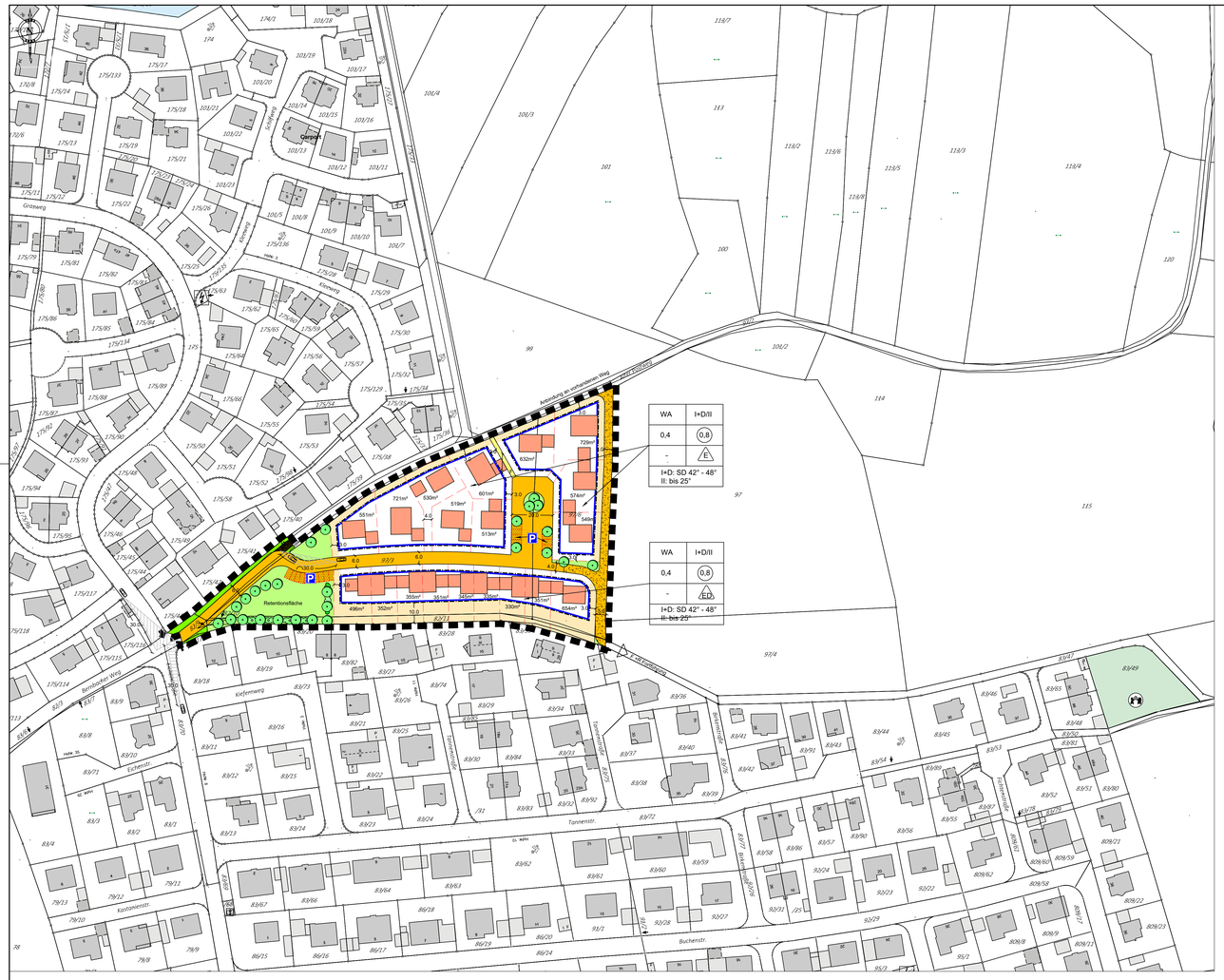


I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Anzahl der Vollgeschoße
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - Bauweise
  - nicht belegt
  - Dachform und -neigung
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- I+D/II — Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- z.B. 42° - 48° — Dachneigung
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- P — Fläche für öffentliche Parkplätze
- Feldweg, öffentlich
- F — Öffentlicher Fußweg
- Grünfläche, öffentlich
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebot Laubbäume
- Pflanzgebot Hecken

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 767 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Sichtdreiecke 3/30m
- Bereiche, die nicht aufgefüllt werden müssen (vgl. 3.1. textl. Festsetzungen)

