

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 668)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3793), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 Nr. 178)
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 03.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-141), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO - 1.3.1 PlanZV 90
- GE 1 Gebäude / Hallen
Höhe max. 12 m
GRZ 0,8 / BMZ 10,0
- GE 2 Gebäude / Hallen
Höhe max. 12 m
GRZ 0,8 / BMZ 7,5

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 22 BauNVO)

- 0,8 - Grundflächenzahl (GRZ)
10,0 bzw. 7,5 - Baumassenzahl (BMZ)
- maximal zulässige Gebäudehöhe 12 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

----- Baugrenze

Zugelassen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Weiter sind zugelassen: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude sowie Tankstellen. Grundstücksentwässerungen nach Bedarf, unter Beachtung des Art. 11 BayBO und der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Gebäudehöhen maximal 12m. Ausnahmen sind für einzelne Gebäudetile möglich, wenn dies ausschließlich für die Unterbringung teilweise Anlagen der Gebäude für Heizungs-, Lüftungs-, Kühl- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

Brandschutz:
Der Brandschutz muss stets in ausreichendem Maß erfüllt sein und analog zum Baufortschritt (Gebäude) mitgeführt werden.
Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch einen Löschwasserzweig und eine innerbetriebliche Löschwasseranleihe sichergestellt.

Einfriedungen:
Höhe maximal 2,50 m

Beleuchtung:
Beleuchtungen sind so anzubringen, dass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Private Verkehrsfläche: Wirtschaftsweg

5. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 5 Abs. 2a BauGB)

- Private Grün-/Pflanzfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO - 15.14 PlanZV 90

B. GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- GOP 1 Als Abstand zwischen Zaununterkante und OK Gelände werden mindestens 10cm festgelegt, um die Durchlässigkeit für Tieren wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger zu ermöglichen.
- GOP 2 Ausgleichsfläche III (Teilfläche der Flurnummern 712 und 716/4, Gem. Hegnabrunn): Maßnahmen zur Anlage der Blühfläche-Blütenstreifen-Ackertrasse:
 - Blühstreifen aus vielfältigen Arten
 - Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Saatgutvegetation
 - reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
 - keine Mähd, keine Bodenbearbeitung
 - Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neusaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
 - Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrseinstellung, um Winterdeckschicht zu gewährleisten
 - Je die Hälfte des Blühstreifens ist stehen zu lassen, während die andere Hälfte bearbeitet und neu eingesät wird.
 - Rotation möglich
- GOP 3 Aufwertung Ausgleichsfläche IV (Teilfläche der Flurnummer 730, Gem. Hegnabrunn):
 - Die Aufwertung erfolgt durch Feldgehölze als niedrige Heckenstruktur, durch Pflanzung einer 3-6 reihigen Hecke aus Wildkräutern (autochthone Pflanzgut) entlang der Grundstücksgrenzen. Diese Feldreih-Hecken sind typisch und ersetzen die bereits vorhandene Struktur.
 - Umwandlung von Acker in extensive, artenreiche Wiese (Extensiv-Geländ / Flachlandwiese): Ansaat Heudurch- oder Saatlaut aus Herkunftsregion (z.B. Regio-Saatgut - Fränkisches Hageland, Glattthalwiese oder Wildblumenwiese) in Absprache mit der UNB. Mähfräse (in den ersten fünf Jahren maximal 3 Mähfräse pro Jahr, ab dem 6. Jahr maximal 2 Mähfräse pro Jahr. Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche abzuräumen.

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND

- Gebäude

2. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer Grundstück
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenzmauer / Metallbleichen

3. HÖHENLINIEN

- Höhenlinie mit Höhenangabe in mNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenhöhenlinie des Landesvermessungsamtes)

4. MASSZAHLEN

- Masszahlen / Verbindliche Bemessung

5. LEITUNGEN / LEITUNGSTRASSEN

- Die eingezeichneten Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauherr vor Planungs- und Bauzeiten exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muß erfolgen!
Die Bauverbotszonen / Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden!

6. STAATSTRASSE

- Bauverbotszone 20m
Bauabschrankungszone 40m
Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) / Verknüpfungspunkt

Wertende und sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Bauverbotszone anzubringen. Ausserhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer nicht geteilt wird.
Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße 2163 sind nicht zulässig.

7. DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMALSCHUTZ

Im Bereich der Planung sind keine archaischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 9 DStGG der Mitteilungsfrist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.
Art. 9 Abs. 1 DStGG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 DStGG: 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

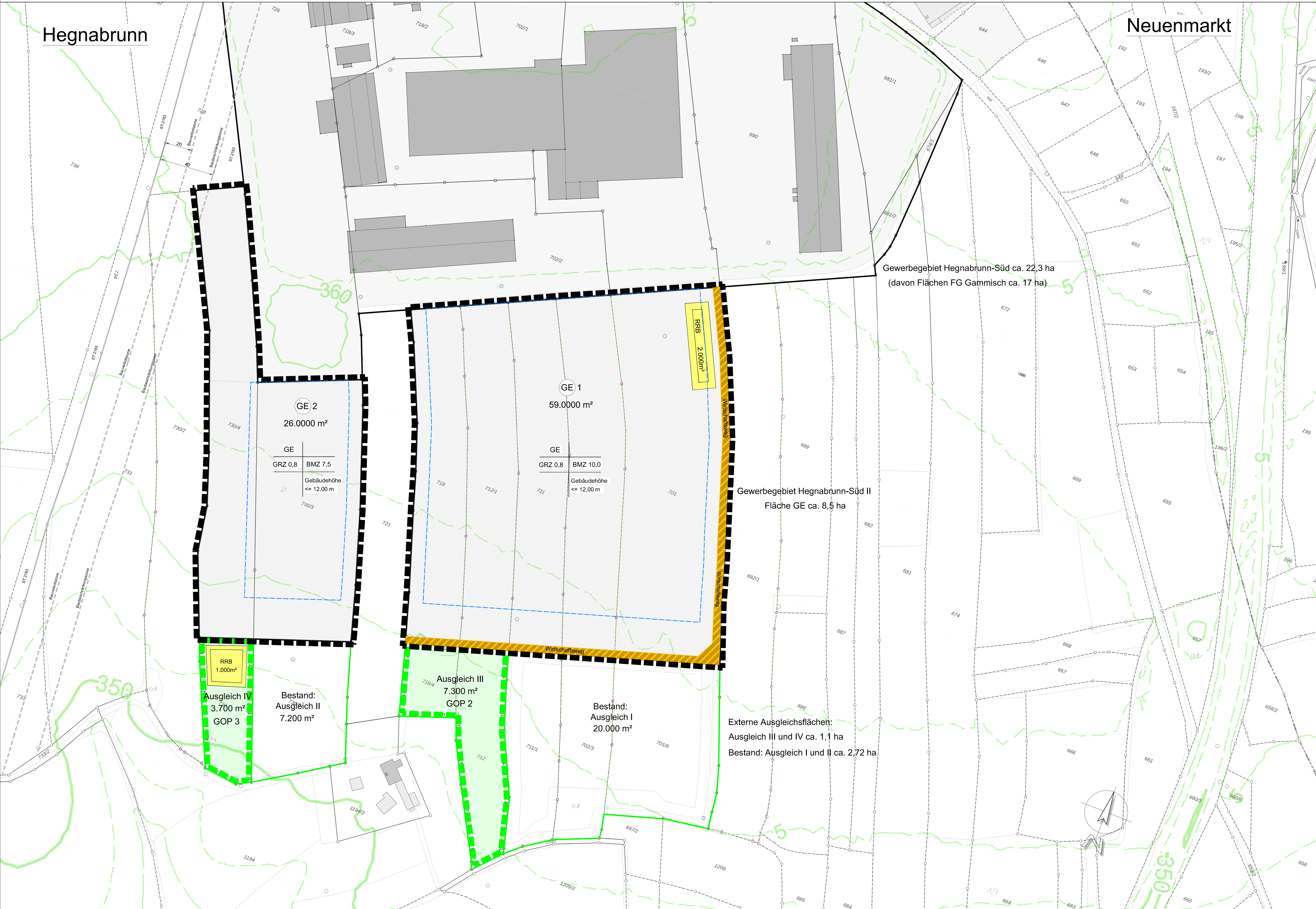
8. BODENSCHUTZ

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 19915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

