



A Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

- 1. Grenzen**
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO "großflächiger Einzelhandel"
 - 2.2. Als Obergrenze für die neu entstehenden Verkaufsflächen wird festgesetzt: Lebensmittelvertriebsort: 1.200 m², Getränkemarkt: 500 m². Ergänzend ist ein Backshop zulässig.
 - 2.3. Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 - 4.1. Baugrenze
- 5. Abstandsflächen**
 - 5.1. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 6. Baugestaltung**
 - 6.1. Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschoss (FOK) wird festgelegt mit max. 324,20 mNN.
 - 6.2. Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen 324,70 mNN. Untergrodenartige Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 1,00 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 30% der Gebäudegrundfläche beträgt.
 - 6.3. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern wird empfohlen. Dachanbauten aus Metall dürfen ausschließlich in beschriebener Form ausgeführt werden.
- 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
 - 7.1. Nebenanlagen und Stellplätze sowie Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.
 - 7.2. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
 - 7.3. Die maximale Höhe der Zaune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gebäudewandfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zaune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder Bildlichte Zaunelemente nicht zulässig.
 - 7.4. Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur gut wasserdruchtunige Materialien zu verwenden, die einen Abflusswert von mindestens 0,7 einhalten können.
- 8. Werbeanlagen**
 - 8.1. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
 - 8.2. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen, Hinweisschilder oder -tafeln darf 15 m ab geplanter Geländeoberkante nicht überschreiten.
 - 8.3. Elektrische Wechselwerbeanlagen, blinkende oder drehende Schilder und Tafeln sind ausgeschlossen.
- 9. Bekämpfung von Außenlärm (Freianlagen, Fassaden, Werbeanlagen, Parkplätze, etc.)**
 - 9.1. Verkehrsteilnehmer der Bundes- und Staatsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.
 - 9.2. Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 500 nm aufweisen.
 - 9.3. Die Beleuchtung ist in der Nachtzeiten (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) auszuschalten. Sollte eine Beleuchtung auch in diesen Nachtstunden erforderlich sein, so ist diese nur nach konkretem Bedarf und z.B. geregelt über Bewegungsmelder zulässig.

- 10. Verkehrsflächen**
 - 10.1. Einheitsbereich
 - 10.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 11. Führung von Leitungen**
 - 11.1. Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
 - 11.2. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsvorführung zu ermöglichen.
 - 11.3. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befliegung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - 11.4. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Befliegungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Befliegungsverfahren jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegbaumassnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- 12. Grünordnung, Natur und Landschaft**
 - 12.1. Externe Ausgleichsfläche: Dem Bebauungsplan wird die externe Ausgleichsfläche, Okokonto Cronar Hens und Erlas, auf einer Teilfläche der Flur, 612, Gemarkung Seukendorf mit 3,807 m² zugeordnet.
 - 12.2. Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbäum I, unterstehender Artenliste in Zuordnung zu diesen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 12.3. Artenliste Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer dasycarpus	Silber-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		
 - 12.4. Artenliste Mittels große Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer aspinum	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelbeere
Betula pendula	Birke	Sorbus commora	Höhen-Weißdorn
Cornus alba	Hornbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Hof-Apfel		
 - 12.5. Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 30x, m.d.h. 15-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alle bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm.
 - 12.6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, "Schottergärten" und Kunststeinflächen sind entsprechend Art. 7 BauBO nicht zulässig.
 - 12.7. Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Plantagen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baummaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes, Regelung des Wasserabflusses**
 - 13.1. Wasserflächen, Wasserlauf des Buggabens, Bestand
 - 13.2. Wasserflächen, Wasserlauf des Buggabens geplant, Verrohrung in bis zu 3 Teilschritten auf einer Länge von insgesamt max. 50m zulässig, Ausführung entsprechend dem Konzept K, belegendem Fachbeitrag. Querschnitt der Verrohrung entsprechend der hydraulischen Erfordernis in Abstimmung mit der Fachbehörde. Zur Verfestigung des Grabens bzw. zur Schaffung eines Ersatz-Retentionsvolumens ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 14. Flächen mit Nutzungsgerechten**
 - 14.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgraben zu belastende Flächen, Erschließung Flurstück Nummer 352/2, durch Grundbuchbeitrag rechtlich zu sichern
- 15. Einweisung / Schutz vor Überflutung**
 - 15.1. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst betrieblich über die beste Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswassererstattungsverordnung wird verwiesen).
 - 15.2. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
 - 15.3. Es muss mit Regen- und Schmelzwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

- 15.4. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 16. Artenschutz**
 - 16.1. Um Niststätten bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.
 - 16.2. Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich ausserhalb der Vogelbrutzeit und damit in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres zulässig.
 - 17. Immissionsschutz**
 - 17.1. Die Anlieferung zu Nachtzeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.
 - 18. Bestandteil der Bauplanung sind folgende Unterlagen:**
 - 18.1. Verkehrstechnische Untersuchung Ingenieurbüro Rathel, Lottergrün, 04.04.2024, 29 Seiten
 - 18.2. Immissionsschutzbericht Stefan Leistner, Bayreuth, 01.07.2024, 19 Seiten
 - 18.3. Einleitung Graben mit RRB, Konzeptplanung mit hydraulischer Strömungsberechnung, Stenbauer Consult, Georgensgründl, 24.11.2024, 14 Seiten
 - 19. Pflichtenübergang:**
 - Digitale Flurkarte mit Stand von Oktober 2023

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat mit Anschriften vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Seukendorf, den
- (Siegel)
- Sebastian Rocholl, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt: Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planentwurf sowie die Begründung mit Seiten.
- Seukendorf, den
- (Siegel)
- Sebastian Rocholl, 1. Bürgermeister

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
 - Flurstücksummere
 - bestehende Gebäude
 - Höhenlinien Bestands Gelände
 - Anbauverbotzone entlang Bundesstraße nach § 9 FStrG 20 m
 - Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich entlang Landes- bzw. Staatsstraße nach Art. 23 und 24 BayStWV 20 m
 - Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich
- Bodenkenntnisprüfung**
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenkenntnis befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodenkennzeichen aufweist, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Grundwasser- und Bodenschutz**
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtsformalen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlagen: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Basaltische Daten zu den Grundwasserständen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwassererschließungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWVG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserentnahmen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserablenkung darf nicht erfolgen.
- Immissionsschutz**
Für Ausweisungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Bundes- oder Staatsstraße entstehen, können keine Ansprüche auf Entscheidungen gegenüber dem Straßenbaubestrag geltend gemacht werden.
Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.
- vorhandene Bäume im Straßenraum, außerhalb des Geltungsbereichs

Übersichtslageplan, M 1:10.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

REWE
Seukendorf

Gemeinde Seukendorf
Hünberger Straße 2, 90537 Vetschbrunn
Landkreis Fürth

Vorentwurf: 10.03.2025
Entfassung:

Technische Info:
Ordnung: 2, 90237 Seukendorf-Rosenberg
Telefon: +49 (0)91031241-0
E-Mail: info@neidl.de/office@neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner