



**BBP Nr. 19**  
**Am Veitsbronner Weg**  
**BA III**

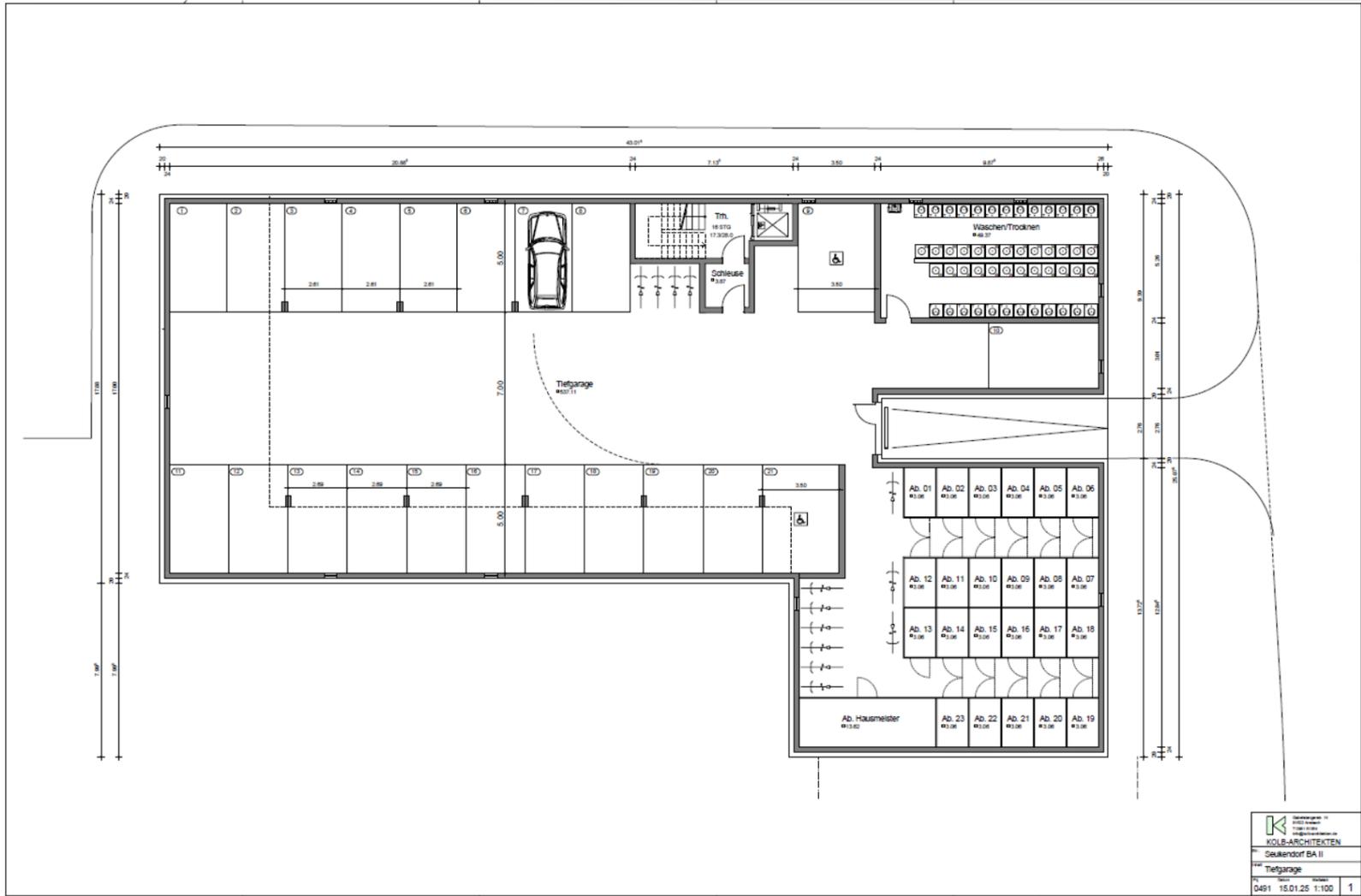
**Entwurf**  
**zur 1. Änderung**







	Seukendorf BA II 1. + 2. Obergeschoss	
	Datum: 16.01.25	Blatt: 1:100
0481		3



**K** KOLLE ARCHITECTEN  
 Seukendorf BA II  
 Tiefgarage  
 0491 15.01.25 1:100 1

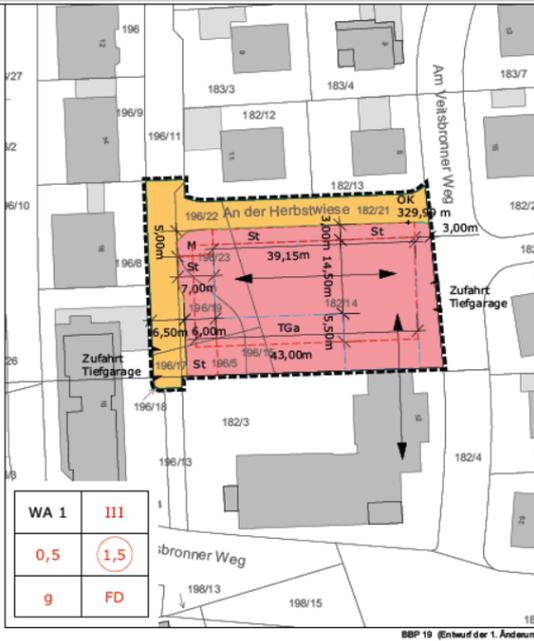
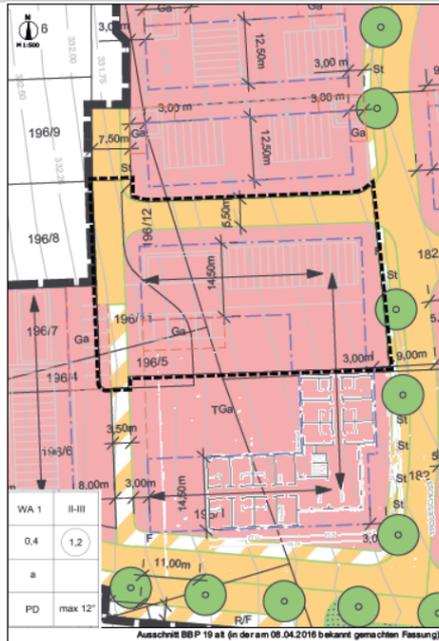


## **Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a (2) BauGB**

(Bebauungsplanänderung zur Innenentwicklung)

bedeutet,

- keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB,
- keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Zusammenfassenden Erklärung gemäß 10a BauGB, kein Monitoring,
- keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet (und öffentliche Auslegung),
- Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß §4 (2) BauGB über die Veröffentlichung im Internet (bzw. Auslegung) informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.



**VERFAHRENSCHRITTE**

- Der Gemeinde Seukendorf hat in der Sitzung am 00.00.0000 gem§ 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem§ 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit der Begründung gem§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Seukendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.0000 die Änderung des Bebauungsplans gem§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.0000 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Seukendorf, den  
 Sebastian Rocholl  
 Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Seukendorf, den  
 Sebastian Rocholl  
 Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Seukendorf, den  
 Sebastian Rocholl  
 Erster Bürgermeister (Siegel)



