb dieser Versickerungsmulden darf der Wasserabfluss nicht behindert werden. Die Mulden sind mit einer Rasenmischung zu begrünen und jederzeit kurz gemäht zu halten, um bei Starkregen den erforderlichen Abfluss zu gewährleisten.

_ Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge von XXX m³ wird über das Regenrückhaltebecken bevorratet, ausgehend von einem Löschwasserbedarf von XXXX Liter/min. für 2 Stunden. Berechnung des Regenwasserrückhaltevolumens in der Anlage. Das Regenrückhaltebecken wurde für eine Fläche von XXXX m² bemessen. Hier sind der komplette Bauabschnitt 1 sowie ca. XX % des angedachten zweiten Bauabschnitts enthalten.

8. Umweltschutz

Der Schutz der Umwelt hat in der Bauleitplanung eine erhöhte Priorität erhalten. Die Verknappung der natürlichen Ressourcen bzw. deren Qualitätsverlust haben dazu geführt, dass Boden, Wasser und Luft hinsichtlich ihrer Bedeutung und Verfügbarkeit neu bewertet werden müssen.

Nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. So verpflichtet das Baugesetzbuch die Kommunen in § 1 (5) dazu, mit Hilfe der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Sollte bei Erdarbeiten auf Ablagerungen gestoßen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu benachrichtigen.

8.1 Lärmschutz

Die für den Bebauungsplan verbindliche Lärmschutzgrenze orientiert sich an den Vorgaben der TA-Lärm. Der flächenbezogene Schallschutzpegel je m² Gewerbegebiet ist ggf. mittels Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Baugebiet nach	tagsüber	nachts
Bezeichnung der Baufläche G Ee 1 bis G Ee 3	60 dB (A)	50 dB (A)
G Ee 4	60 dB (A)	60 dB (A)

Der zulässige, **flächenbezogen divergierende Schalleistungspegel** bedingt eine Unterteilung bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen:

- Auf den Flächen G Ee 1 bis G Ee 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von nachts 50 dB (A)/m² nicht überschreiten.
- Auf den Flächen G Ee 4 ist nachts ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 60 dB (A)/m² zulässig.

(Falls in den Bauflächen G Ee 4 Betriebswohnungen errichtet werden, ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte z. B über ein Lärmschutzgutachten oder geeignete Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.) **entfällt besser**

Auf die Ansiedlung von lärmarmen Betrieben soll hingewirkt werden. Die Nacht- und Feiertagsruhe der Bevölkerung ist zu beachten. Emissionen bzw. Immissionen sind zu vermeiden.

8.2 Gewässerschutz

Gewässer sind lt. § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohle der Allgemeinheit und in Einklang mit ihm, auch dem Nutzen einzelner dienen und jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sieht vor, das Regenwasser wie in Punkt 7.1 beschrieben zu sammeln. Das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet wird, wie unter Punkt 11.1 beschrieben, behandelt.

8.3 Bodenschutz

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist mit § 1 (5) 3 BauGB aufgenommen und richtet sich an die gemeindliche Bauleitplanung. Ziel des Gesetzes ist die Anweisung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zusätzlich hat jedoch die Gemeinde die Verpflichtung ihre eigene planerische Verantwortung zu erfüllen. Die unvermeidlich hohen Mengen an Erdaushub sind umweltgerecht und sinnvoll zu verwenden, wobei humoser Mutterboden nicht vergraben, sondern nutzbringend für Pflanzenwuchs eingebracht werden soll.

8.4 Luftreinhaltung

Die Bauleitplanung schafft die planerischen Voraussetzungen für die generellen Nutzungsmöglichkeiten. Sie ersetzt nicht die Einzelgenehmigung nach der Bayerischen Bauordnung oder dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Inwieweit die Ansiedlung eines emittierenden Betriebs möglich ist, kann deshalb nur im Einzelfall auf der Grundlage der entstehenden Immissionen entschieden werden.

Vorhandene Lärmbelastigungen sowie evtl. Emissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 8 sind zu dulden und berechtigen keinerlei Ansprüche. Die praxisübliche Gülledüngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren eventuell sporadische Geruchs-Emission sind zu dulden.

9. Erschließung und technische Infrastruktur

9.1 Abwasserleitung/ -reinigung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im qualifizierten Trennsystem erfolgen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in separaten Systemen getrennt abgeleitet. Die Festsetzung bestimmt, dass ein Regenrückhaltebecken, bemessen nach der versiegelten und zu entwässernden Fläche, anzulegen ist.

