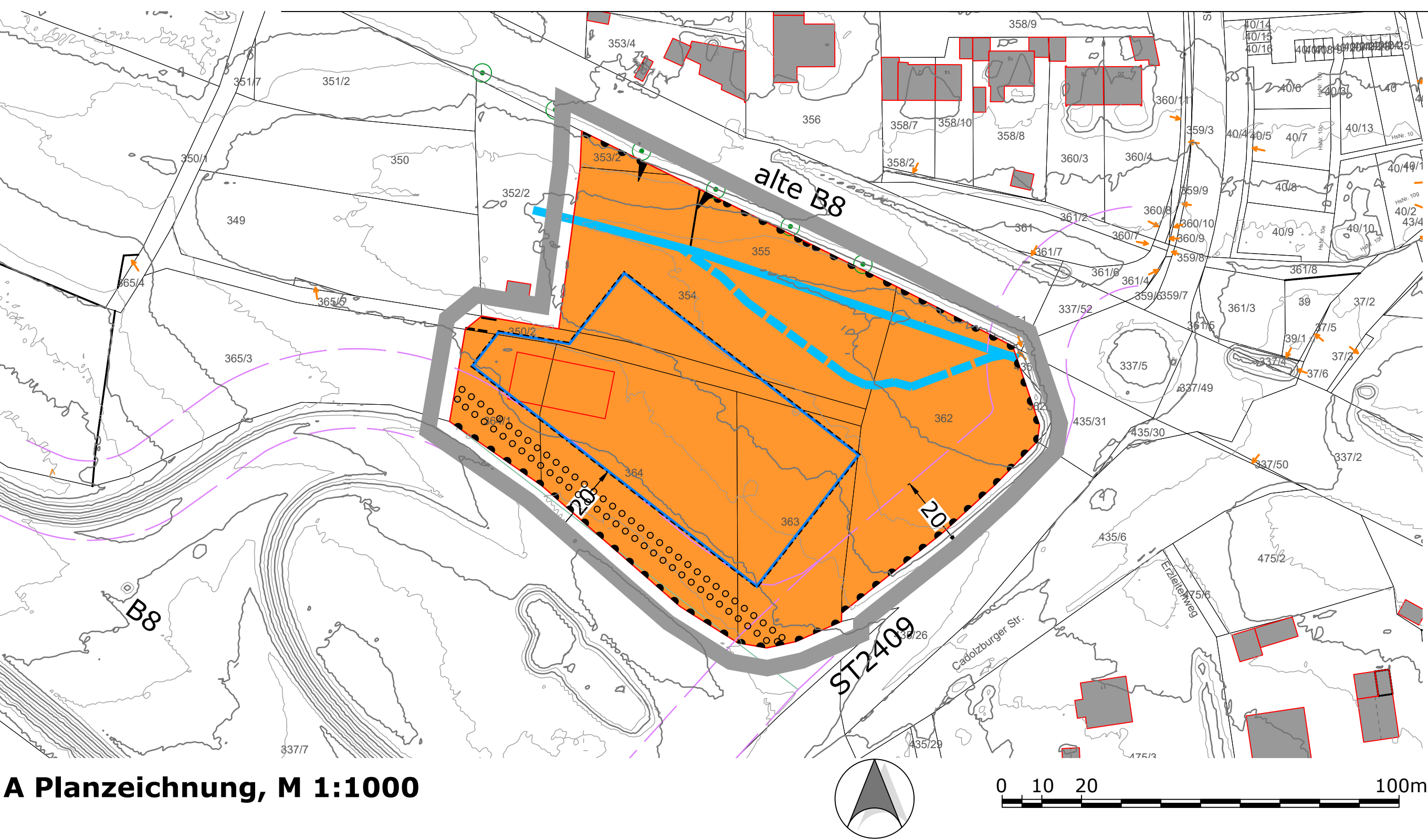




A Planzeichnung, M 1:1000

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:
Lebensmittelvollsortimenter: 1.200 m²
Getränkemarkt: 600 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

GRZ=0,8
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 Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. 324,20 müNN

6.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen 332,70 müNN.
Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 1,00 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 30% der Gebäudegrundfläche beträgt.

6.3 Auf den hierfür nutzbaren Dachflächen sind zu mindestens 80% Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu installieren. Dacheindeckungen aus Metall dürfen ausschließlich in beschichteter Form ausgeführt werden.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen und Stellplätze sowie Garagen sind innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig.

7.2 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.3 Die maximale Höhe der Zäune 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 Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig.