**Festsetzungen durch Planzeichen**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>1 Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>1,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,5</p> <p>0,5 Grundflächenzahl, z.B. 0,5</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen</b></p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>vorgeschriebene Stellung des Gebäudes hier: Einseitig, strassenparallel</p> | <p><b>4 Verkehrsflächen</b></p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Zufahrt Tiefgarage</p> <p><b>5 Sonstige Planzeichen</b></p> <p>M hier: Temporäre Abstellfläche für Müllbehälter</p> <p>St hier: Stellplätze</p> <p>TGa hier: Tiefgarage</p> <p>FD Vorgeschriebene Dachform, hier: Flachdach</p> <p>OK Bezugspunkt gem§ 18 Abs. 1 BauVO mit Höhenangabe in m ü. NN</p> <p>— Grenze des sturischen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans</p> | <p><b>6 Hinweise</b></p> <p>— Katastergrundlage mit Gebäudebestand, Flurstücksgrenzen und -nummern</p> <p>— Vorschlag Bebauung</p> |
|--|--|--|

<b>Projekt</b>		
Gemeinde Seukendorf Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung Nr. 19 "Am Veltbronner Weg - BA III"		
<b>Auftraggeber</b>		
Wilhelm Assenbaum GmbH Bahnhofstraße 1 91177 Thalmässing		
<b>Inhalt</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Index</b>
Planzeichnung zum Entwurf der 1. Änderung vom 10.03.2025	1:500	R/0/AS 27.02.2025
<b>Verfasser</b>		
<b>TOPOS</b> Topos Team - Hochbau, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH v. d. Dill-Gänge, Thomas Rosemann, Stadtplanner Syke GmbH Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@topos-team.de Tel. 0911/8159015, Fax 0911/8159022		



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die mit WA 1 bis WA 3 bezeichneten Planbereiche sind als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Geschoss- und Grundflächenzahl

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Geschossflächen- (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) gelten als Höchstmaße.