Die Löschwasservorhaltung über XXX m³ ist im Regenrückhaltebecken integriert. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über das vorbeschriebene Graben- und Muldensystem bzw. im Baugrundstück als Regenwasserkanal. Die so kontrolliert abgeleiteten Regenabwässer werden über ein Regenrückhaltebecken in _____? geleitet.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Straßengrundstück der St 2402 nicht zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird mittels eines separaten Kanalnetzes gesammelt und der vorhandenen Kläranlage zugeführt werden. Die zusätzliche Belastung der Anlage muss im Einzelfall geprüft werden. Auf die Ansiedlung von wenig abwasserintensiven Betrieben soll hingewirkt werden.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Hauptversorgungsleitung der kommunalen Wasserversorgung tangiert das zukünftige Baugebiet im Norden.

Aussagen zum künftigen Wasserbedarf im Gewerbegebiet Brunnenricht können im Vorfeld noch nicht getroffen werden. Nach Vorlage entsprechender Daten ist der weitere Verfahrensgang mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde.

Für das Leitungsnetz ist eine hydraulische Bemessung auszuarbeiten.

Die Wasser-versorgungsleitungen werden in der öffentlichen Verkehrsfläche laufen.

Die Anlagen der Wasserversorgung sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, davon je 3 m links und rechts der Leitungssachse. Die Steuerkabel sind in einer Tiefe von ca. 0,6 – 1,00 m verlegt.

In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungsleitung gefährden könnten (z. B. Erstellen von Bauwerken, Erdauf- oder Abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Pflanzen, Anlegen von Teichen usw.).

Die Zugänglichkeit für Bau, Betrieb und Unterhalt ist stets zu gewährleisten.

Die bestehenden Schächte und Anlagenteile müssen aus betrieblichen Gründen zugänglich bleiben. Neue Zufahrten und Wege sind entsprechend zu planen.

Massive Mauern usw., im sechs Meter breiten Schutzstreifenbereich, sind nicht zulässig. Wege oder Plätze im Bereich des Schutzstreifens sind zulässig.

Flächenbefestigungen dürfen die Zugänglichkeit nicht beeinträchtigen, somit sind Betonflächen oder Platten aus Beton unzulässig. Vorzugsweise ist ein Pflasterbelag zu verwenden. Bei jeglichen Arbeiten im Bereich der Fernwasserleitung bzw. Schutzzone ist das Merkblatt zur Beachtung bei Berührung von Wasserversorgungsanlagen bindend.

Im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße sind Veränderungen, d. h. Schutzmaßnahmen betreffend der Wasserhauptleitung zu treffen, um die Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen für Instandhaltung und Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Abstimmung mit der Gemeinde ist erforderlich.

Die Umlegung der Wasserleitung wird nur im Bedarfsfall vorgenommen d. h. je nach Nutzungskonzept zukünftiger Investoren.

9.3 Gasversorgung

Im nördlichen Randbereich Nähe Fuß- und Radweg verläuft eine Erdgas-Hauptleitung der Bayernwerk AG. Zur Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist eine entsprechende Zuleitung erforderlich. Die Modalitäten sind zu gegebenem Zeitpunkt mit der Bayernwerk AG abzuklären. Innerhalb des Baugebietes können die Gasversorgungsleitungen in öffentlichen Flächen untergebracht werden.

Die Schutzbestimmungen des Versorgungsunternehmens sind zu wahren und die Sicherheitsabstände einzuhalten. Insbesondere wird auf dem vorhandenen Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (nach dem DVGW Arbeitsblatt G 463) verwiesen. Dieser beträgt 2,0 m beiderseits der Rohrachse.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzungen mit Bäumen, tiefwurzelnenden Büschen o. ä. freizuhalten. Arbeiten im Erdbereich innerhalb des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen bedürfen der Zustimmung des EVUs.

Die Trasse der Leitung muss jederzeit und ungehindert ohne besondere Genehmigung – auch für schwere Baufahrzeuge – zugänglich sein. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Gashochdruckleitung stets gewährleistet ist. Insbesondere wird auf die Baustelleneinrichtung und Materiallagerungen verwiesen.

9.4 Stromversorgung

Westlich des Baugebiets verläuft eine 110-KV-Freileitung der Deutschen Bahn AG. Entsprechende Planungen sind mit dem FÜW abzuklären.

Innerhalb des Baugebiets werden alle Leitungen in öffentlichen Flächen als Erdkabel untergebracht. Kabelschutzbestimmungen des Versorgungsunternehmens sind zu wahren.

Die Schutzzone der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 110-KV-Freileitung beträgt jeweils XX m links und rechts der Leitungsachse.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzonen sind sowohl die Bestimmungen DIN VDE 0210, als auch der 26. BimSchV einzuhalten.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone bedarf der Prüfung und Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens. Für Geländeänderungen im Schutzzonebereich der 110-KV-Freileitung gilt derselbe Sachverhalt.

An zentraler Stelle, nördlich des Wendehammers, ist eine Fläche für die gemeinsam genutzte Energieversorgung aus den verschiedenen Sparten vorgesehen:

- Anschluss der Gebäude an ein Nahwärmenetz und bei Bedarf auch "Nahkältenetz" auf Basis von Energiepfählen als Geothermie Wärmetauschern
- Gemeinsame interne Nutzung des erzeugten PV-Stroms mit einer Schalt- und Pufferzentrale und Einspeisung von Überschüssen.