7.4 Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur gut wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, die einen Abflussbeiwert 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 9,25 m ab geplanter Geländeoberkante nicht überschreiten.

8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen, blinkende oder drehende Schilder und Tafeln sind ausgeschlossen.

9. Beleuchtung von Außenanlagen (Freianlagen, Fassaden, Werbeanlagen, Parkplatz 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 800 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 Einfahrtsbereich

- 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 Leitungsverlegung zu ermöglichen.

11.3 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung 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 Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Externe Ausgleichsfläche

Dem Bebauungsplan wird die externe Ausgleichsfläche, Ökokonto Croner Hans und Erika, auf einer Teilfläche der Flnr. 612, Gemarkung Seukendorf mit 3.807 m² zugeordnet.

12.2 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum lt. untenstehender Artenliste in Zuordnung zu diesen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12.3 Bereich für die Anpflanzung einer Wildgehölzhecke, mind. 2reihig. Pflanzabstand 1,20m/1,50m. Arten lt. untenstehender Artenliste.

12.4 Artenliste Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Pyrus communis	Holzbirne
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Malus sylvestris	Holzapfel	Salix purpurea	Purpurweide
Mespilus germanica	Mispel	Sambucus nigra	Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Sträucher mit Pflanzverpflichtung beträgt die Pflanzqualität: 60/100, 2-mal verpflanzter Strauch.

12.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

12.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme 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, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

- 13.1 Wasserflächen, Wasserlauf des Bügggrabens, Bestand

13.2 Wasserflächen, Wasserlauf des Bügggrabens geplant, Verrohrung in bis zu 3 Teilabschnitten auf einer Länge von insgesamt max. 55m zulässig. Ausführung entsprechend dem Konzept lt. beiliegendem Fachbeitrag
Querschnitt der Verrohrung entsprechend der hydraulischen Erfordernis in Abstimmung mit der Fachbehörde
Zur Verlegung des Grabens bzw. zur Schaffung eines Ersatz-Retentionsvolumens ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

14. Flächen mit Nutzungsrechten

- 14.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Erschließung Flurstück Nummer 352/2, durch Grundbucheintrag rechtlich zu sichern

15. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

15.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen).

15.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

15.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser 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 Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

16. Artenschutz

16.1 Um Nestanlagen 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.Okttober 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 Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

18.1 Verkehrstechnische Untersuchung
Ingenieurbüro Raitchel, Lottengrün, 04.04.2024, 29 Seiten

18.2 Immissionsschutzbericht
Stefan Leistner, Bayreuth, 01.07.2024, 19 Seiten

18.3 Umlegung Graben mit RRB, Konzeptplanung mit hydraulischer Simulationsberechnung, Steinbauer Consult, Georgensgmünd, 24.11.2024, 14 Seiten

19. Plangrundlage:

Digitale Flurkarte mit Stand von Oktober 2023

C Hinweise und Empfehlungen

Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Höhenlinien Bestandsgelände

Anbauverbotszone
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 BayStrWG 20 m
Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler auffindet, 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 zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt 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 rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Immissionsschutz

Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Bundes- oder Staatsstraße entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulasträger 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 Beeinflussungen 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



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 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 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 ausgelegt.

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:
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Seukendorf, den

..... (Siegel)
Sebastian Rocholl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Seukendorf, den

..... (Siegel)
Sebastian Rocholl, 1. Bürgermeister

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

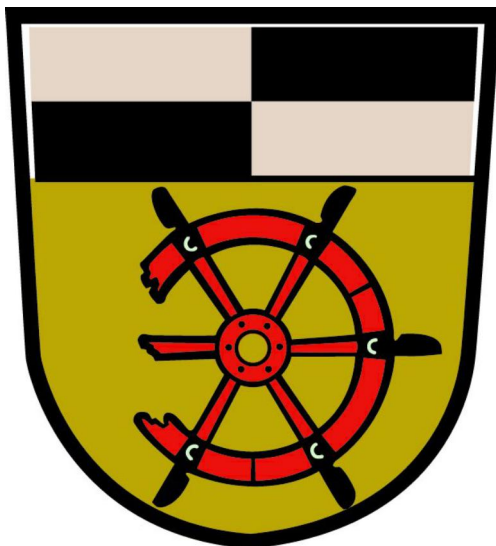
Bitte um Beachtung:
Die Änderungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig gekennzeichnet.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

REWE Seukendorf

Gemeinde Seukendorf

Nürnberger Straße 2, 90587 Veitsbronn
Landkreis Fürth



Vorentwurf: 10.03.2025
Entwurf: 28.07.2025
Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