Ergänzung gegenüber der am 08.04.2016 bekannt gemachten Fassung des BBP 19:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Bei Ermittlung der Geschossfläche ist die Geschossfläche der im Änderungsbereich zulässigen Tiefgarage gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO nicht anzurechnen.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die ursprüngliche Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse entfällt:

~~Für das WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und höchstens III festgesetzt.~~

~~Dabei muss auf allen Seiten des Gebäudes die Außenwand im III. Geschoss um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand im II. Geschoss zurücktreten.~~

Sie wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

Für das im Änderungsbereich festgesetzte WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III begrenzt.

Das im Änderungsbereich zulässige Tiefgaragengeschoss ist gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzuwenden.

#### 2.3 Maximale Wandhöhe (WH max)

Die ursprüngliche Festsetzung zur Maximalen Wandhöhe entfällt:

~~Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH max) begrenzt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Schemaschnitt). Die maximale Wandhöhe darf in dem mit WA 1 bezeichneten Bereich 10,60 m, in dem mit WA 2 bezeichneten Bereich 9,60 m und in dem mit WA 3 bezeichneten Bereich 9,50 m nicht überschreiten.~~

Sie wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

##### Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Attikahöhe (AH max) von 10,20 m begrenzt.

Als Attikahöhe gilt das Maß zwischen dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Daches.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenfestpunkt von 329,99 m ü.NN an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Fl. Nr. 182/14, Gmkg. Seukendorf, zur Straße An der Herbstwiese (Fl. Nr. 182/21, Gmkg. Seukendorf).

#### 2.4 Höhe des Kniestocks

Die ursprüngliche Festsetzung zur Höhe eines Kniestocks entfällt:

~~Die Höhe des Kniestockes im Hauptdach darf 0,5 m nicht überschreiten. Als Kniestock gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss (OKF DG) bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Außenwand mit der Innenseite der Dachkonstruktion (siehe Schemaschnitt).~~

##### Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG)

Die ursprüngliche Festsetzung zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) entfällt:

~~Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 0,35 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straße (FOK) liegen, gemessen an dem dem Bezugspunkt nächstgelegenen Gebäudepunkt. Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt der nächstgelegene Punkt auf der~~



Gemeinde Seukendorf  
BBP/GOP Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“

Begründung zum  
Entwurf der 1. Änderung vom 10.03.2025

## 5 BESTANDSBESCHREIBUNG UND EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG

Das Plangebiet ist umgeben von den in den Bebauungsplänen Nr. 18 „Am Veitsbronner Weg – BA II“ und Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ festgesetzten und seit 2013 bebauten Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA).



Abb. 2: Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE/BKG 2019-Daten verändert

Im Gegensatz zu den Wohngebietsflächen im Westen, Norden, Osten und Süden ist das geplante Baugrundstück, bestehend aus den Grundstücken Fl. Nr. 182/14, 196/15 und 196/23, alle Gmkg. Seukendorf, bislang unbebaut.

Im Westen und Norden ist das Baugrundstück von öffentlichen Verkehrsflächen „An der Herbstwiese“ begrenzt, im Osten von den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Veitsbronner Weg“.



Abb. 3: Blick vom „Veitsbronner Weg“ nach Norden



Abb. 4: Blick von der „Herbstwiese“ nach Nordwesten

Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH  
Bearbeitungsstand: 05.03.2025

Seite 9 von 22

Gemeinde Seukendorf  
BBP/GOP Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“

Begründung zum  
Entwurf der 1. Änderung vom 10.03.2025



Abb. 5: Blick von der „Herbstwiese“ nach Süden



Abb. 6: Blick von der „Herbstwiese“ nach Südosten

Im Süden grenzen die zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage geplanten Flächen unmittelbar an das bestehende Seniorenzentrum Katharinenhof Seukendorf. Bei diesem handelt es sich um einen III-geschossigen, winkelförmigen Flachdachbau, der ohne Abstand an die nordöstliche Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 182/3, Gmkg. Seukendorf, gebaut wurde und sich in einem Abstand von wenigen Metern parallel zur Straße „Am Veitsbronner Weg“ erstreckt.



Abb. 7: Seniorenzentrum von Norden



Abb. 8: Seniorenzentrum von Südosten

Die Bebauung im Westen besteht aus zwei traufständig zur Siegeldorfer Straße (Kreisstraße FÜ 8) errichteten Pultdachgebäuden mit bis zu III Vollgeschossen, die das Baugrundstück von Verkehrslärm aus Richtung der Kreisstraße abschirmen.