9.5 Fernmeldeeinrichtung

Entsprechend dem Bedarf wird das Baugebiet von der Deutschen Telekom fernmeldetechnisch erschlossen. Die Kabel werden in öffentlichen Flächen verlegt. Vorzugsweise sollte die Ausführung als Erdkabel erfolgen, alternativ in oberirdischer Bauweise. Bei Ausführung als Erdkabel ist die Verlegung im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten in einer gemeinsamen Trasse zu bevorzugen. Die von der Telekom geforderten Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

9.6 Straßen und Wege



Bei der Planung der Straßen und Wege ist die Trennung der Verkehrsarten als Entwurfsgrundsatz zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Fahrbahnen baulich und optisch deutlich von Gehwegen oder Parkstreifen abgesetzt werden müssen.

Die bauliche Gestaltung der Straßen und Wege orientiert sich an der EAE 85/95 (EAE – Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Die Bemessung des Straßenquerschnitts ergibt sich aus dem wahrscheinlichen Begegnungsfall, der max. Verkehrsstärke (in den Spitzenzeiten) und der angestrebten Geschwindigkeit.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Staatsstraße XXXX erfolgt durch einen, mit dem Straßenbauamt Neumarkt und der Regierung der Oberpfalz abgestimmten Knotenpunkt gemäß RAS-K1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, plangleiche Knotenpunkte).

Die erfolgten Vereinbarungen werden in den Planteil übernommen.

Außer den im Bebauungsplan eingetragenen Erschließungsstraßen dürfen keine neuen Erschließungsstraßen bzw. Zufahrten zur Staatsstraße ST XXXX angelegt werden, dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Über den Bau der Erschließungsstraße ist eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Neumarkt und der Marktgemeinde Postbauer-Heng als Baulastträger zu schließen. Darin wird die technische Ausführung sowie die Kostentragung geregelt.

An der zukünftigen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet sind jeweils in 10,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 200,00 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m (über den anliegenden Fahrbahnen) freizuhalten.

Entlang der Staatsstraße gilt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20,00 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten und Werbeanlage errichtet werden. Darüber hinaus gilt bis zu 40,00 m vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahn eine Baubeschränkungszone.

Für jedes Bauvorhaben muss seitens der Marktgemeinde die Leistungsfähigkeit des vorbeschriebenen Knotens im Bezug auf die angrenzende Bundesstrasse B 8 geprüft werden, d. h. die Möglichkeit von Rückstau auf die B 8 ist grundsätzlich auszuschließen.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Bundesstraße B 8 keinerlei Beeinträchtigungen oder Gefährdungen ausgesetzt werden; die StVO, § 33 gilt entsprechend.

9.8 Sonstiges

Das Merkblatt „Vorbeugender Brandschutz“ ist zu beachten.

9.9 Zusammenfassung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets „Gewerbehof Brunnenricht“ hinsichtlich der Ver- und Entsorgung die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Alle Hauptversorgungsleitungen sind nach Möglichkeit im Bereich des Straßenkörpers zu integrieren. Die erforderlichen Zu- und Ableitungen können hergestellt werden. Es ist zu bemerken, dass bei einer Erschließungsabsicht frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern die Konzeptionen erörtert werden müssen.

10. Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von XXXXX m² mit folgender Unterteilung:

Flächenbilanz

Bauflächen

Bezeichnung Planung

GEe 1	X.xxx	m ²
GEe 2	X.xxx	m ²
GEe 3	X.xxx	m ²
GEe 4	X.xxx	m ²

Gesamt **XX.xxx** **m²**

Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün

Bezeichnung Planung

Erschließungsstraße	X.xxx	m ²
Fuß- und Radweg	X.xxx	m ²
Verkehrsgrün	X.xxx	m ²

Gesamt **XX.xxx** **m²**

Versorgungsanlagen

Bezeichnung Planung

Energie	xxx	m ²
---------	-----	----------------

Gesamt **xxx** **m²**

Öffentliche Grünflächen einschl. Graben- und Muldensystem und Anpflanzung von Hochstauden und Gehölzen

Bezeichnung Planung

Grün 1	X.xxx	m ²
Grün 2	X.xxx	m ²
Grün 3	X.xxx	m ²

Gesamt **X.xxx** **m²**

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bezeichnung Planung

Regenrückhaltebecken	X.xxx m ²
Sickerflächen	X.xxx m ²

Gesamt	X.xxx m²
---------------	----------------------------

Fläche Geltungsbereich	ca. 23.300 m²
-------------------------------	---------------------------------

11. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen

Werden bei Abschluss des Verfahrens ergänzt.