Maßstab 1 : 1000 — 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 Meter

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 10.06.2020

III. Textliche Festsetzungen:

1. Die Geländehöhe wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Gelände ist bis zur festgesetzten Geländehöhe aufzufüllen. Die Pflicht zur Auffüllung betrifft nicht die Bereiche zwischen rückwärtigen Baugrenzen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Rückwärtige Baugrenzen sind alle Baugrenzen, die einen Abstand von mehr als 3 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche haben. Abgrabungen unter das vor der Erschließungsmaßnahme vorliegende natürlichen Geländeniveau sind auch in diesem Bereich nicht zulässig. Der Bezugspunkt für Punkte in den Parzellen ist dabei der Punkt der Straßenverkehrsfläche, der den geringsten Abstand zum Punkt in der Parzelle hat. Der Bezugspunkt für die Fertigfußbodenoberkante wird senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gemessen. Mit Straßenverkehrsfläche ist die neu hergestellte Erschließungsstraße „Am Alten Postweg" gemeint. Nicht gemeint sind weitere angrenzende öffentliche Feld- und Waldwege. Die im Geltungsbereich liegenden Feld- und Waldwege sind von der Festsetzung der Geländehöhe ausgenommen. Zum vorhandenen Fußweg hin sind die Höhen anzugleichen.
   Die Parzellen dürfen bis zu einer Höhe von 0,15 m über der festgesetzten Geländehöhe aufgefüllt werden. Die Fertigfußbodenoberkante darf höchstens 0,35 m über der festgelegten Geländehöhe liegen. Entsprechende Schnitte sind im Baugenehmigungsverfahren beizufügen.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze.
   Z = I + D/II: Zwei Vollgeschosse. I+D: der Dachraum wird zum anzurechnenden Vollgeschoss. II: Dachraum kein Vollgeschoss.
3. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Satteldach bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, zulässig.
4. Als Dacheindeckung sind hellgraue und naturrote Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien sind bei Dächern unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei Hauptgebäuden in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand bis 20 cm zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf Hauptgebäuden unzulässig. Dächer von Hauptgebäuden bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt sind.
   Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auch an Fassaden zulässig.
5. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen, auch wenn Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut aufgebracht sind. Diese Solarflächen dürfen von der Begrünung ausgenommen werden. Bei aufgeständerten Solaranlagen ist die Dachfläche zu begrünen.
6. Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 erreicht werden.
7. Nebenanlagen und Anlagen für regenerative Energien als untergeordnete Bauteile sowie eingehauste Mülltonnenstandplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Carports sind außerhalb der Baugrenzen und ohne Stauraum zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
8. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie max. 2,50 m Höhe dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage zulässig.
9. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
10. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
11. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m aufweisen. Sockel sind unzulässig. In den Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel etc.) anzubringen. Frei stehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig.
12. Die Oberkante von Stützmauern darf maximal auf Höhe der gemittelten, festgelegten Geländeoberfläche + 0,15m liegen. Einfriedungen auf Stützmauern sind transparent auszuführen. Einfriedungen gelten als transparent, wenn sie einen Flächenanteil von mindestens 50 % in transparenter Form aufweisen. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen. Das zuerst genehmigte Bauvorhaben legt diese Höhe fest, wenn auf dem Nachbargrundstück noch keine Planung vorliegt.
13. Zum Schutz vor Starkregen sind Hausöffnungen immer etwas erhöht über dem angrenzenden Gelände vorzusehen. Lichtschächte etc. sind gesondert zu sichern.

IIIa. Textliche Hinweise:

1. Sollte in den Neubauten eine Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) beabsichtigt sein, ist dafür eine Anzeige oder ein wasserrechtlicher Antrag nach vorheriger Einschaltung eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft beim LRA Fürth, Arbeitsbereich 412 erforderlich. Auskünfte können dort eingeholt werden.
2. Bei hohen Grundwasserständen müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Vorübergehende Absenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
3. Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzt) können Entwässerungsanlagen oberhalb gelegener Grundstücke verlaufen. Diese sind so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- oder abgeleitet werden kann.
4. Auf die von den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrundegelegte Maß hinausgehen.
5. Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen jederzeit uneingeschränkt möglich sein.
6. Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg. Mit Belästigungen durch Flugemissionen ist zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.
7. Zur Beleuchtung des öffentlichen Raums sowie der privaten Aussenbereiche sollen vollständig geschlossene Leuchten verwendet werden. Es sind LED Leuchten mit folgenden Eigenschaften zu verwenden (kein kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K). Die Oberflächentemperatur maximal 60°. Die Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmel-dern/Dimmer/Abschaltautomatiken zu versehen. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23 Uhr bis Sonnenaufgang abzuschalten.
8. Auf eine vogelfreundliche Fassadengestaltung der Fensterfronten wird hingewiesen. Die Arbeitshilfen „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" sind zu beachten.

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB
Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück 532 Gemeinde Seukendorf, Gemarkung Seukendorf festgesetzt. Der Gesamtumfang der Ausgleichsfläche beträgt 0,5 ha.