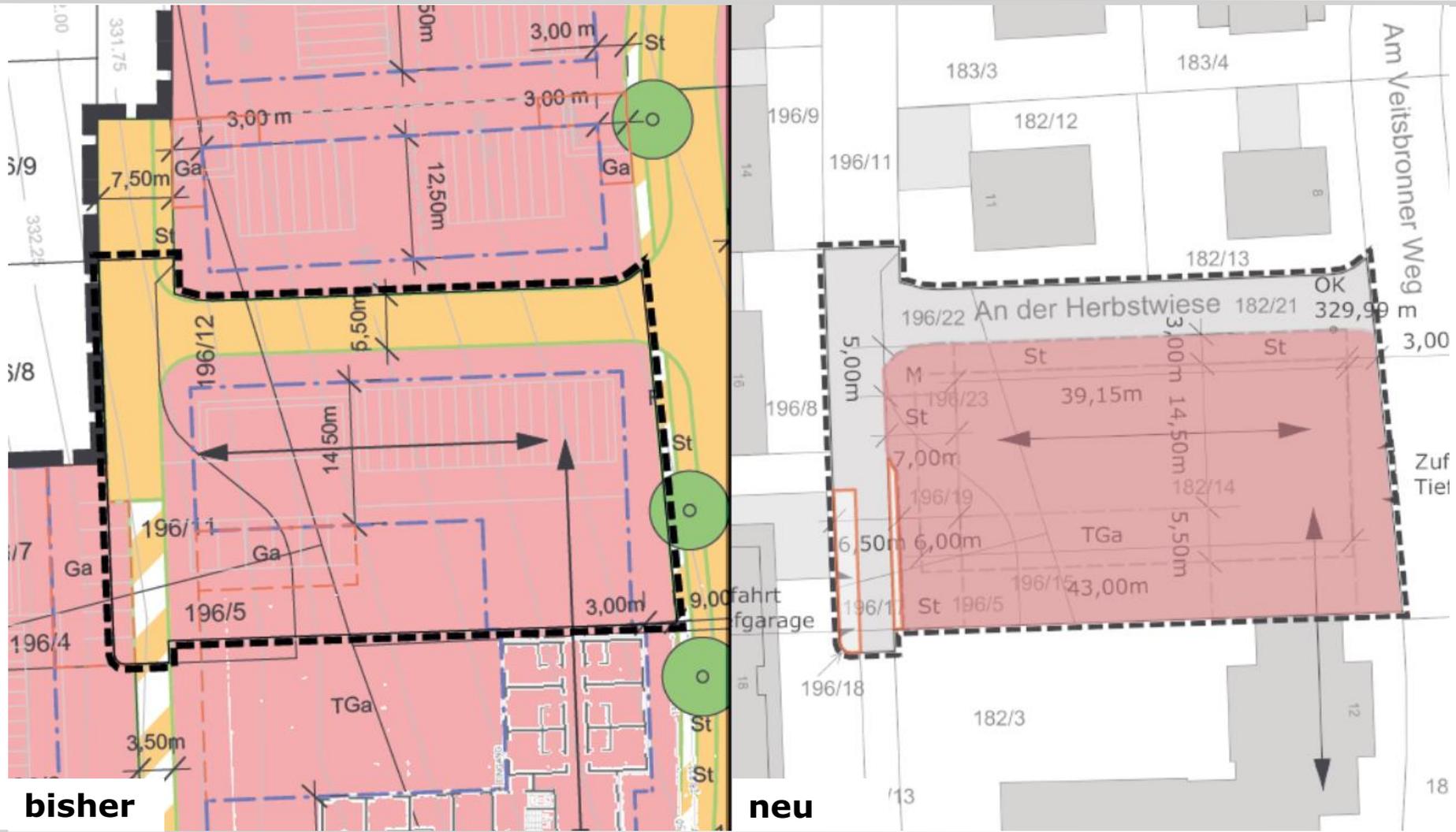
Abb. 9: Bebauung im Westen



Abb. 10: Bebauung im Norden