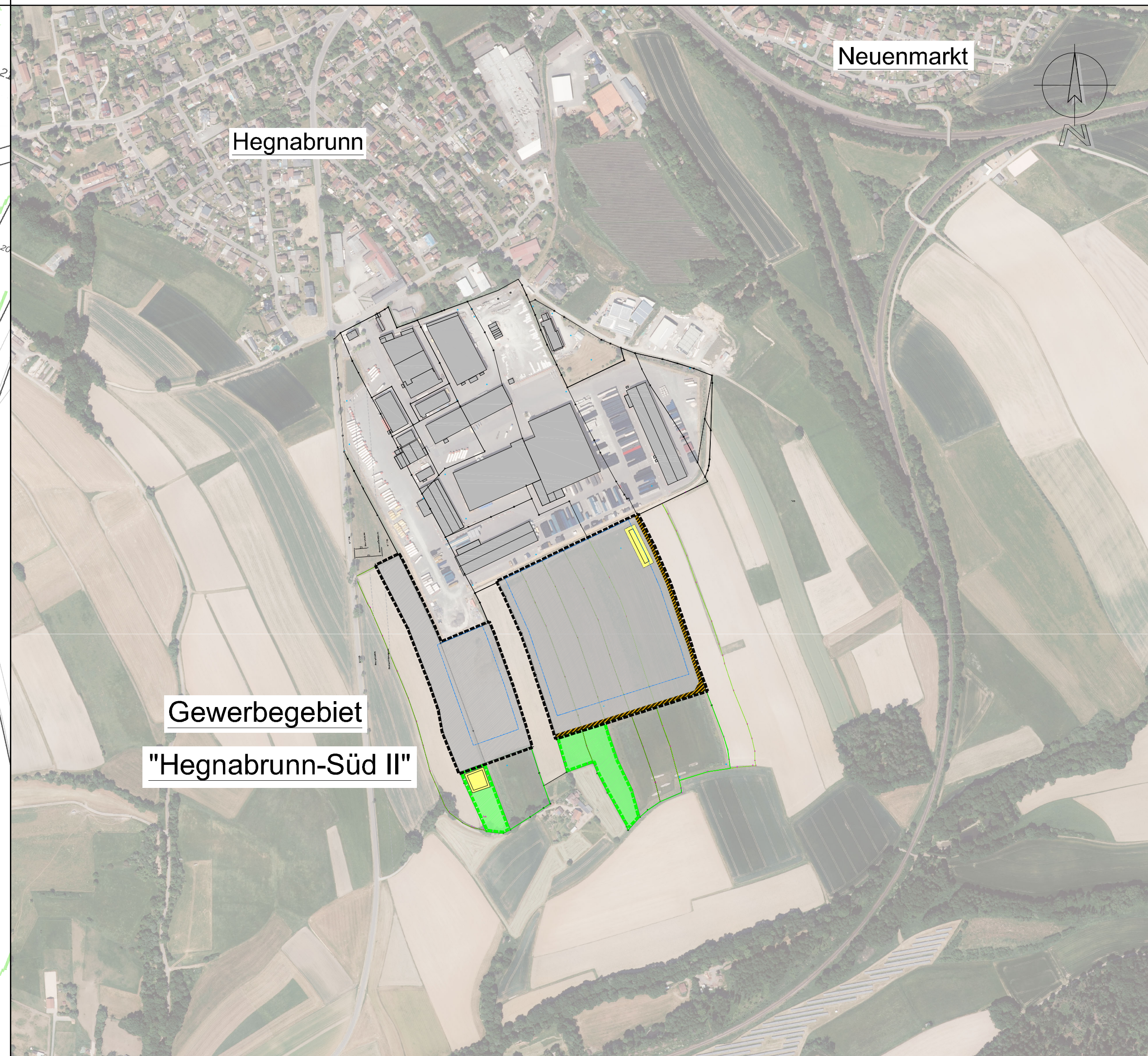
D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hegnabrunn-Süd II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten. Die Unterlagen werden zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuenmarkt, Erdgeschoss Zimmer 2, während der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und Mittwoch 13.30 Uhr - 17.00 Uhr) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über die zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

LAGEPLAN



LUFTBILD



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANDATEN / PLANSTAND

Allgemein:	Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Vor- und Entsorgungsleitungen siehe gesonderte Planungen! Kartengrundlage: ALKIS - Vektordaten mit Datum vom 11.03.2025! Luftbildgrundlage: DOP20 mit Datum vom 11.03.2025! Höhenlinien aus DGMS mit Datum vom 11.03.2025!
Planstand:	Datum: 23.10.2025 Art / Bemerkungen: Vorentwurf 21.01.2026
PLAN 1	

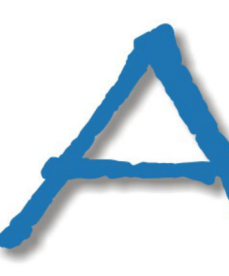
Qualifizierter
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet
"HEGNABRUNN - SÜD II"
M = 1 : 1.000

Aufsteller:

 **Gemeinde Neuenmarkt**
Hauptstraße 18
95339 Neuenmarkt

Entwurfsverfasser:

 **Architektin Astrid Ott**
Am Graback 10 - 95512 Neudorf
Telefon (09 31) 95 89 85
Fax (09 31) 95 89 88
Mail: a.ott@neudorf.de