

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayrische 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. 657) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 660)
- Baurechtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (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 01.03.2010, 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 791-143), 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 - 1,31 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 Gebäuhöhe 12 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Baugrenze

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

Gebäudehöhen maximal 12m. Ausnahmen sind für einzelne Gebäudehöhen möglich, wenn dies ausschließlich für die Unterbringung teilweise Anlagen der Gebäude für Heizungs-, Lüftungs-, Kfz- 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 Löschwasserreicht und eine innerbetriebliche Löschwasserleitung 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)

- Umringung 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, 22 BauGB)

- Umringung 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

Externe Ausgleichsflächen gemäß Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung: Ausgleichsfläche III (Teilfläche der Flurnummer 712 und 7184, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche IV (Teilfläche der Flurnummer 730, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche V (Flurnummer 648, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche VI (Flurnummer 467, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche VII (Flurnummer 599, Gem. Hegnabrunn)

Externe Ausgleichsflächen V, VI, VII siehe Anlage: Übersichtsplan weitere EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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

8. IMMISSIONSSCHUTZ

- Die Mindestabstände zu schutzwürdiger Bebauung werden zur Tagzeit eingehalten:
- Wohnbebauung (WA) Abstand 500m bei gefordertem Mindestabstand 100 m (Orientierungswert Tagzeitraum 55 dB(A))
 - Mischbebauung (MMD) Abstand 100m bei gefordertem Mindestabstand 40m. (Orientierungswert Tagzeitraum 60 dB(A))
- Die Mindestabstände zu schutzwürdiger Bebauung werden zur Nachtzeit nicht eingehalten:
- Wohnbebauung (WA) Abstand 500m bei gefordertem Mindestabstand 500m (Orientierungswert Nachtzeitraum 40 dB(A))
 - Mischbebauung (MMD) Abstand 100m bei gefordertem Mindestabstand 300m. (Orientierungswert Nachtzeitraum 45 dB(A))
- In der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr sind alle Tätigkeiten zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung bzw. Dorfgebietsbebauung unzulässig, die die einzuhaltenen Richtwerte von 40 dB(A) zum WA und 45 dB(A) zum MD überschreiten.

Die Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Nutzungen in der Nachtzeit zur Einhaltung der Richtwerte ist der § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB.

B. GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

GOP 1

Als Abstand zwischen Zonenkarte und OK Gelände werden mindestens 10cm festgelegt, um die Durchlässigkeit für Tierarten wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger zu ermöglichen.

Weitere GOPs

siehe NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG mit Ausgleichsmaßnahmen zu den Externen Ausgleichsflächen

Ökologische Aufwertung

- Ausgleichsfläche III (Teilfläche der Flurnummer 712 und 7184, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche IV (Teilfläche der Flurnummer 730, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche V (Flurnummer 648, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche VI (Flurnummer 467, Gem. Hegnabrunn) Ausgleichsfläche VII (Flurnummer 599, Gem. Hegnabrunn)

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist BESTANDTEIL des Bebauungsplanes.

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND

- Gebäude

2. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer Grundstück
- Grenzzeichen / Grenzpunkt / Grenzangel / Merkmalzeichen

3. HÖHENLINIEN

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

4. MASSZAHLEN

- Masszahlen / Verbindliche Bemalung

5. LEITUNGEN / LEITUNGSTRASSEN

Die eingetragenen Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauherren vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muss erfolgen!

Die Bauverbotszonen / Schutzstrassen dürfen nicht überbaut werden!

6. STAATSTRASSE

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

Wertende und sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Ausserhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer nicht gesplittert wird.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstück zu der Staatsstrasse 2183 sind nicht zulässig.

7. DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMALSCHUTZ

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 9 DGSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.

Art. 8 Abs. 1 DGSchG: Wer Bodendenkmäler aufbricht, 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 behält die Wirkung, wenn der Finder an den Anzeiger, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tritt, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten bestraft.

Art. 8 Abs. 2 DGSchG: 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.

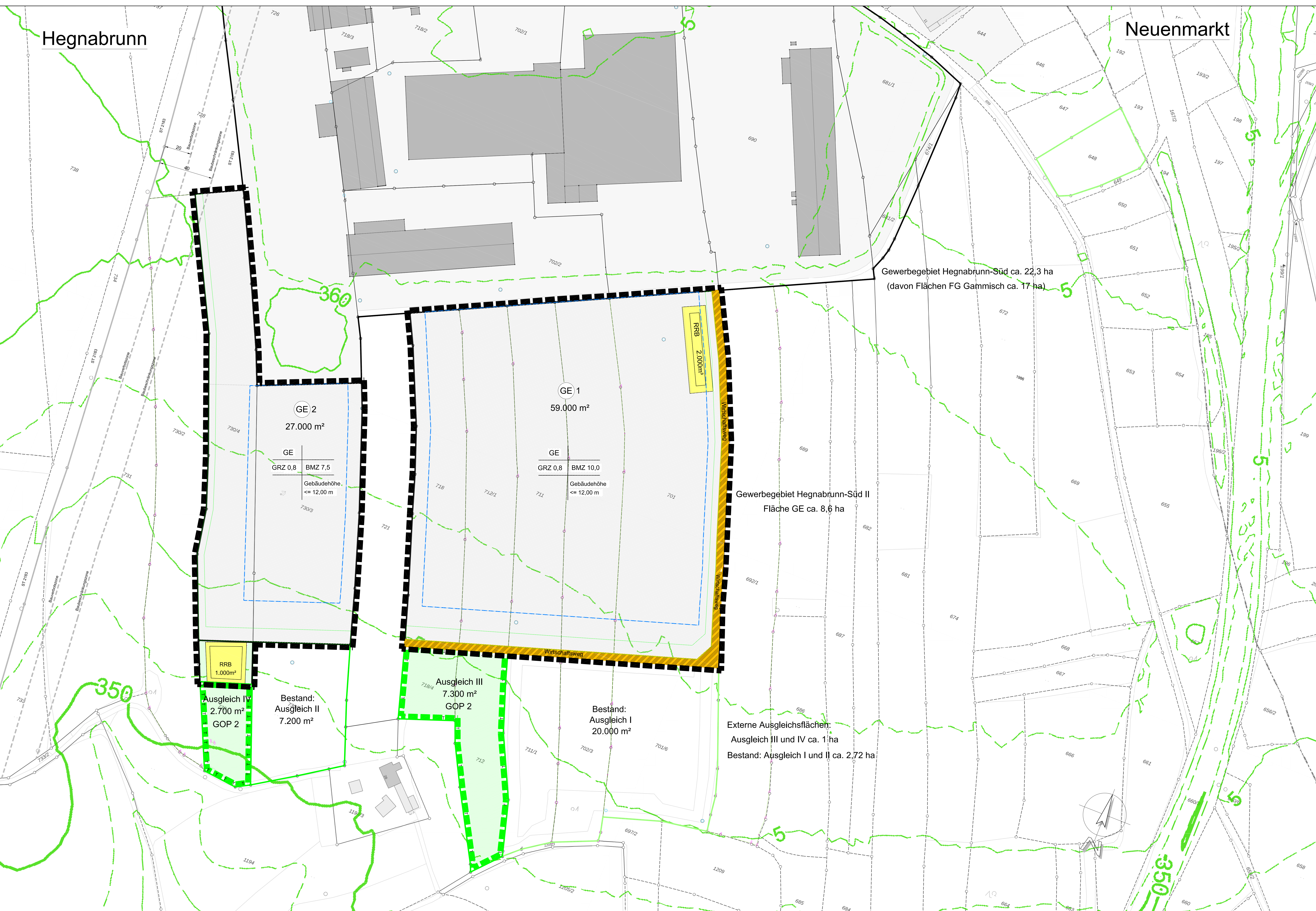
8. BODENSCHUTZ

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 19815 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kultureller Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 13.02.2026 öffentlich bekannt gemacht.
- Fürzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die fürzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2026 hat in der Zeit vom 16.02.2026 bis 15.03.2026 stattgefunden.
- Fürzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Die fürzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2026 hat in der Zeit vom 16.02.2026 bis 15.03.2026 stattgefunden.
- 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.
- Öffentliche Auslegung Im 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 das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