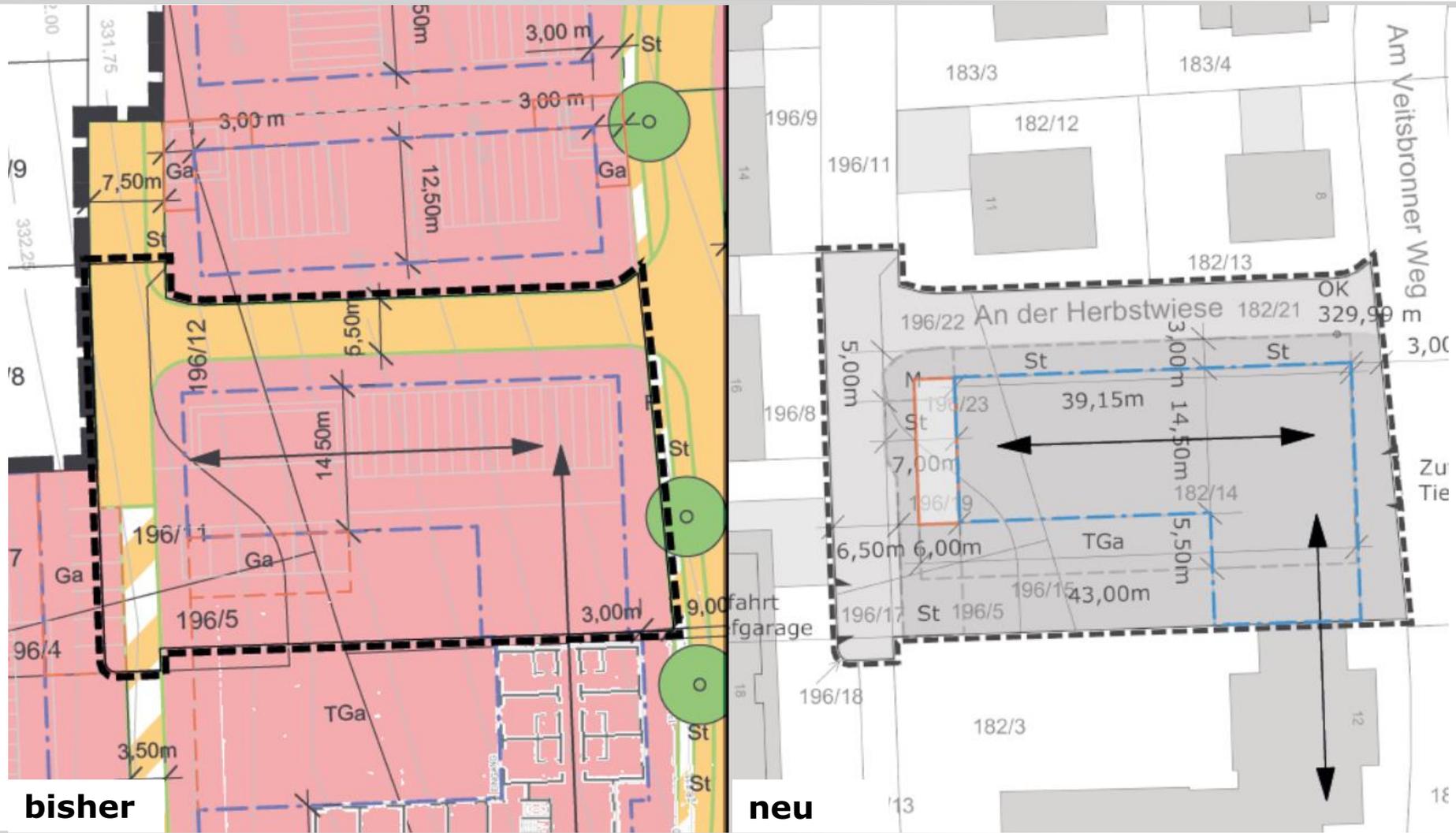
Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH  
Bearbeitungsstand: 05.03.2025