Lageplan Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)

Maßnahmen
- Extensivierung des Grünlandes, Verzicht auf Düngung, zweimalige Mahd nach dem 15.6.
- Anpflanzung von 12 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Beachtung eines ausreichenden Pflanzabstandes zum Feldweg, Mindestabstand zw. den Obstbäumen 10 bis 15 m, Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Anlage zweier dreireihiger Hecken aus autochthonen Wildsträuchern (Hasel, Weißdorn, Kornelkirsche, Wildrose; Herkunft: Vorkommensgebiet 5.1). Anzahl Pflanzen: ca. 270 Sträucher. Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm, Pflanzung in drei Reihen, Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1 m, Reihen versetzt. Schutz der Pflanzung durch Wildschutzzaun in der Anwuchsphase.
- Am Wiesengraben: Profilaufweitung und Uferabflachung (ca. 250 qm).

Pflege
- Heckenpflanzung: Abschnittsweises „Auf den Stockesetzen" im Zeitraum von 10-15 Jahren. In jedem Pflegedurchgang darf max. 1/3 der Hecke auf Stock gesetzt werden. Die Abschnittslänge darf nicht länger als 10 m sein.
- Obstbäume. Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Die Bäume und Gehölze sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

2. Pflanzgebot für Bäume im Bereich der öffentlichen Grünstreifen und an den öffentlichen Stellplätzen

Pflanzung von 12 großkronigen, heimischen Laubbäumen (Mindestgröße: Hochstamm, 18-20 cm StU). Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt a.

3. Pflanzgebot für Bäume an der Retentionsfläche

Pflanzung von 17 großkronigen, heimischen Laubbäumen (Mindestgröße: Hochstamm, 18-20 cm StU). Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt a.

4. Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Wildsträuchern an der Ost- und Südseite der Retentionsfläche

Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1 m, Reihen versetzt, Anzahl der Gehölze ca. 200 Stück. Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt c.

5. Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der privaten Grundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm. Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt b.

6. Pflanzgebote Allgemeines

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis November) vorzunehmen. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

7. Retentionsfläche

Ansaat einer regionalen Saatgutmischung für trockene bis wechselfeuchte Standorte (Herkunft: Region 12 „Mittelfränkisches Becken"). Mahd zx im Jahr Ende Juni und Ende September. Keine Düngung. Abtransport des Mahlgutes.

Hinweise zur Grünordnung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.
Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 qm und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Kunstrasen u.ä. erfüllt nicht die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen.

Artenauswahl heimische Gehölze (i.w.S.) für den Bereich der Pflanzgebote

a) Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm

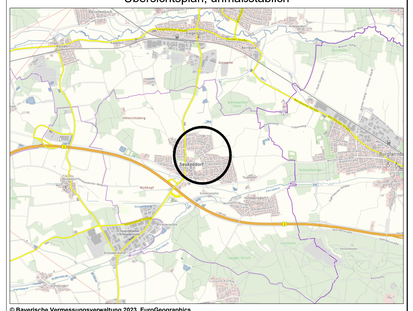
c) Heimische Wildsträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnersischen Gestaltung (Auswahl bienen-, insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis (hohe Arten)	Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Malus Hybriden	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Pyrocantha	Feuerdorn
Ribes sanguineum	Blutjohanisbeere
Syringia vulgaris	Flieder
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum x bodnatense	Winter-Schneeball

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Sugenheim, den 17.07.2026

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 06.07.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Am alten Postweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Veitsbronn am 27.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind erfüllt. Die Bebauungsplanänderung wird ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am alten Postweg", bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 06.07.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2026 bis einschließlich 27.08.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Seukendorf am 27.07.2026 bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Stand 06.07.2026, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 24.07.2026 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 07.09.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am alten Postweg", bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, jeweils Stand 07.09.2026, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
   Seukendorf, 00.00.2026

   Sebastian Rocholl
   Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 00 der Gemeinde Seukendorf am 00.00.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Postweg" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2026 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden.

   Seukendorf, 00.00.2026

   Gemeinde Seukendorf

   Sebastian Rocholl
   Erster Bürgermeister

VI. Präambel:
Die Gemeinde Seukendorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025, folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am alten Postweg".

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet südlich des alten Postwegs und nördlich der bestehenden Bebauung an der Fichtenstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke Fl. Nrn. 82/3 (kleines Teilstück des Bernbacher Weges, 82/9, 82/10 und 83/17 (kleine Splittergrundstücke nahe der Eichenstraße), 82/11 (Weg im Süden), 97/2 (Teilflächen aus dem alten Postweg) 97/3 und 97/6, jeweils Gemarkung Seukendorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,38 ha.

Die vom Gemeinderat am 07.09.2026 beschlossene Satzung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Postweg" wird hiermit ausgefertigt.

Seukendorf, den ……..2026

……
Sebastian Rocholl, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seukendorf

Landkreis Fürth

1. Änderung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 23 "Am alten Postweg"

Fertigung

MAßSTAB 1:1000
07.09.2026

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt
91484 Sugenheim, Krassolzheim 39
Tel.: 09165 95 98 31 Mobil: 0160 700 19 17
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net