LAGEPLAN



M 1 : 1000

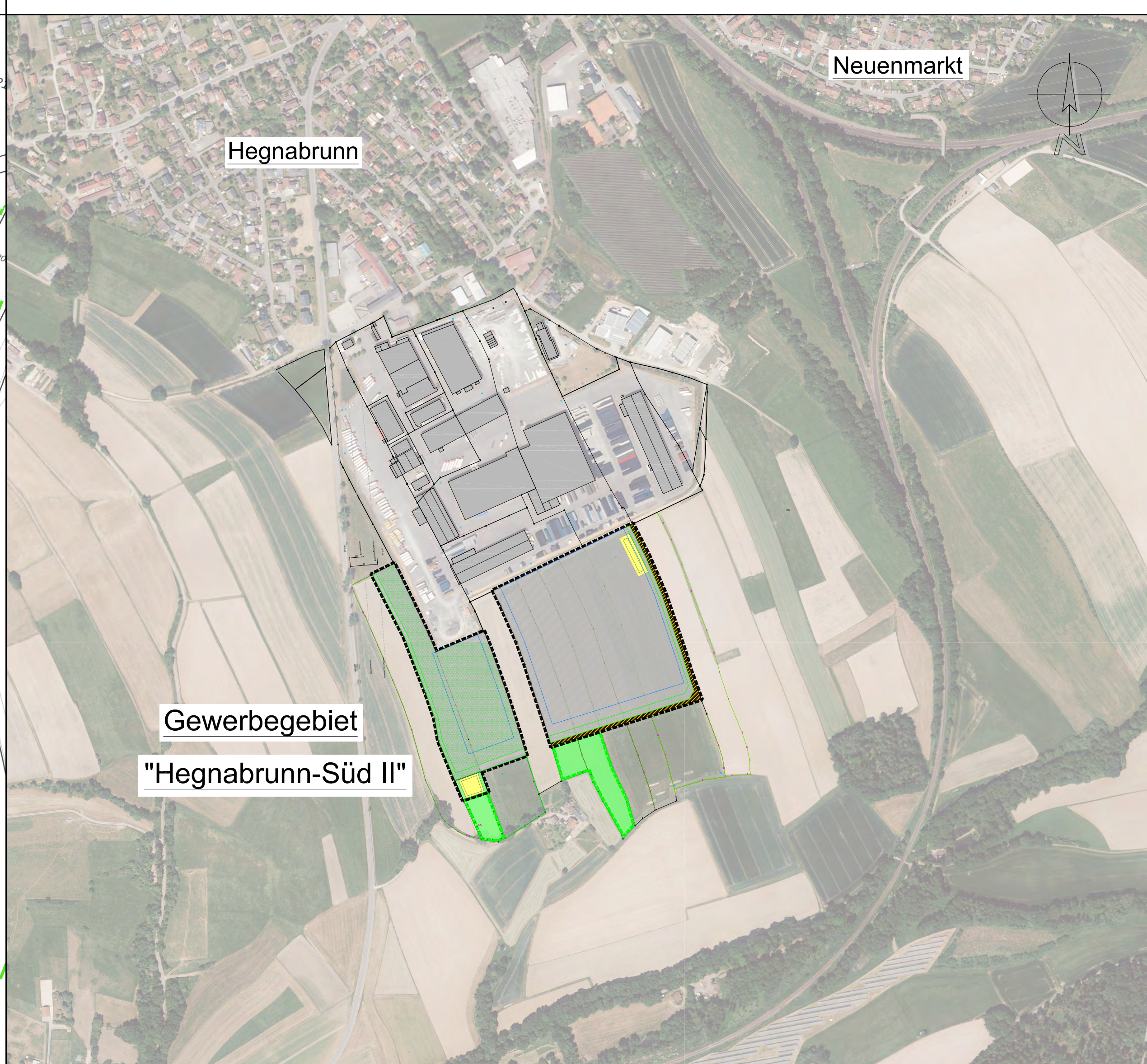
Neuenmarkt

Gewerbegebiet Hegnabrunn-Süd ca. 22,3 ha
(davon Flächen FG Gammisch ca. 17 ha)

Gewerbegebiet Hegnabrunn-Süd II
Fläche GE ca. 8,6 ha

Externe Ausgleichsflächen:
Ausgleich III und IV ca. 1 ha
Bestand: Ausgleich I und II ca. 2,72 ha

LUFTBILD



M 1:5.000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5.000



PLANDATEN / PLANSTAND

Allgemein: Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Ver- und Entsorgungslösungen siehe gesonderte Planungen!
Kartengrundlage: ALKIS - Vektordaten mit Datum vom 11.03.2025
Luftbildgrundlage: DOP20 mit Datum vom 11.03.2025
Höhenlinien aus DGM5 mit Datum vom 11.03.2025

Planstand: Datum: 23.10.2025
21.01.2026
01.07.2028
Art / Bemerkungen: Vorentwurf
Vorentwurf
Entwurf

PLAN 1

Qualifizierter
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

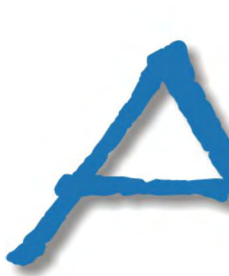
Gewerbegebiet
"HEGNABRUNN - SÜD II"
M = 1 : 1.000

Aufsteller:



Gemeinde Neuenmarkt
Hauptstraße 18
95339 Neuenmarkt

Entwurfsverfasser:



Architektin Astrid Ott
Am Stadtblick 10 - 95512 Neudorf
Telefon: 09203 69 69 66
Fax: 09203 69 69 68
Mail: a.ott@astrid-ott.de



Neudorfsee - 01.07.2028