Seite 10 von 22



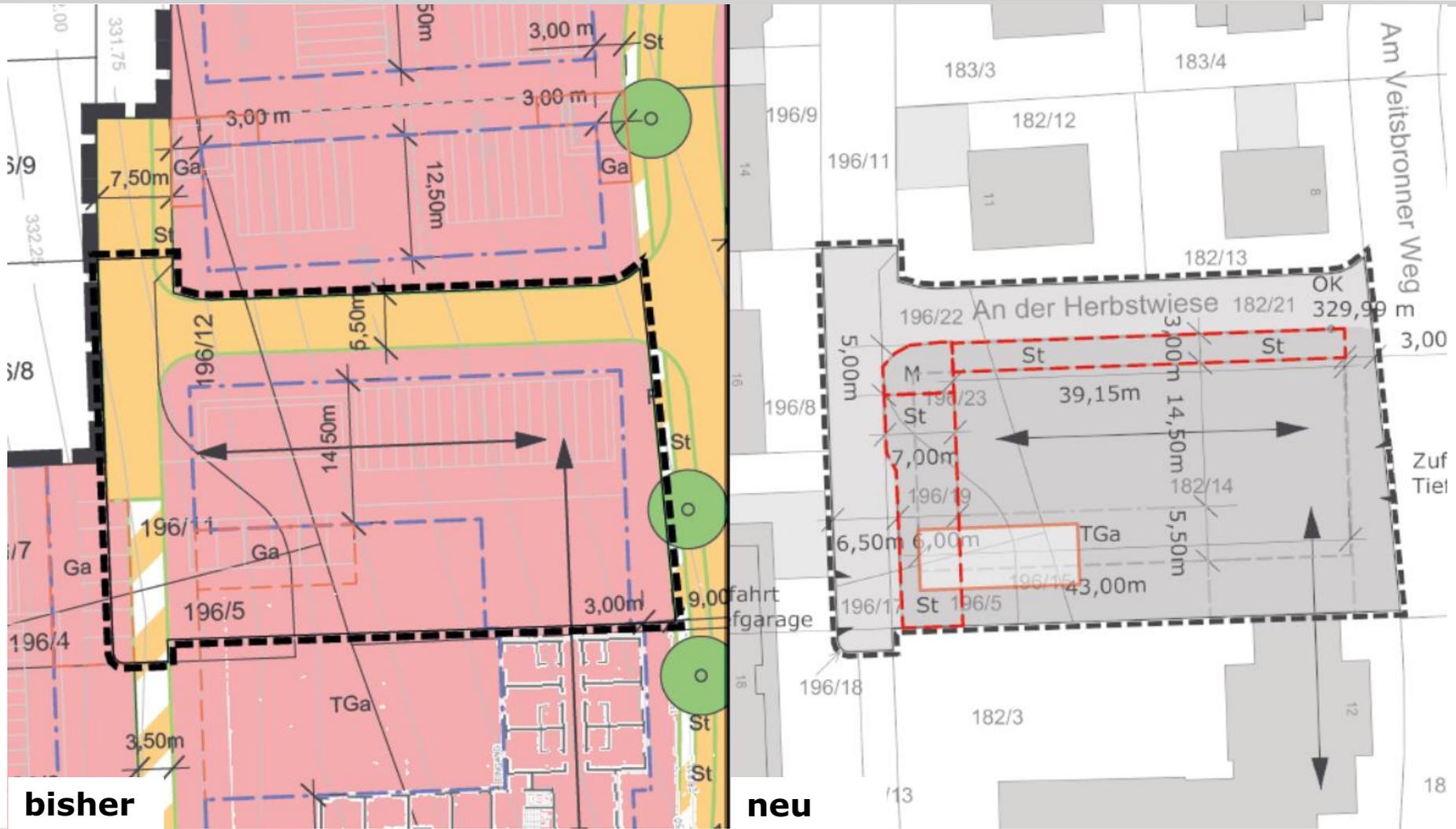
bisher

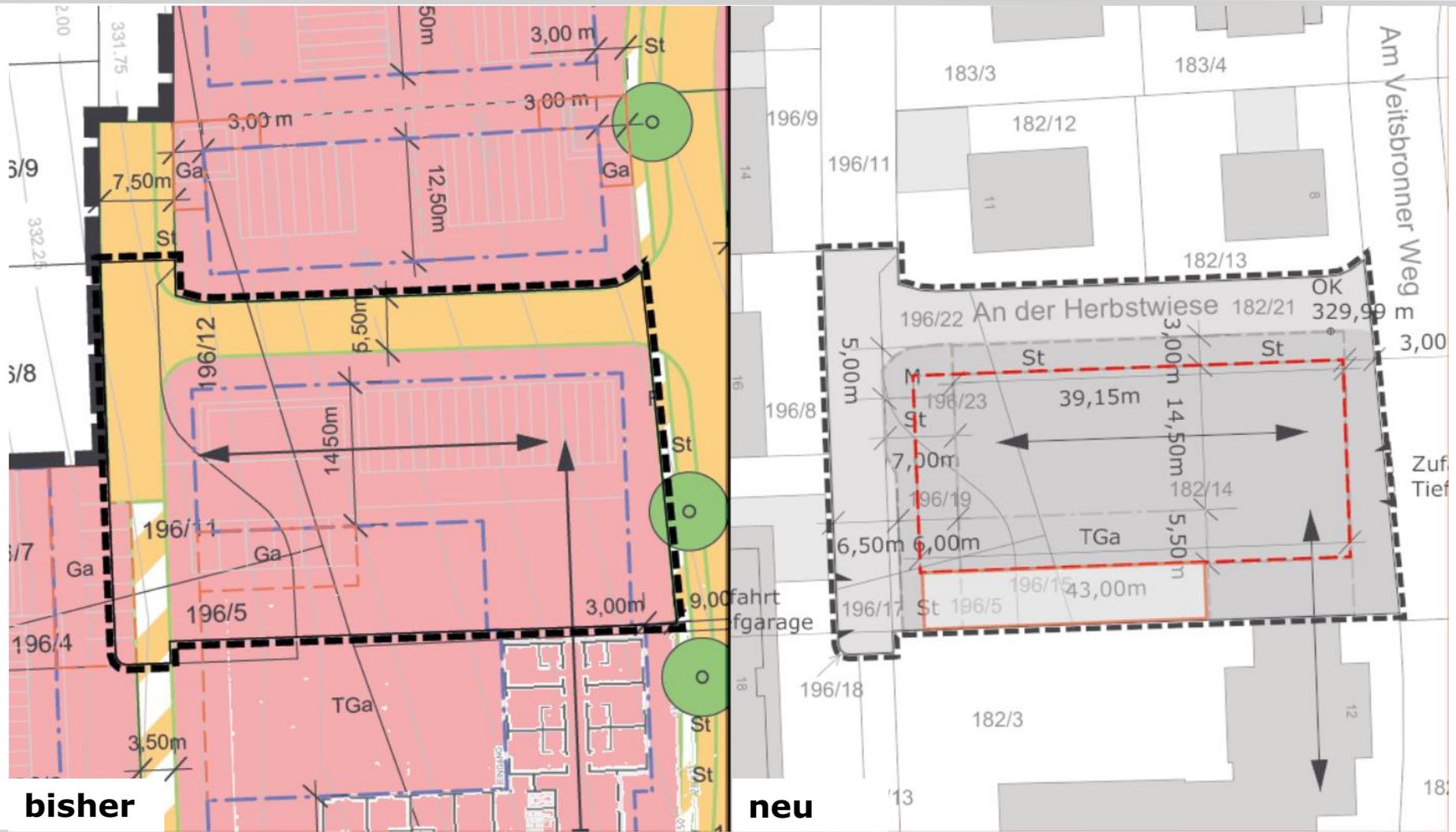
neu



bisher

neu

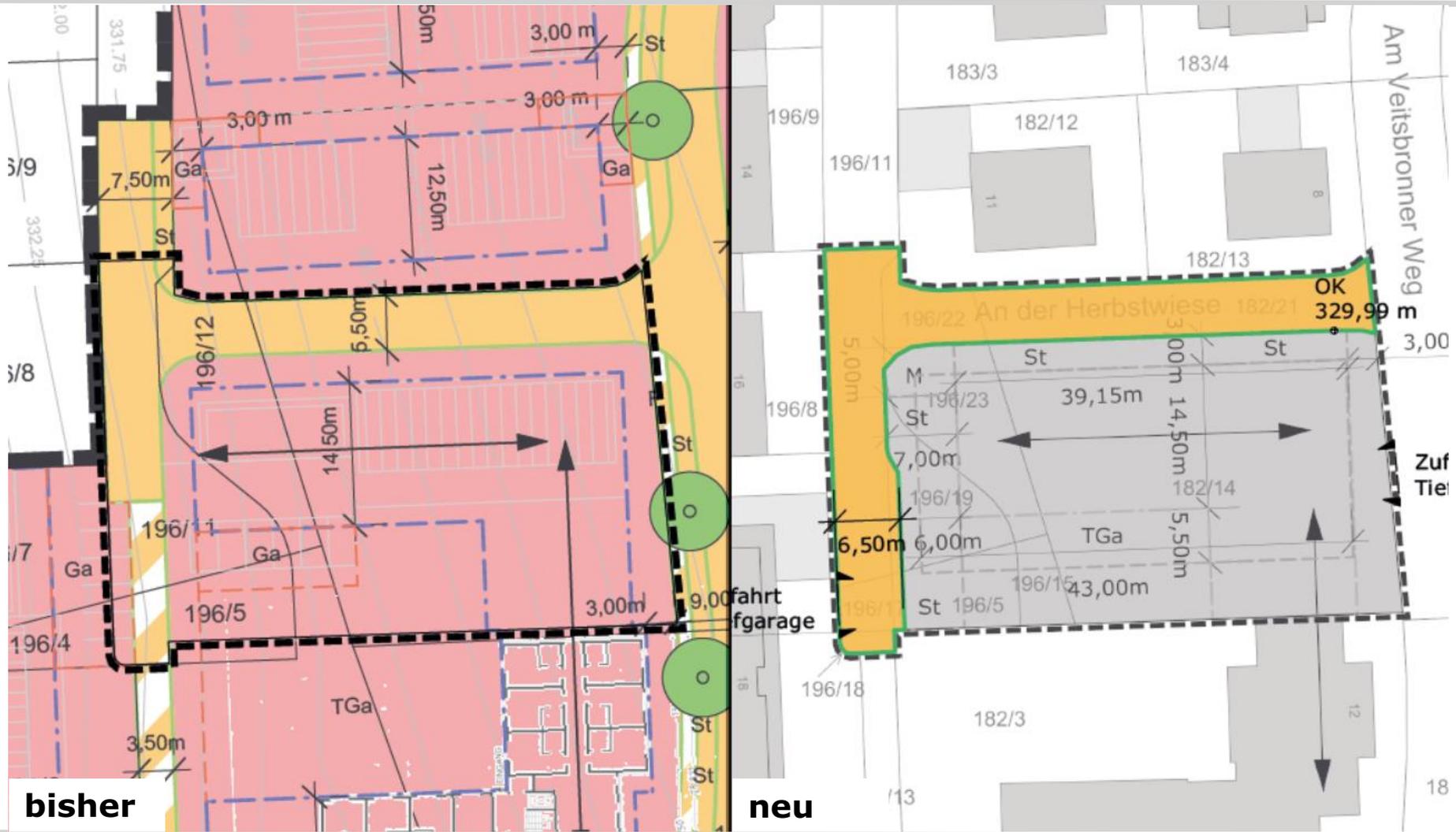




bisher

neu







WA 1	II-III
0,4	1,2
a	
PD	max 12°

WA 1	III
0,5	1,5
g	FD

**2.1 Geschoss- und Grundflächenzahl**

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Geschossflächen- (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) gelten als Höchstmaße.

Ergänzung gegenüber der am 08.04.2016 bekannt gemachten Fassung des BBP 19:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Bei Ermittlung der Geschossfläche ist die Geschossfläche der im Änderungsbereich zulässigen Tiefgarage gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO nicht anzurechnen.

bisher

neu



**2.3 Maximale Wandhöhe (WH max)**

Die ursprüngliche Festsetzung zur Maximalen Wandhöhe entfällt:

~~Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH max) begrenzt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Schemaschnitt). Die maximale Wandhöhe darf in dem mit WA 1 bezeichneten Bereich 10,60 m, in dem mit WA 2 bezeichneten Bereich 8,60 m und in dem mit WA 3 bezeichneten Bereich 3,50 m nicht überschreiten.~~

Sie wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

