

# Bebauungsplan Nr. 17 „Küfnersgewend“, 6. Änderung

## Erläuterungsbericht

.peetz

ARCHITEKTUR &  
BAUMANAGEMENT

### Bezeichnung der Baumaßnahmen:

#### **Holzloft**

Anbau Ausstellungsgebäude  
in (Gemeinde): 95463 Bindlach, Lehengraben 7

und

#### **Kreativ | Holz | Design**

Neubau Studio und Wohnen  
in (Gemeinde): 95463 Bindlach, Lehengraben 9  
Landkreis: Bayreuth

### **Bebauungsvorschlag – Konzept Holzloft, Lehengraben 7**

Dieser Bericht soll im Auftrag von Herrn Wolfgang Flierl, Grundstückseigentümer des betreffenden Grundstücks (im Folgenden als „Bauherrschaft“ bezeichnet), die Ideen für eine Neukonzeption und Aufwertung des betreffenden Grundstücks erläutern.

Auf dem Grundstück im Lehengraben 7, Bindlach befindet sich der Holz- und Farbenfachhandel „Holzloft“ mit Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerbereichen, sowie Büroflächen und einer Hausmeisterwohnung. Um die Produkte des jungen, innovativen und wachsenden Betriebs professioneller präsentieren zu können und auch erforderliche Erweiterungsflächen für die Ausstellung zu schaffen, entstanden die im Weiteren beschriebenen Ideen.

### **Bestand – Lage, Lehengraben 7**



Grundstück Lehengraben 7 mit Firmengebäude, Hoffläche zwischen Gebäude und Straße und Wall im nördlichen Bereich.

## Planung, Lehengraben 7

Geplant ist die Neukonzeption und Nachverdichtung dieser Gewerbefläche in Bindlach, Lehengraben 7. Auf dem betreffenden Grundstück wird bisher der bereits erwähnte Holz- und Farbenfachhandel betrieben. Große Flächen des Grundstücks liegen als weitestgehend ungenutzte versiegelte Park-/Hoffläche brach.



Geplant sind der Neubau/Anbau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach mit den Grundmaßen von ca. 15 m x 20 m, sowie der Neubau einer eingeschossigen Gewerbeeinheit mit den Grundmaßen von ca. 7 m x 19 m.

Des Weiteren sollen Garagen, ein Materiallager und Stellplätze für Mitarbeiter, Mieter und Kunden entstehen. Ebenso ist geplant, den vorhandenen, unregelmäßig aufgeschütteten Wall

abzufangen und zu begrenzen bzw. in Bereichen eine Garagen/Wall-Kombination zu generieren.

Die Dächer der geplanten Gebäude sollen eine Begrünung erhalten. Eventuell anfallendes Dachwasser soll im neuen Trennsystem entsprechend abgeleitet werden.

Die im Bereich der Straße liegenden Kundenparkplätze sollen mit begrünten und bepflanzten Zwischenbereich aufgelockert werden. Ebenso soll der Wall ordentlich und sinnvoll für Flora und Fauna begrünt werden und dem unkontrollierten Wildwuchs Einhalt geboten werden.

Ferner sind im gesamten Außenbereich sowie im Garagenhof und im Eingangsbereich des Hauptgebäudes weitere Begrünungen angedacht.

Für das geplante Hauptgebäude ist eine nachhaltige Bauweise in Holz vorgesehen.

### **Bebauungsvorschlag – Konzept Kreativ I Holz I Design, Lehengraben 9**

Dieser Bericht soll in Verbindung mit der Ideensammlung „Inspiration I Sammlung“ der Eheleute Lisa und Dominik Böhner (im Folgenden als „Bauherrschaft“ bezeichnet) und Inhaber der Firma Kreativ I Holz I Design in Bindlach sowie Grundstückseigentümer des betreffenden Grundstücks, die Ideen für eine Neukonzeption und Aufwertung des betreffenden Grundstücks erläutern.

Auf dem Grundstück im Lehengraben 9, Bindlach befindet sich die Schreinerei der Bauherrschaft mit zum Teil vermieteten Werkstattbereichen. Um die Produkte des jungen, innovativen und wachsenden Betriebs professioneller präsentieren zu können und auch erforderliche Büroflächen zu schaffen, entstanden die im Weiteren beschriebenen Ideen.

### **Bestand – Lage, Lehengraben 9**



Grundstück Lehengraben 9 mit Schreinerei-gebäude, Hoffläche zwischen Schreinerei und Straße und Wall im Nord- und Ost-bereich.

## Planung, Lehengraben 9

Geplant ist die Neukonzeption und Nachverdichtung dieser Gewerbefläche in Bindlach, Lehengraben 9. Die Bauherrschaft betreibt auf dem betreffenden Grundstück bisher die bereits erwähnte Schreinerei. Große Flächen des Grundstücks liegen entweder als weitestgehend ungenutzte versiegelte Park-/Hoffläche brach, bzw. sind durch einen wohl durch frühere Materialanfüllungen entstandenen unregelmäßigen Wall nicht nutzbar.



Geplant ist der Neubau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach mit den Grundmaßen von ca. 12 m x 32 m. Genutzt werden soll dieses Gebäude im Erdgeschoss als Studio bzw. „Showroom“ für die Produkte (Küchen, Möbel, etc.) der Bauherrschaft. Ebenfalls sollen Büros für die Belegschaft entstehen. Im Obergeschoss ist die Schaffung von Wohnfläche für die Vermietung angedacht.

Des Weiteren sollen Garagen, ein Materiallager und Stellplätze für Mitarbeiter, Mieter und Kunden entstehen. Ebenso ist geplant, den vorhandenen, unregelmäßig aufgeschütteten Wall abzufangen und zu begradigen bzw. in Bereichen eine Wand/Wall-Kombination sowie eine Garagen-/Wall-Kombination zu generieren.

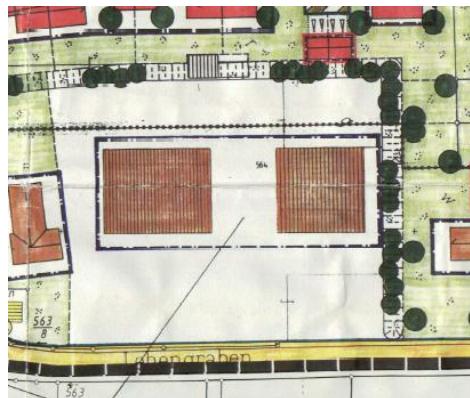
Die Dächer der geplanten Gebäude sollen eine Begrünung erhalten. Eventuell anfallendes Dachwasser soll im neuen Trennsystem entsprechend abgeleitet werden.

Die straßenbegleitenden Kundenparkplätze sollen mit begrünten und bepflanzten Zwischenbereich aufgelockert werden. Diese Stellplätze an der Straße könnten aber durchaus auch auf der Rückseite des Gebäudes vorgesehen werden. Ebenso soll der Wall ordentlich und sinnvoll für Flora und Fauna begrünt werden und dem unkontrollierten Wildwuchs Einhalt geboten werden.

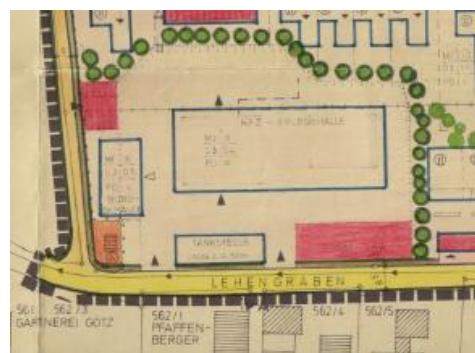
Ferner sind im gesamten Außenbereich sowie im Garagenhof und im Eingangsbereich des Hauptgebäudes weitere Begrünungen angedacht.

Für das geplante Hauptgebäude ist eine nachhaltige Bauweise in Holz vorgesehen. Eine Ideensammlung zur Gestaltung bietet die zu Beginn erwähnte Ausarbeitung der Bauherrschaft.

## Bebauungsplan



Die geplanten Gebäude liegen außerhalb des bestehenden Baufensters im geltenden Bebauungsplan.



In einem früheren B-Plan ist jedoch an nahezu gleicher Stelle (gilt für das geplante Hauptgebäude) eine Bebauung erkennbar.

Hier bedarf es der Klärung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung in Verbindung mit der weiteren Vorgehensweise, sollte eine generelle Bebauung in der beschriebenen Art denkbar sein.

Hinweis:

Die Firmen Kreativ I Holz I Design und Holzloft sind nicht nur Grundstücksnachbarn, sondern arbeiten auch geschäftlich sehr eng zusammen. Daher wäre die Ermöglichung der vorgeschlagenen Bebauung im Interesse beider Firmen und ein Zugewinn für die positive Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in diesem Bereich.

Aufgestellt, 24.11.2025, M. Peetz