**Maximale Gebäudehöhe**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Attikahöhe (AH max) von 10,20 m begrenzt. Als Attikahöhe gilt das Maß zwischen dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Daches. Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenfestpunkt von 329,99 m ü.NN an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Fl. Nr. 182/14, Gmkg. Seukendorf, zur Straße An der Herbstwiese (Fl. Nr. 182/21, Gmkg. Seukendorf).



**2.4 Höhe des Kniestocks**

Die ursprüngliche Festsetzung zur Höhe eines Kniestocks entfällt:

~~Die Höhe des Kniestocks im Hauptdach darf 0,5 m nicht überschreiten. Als Kniestock gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Außenwand mit der Innenseite der Dachkonstruktion (siehe Schemaschnitt).~~

**Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG)**

Die ursprüngliche Festsetzung zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) entfällt:

~~Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 0,25 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straße (FOK) liegen, gemessen an dem dem Bezugspunkt nächstgelegenen Gebädepunkt. Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt der nächstgelegene Punkt auf der~~





**4.3 Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken**

Die ursprüngliche Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken entfällt:

~~Die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken richtet sich nach der gültigen Stellplatzbedarfsatzung der Gemeinde Seukendorf vom September 2001.~~

~~Danach sind je Wohnung bis einschließlich 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohnung über 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.~~

Sie wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

Abweichend von der am 04.02.2019 beschlossenen Stellplatzbedarfsatzung der Gemeinde Seukendorf wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Wohnungsbau bis einschließlich 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt.

Je Wohnung über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich, je Wohnung über 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze.

Für den gewerblich genutzten und sonstigen Bereich bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 20 GaStellV und der Anlage hierzu in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Berechnung der Nutzungsfläche eines Gebäudes ist die DIN 277.

WE	Fläche	Bedarf BBP alt	Bedarf 2019	Bedarf BBP neu
1	61,98	2	2	1
2	63,59	2	2	1
3	51,12	1	1	1
4	41,38	1	1	1
5	64,23	2	2	1
6	66,32	2	2	1
7	55,84	2	1	1
8	56,78	2	1	1
9	63,84	2	2	1
10	59,52	2	1	1
11	64,28	2	2	1
12	71,39	2	2	1
13	64,23	2	2	1
14	66,32	2	2	1
15	55,84	2	1	1
16	56,78	2	1	1
17	63,84	2	2	1
18	59,52	2	1	1
19	64,28	2	2	1
20	71,39	2	2	1
	1222,47	38	32	20
Praxis				
1	153,84	6	6	6
2	137,04	5	5	5
		49	43	31



**BBP Nr. 19**  
**Am Veitsbronner Weg**  
**BA III**

**Entwurf**  
**zur 1. Änderung**





Der Gemeinderat Seukendorf billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.