PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Eggolsheim erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" für den Bereich nördlich der Kreisstraße FO4, zwischen Bahnhofstraße und A73 aufgrund

– § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347),
– der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
– der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), mehrfach geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699),
– der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637),

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst
die Flurstücks-Nrn. 2107, 2109 und Teilbereichen der Flurstücks-Nrn. 1875 und 2294,
Gemarkung Eggolsheim.
Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung
vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
2. textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus
   Übersichtsplan, rk-Next Architekten vom 21.01.2026
   Schnitt und Ansichten, rk-Next Architekten vom 21.01.2026
   Grundriss, rk-Next Architekten vom 21.01.2026

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.2 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines Marktes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Non-Food-Artikeln sowie einer Bäckereifiliale mit Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.700 m².

2.3 Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde Eggolsheim geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).

3.2 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptkörpers darf eine Höhe von 256,0 m ü. NHN nicht unterschreiten.

3.3 Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 9,0 m bezogen auf die festgesetzte OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen darf 62,0 m nicht überschreiten.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone etc.) um bis zu 2 m überschritten werden.

4.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind als Werbeanlagen ein Pylon, drei Fahnenmasten und ein Einfahrtsschild außerhalb der überbaubaren Flächen, auch innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen, zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1 Dächer

Als Dacheindeckung sind Dachfolien, Trapezblech oder nicht glänzende Dachpfannen in roten, braunen, schwarzen/anthrazitfarbenen und grauen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

5.2 Fassaden

5.2.1 Fassaden sind als Sichtbeton, verputzte Fassaden oder Glasfassaden aufzuführen. Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Holz und Verkleidungen in Holzoptik sind zulässig, sofern ihr Anteil 2/3 der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes nicht übersteigt.

5.2.2 Fassaden von Nebengebäuden, wie z.B. Leergutlager oder Anlieferungsrampe, können auch aus Metallpaneelen erstellt werden.

5.2.3 Fassadenfarben mit grellen Farbtönen mit Bezug auf die RAL Signalfarbtöne sind nur mit einer Fläche von max. 20 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

5.3 Werbeanlagen

5.3.1 Werbeanlagen, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können, eine ablenkende oder verkehrsgefährdende Wirkung auf Kraftfahrer ausüben sowie eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen verursachen könnten, sind unzulässig.

5.3.2 Es ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 15,0 m, bezogen auf die Oberkante des Fundamentes und einer maximalen Gesamtbreite von 4,5 m zulässig. Die Oberkante des Pylons darf eine Höhe von 271,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

5.3.3 Es ist die Errichtung eines beleuchteten Einfahrschilds mit einer maximalen Höhe von 9,3 m, bezogen auf die Oberkante des Fundamentes und einer maximalen Gesamtbreite von 4,5 m zulässig. Die Oberkante des Schilds darf eine Höhe von 265,3 m ü. NHN nicht überschreiten.

5.3.4 Mit dem Gebäude verbundene (beleuchtete und unbeleuchtete) Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von jeweils 5,0 m Breite und 1,5 m Höhe nicht überschreiten.

5.3.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf die Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen.

5.4 Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel (mit mindestens 0,10 m Bodenabstand) mit einer Höhe von max. 1,8 m über Gelände zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze" festgesetzten Flächen zulässig: Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.

7. Immissionsschutz

Auf das Schalltechnische Gutachten des Sachs IAU, Leipzig, vom 09.07.2025 (Berichts-Nr.: 2025-91330-01/02) wird hingewiesen.

7.1 Die Öffnungszeiten des Marktes sind auf den Zeitraum 06:00 Uhr – 20:00 Uhr zu begrenzen.

7.2 Die Betriebszeiten des Marktes sind auf den Zeitraum 05:30 Uhr – 20:30 Uhr zu beschränken.

7.3 Die geplante Gebäudetechnik darf in der Summe einen Schallleistungspegel von L_W 86,1 dB(A) im Betrieb nicht überschreiten (Höhe 4,0 m, kontinuierlicher Betrieb).

7.4 Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind keine Lkw-Anlieferungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Anlieferung der Bäckerei mittels Kleintransporter einschl. der entsprechenden Entladung (max. 30 min).

7.5 Stellplatzbewegungen von Kunden auf dem Parkplatz und jegliche Fremdnutzung des Parkplatzes sind im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche sind mindestens 18 Bäume der Artenliste zu pflanzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Strauchpflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei innerhalb der ausgewiesenen Fläche frei wählbar.

8.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Bodendeckerflächen oder artenreiche Blühwiese mit standortgerechter Einsaat sowie mit Gehölzen der Artenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

8.4 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

8.5 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Rasengittersteine oder Drainpflaster, auszubilden. Fahrgassen können versiegelt werden.

8.6 Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (< 2700 K; λ > 540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind im Zeitraum vom 22:00 Uhr bis 06:00 auszuschalten.

8.7 Glasfassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermieden wird.

9. Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 14-18 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ginkgo biloba	Ginkgo
Quercus petrea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche
Liliodendron tulpifera	Tulpenbaum
Prunus padus*	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 12-14 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

Acer campestre*	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus*	Hainbuche
Catalpa bignioides	Trompetenbaum
Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Liquidamba styraciflua	Amberbaum
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia*	Echte Eberesche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Obstbäume: Hoch- oder Halbstämme, StU: 12-14 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; einheimische Arten sind mit * markiert

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana*	Hasel
Euonymus europaea*	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Rosa canina*	Hundsrose
Salix pupurea*	Purpur-Weide
Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bahnstromtrasse

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 419 Nürnberg - Ebensfeld im Bereich der Masten Nr. 8148A bis 8149 mit einem gültigen Schutzstreifen von beidseits je 30,0 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60,0 m) im bereits genannten Mastbereich, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Es wird dem Antragsteller/Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks bzw. der geplanten baulichen Anlage zur Leitungsachse bzw. zu den Mastständorten vor Ort zu überprüfen. (Leitungsachse = Linie vom Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 8148A zum Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 8149)

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z. B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü. NN (z. B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Gemäß der vorgelegten Planung sind innerhalb des o. g. Schutzstreifens nur eine Grünfläche und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Alle geplanten Bauwerke bzw. bauliche Anlagen finden sich gemäß der vorgelegten Planung außerhalb des o. g. Schutzstreifens.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,5 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.

Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), die nicht Bestandteil der vorgelegten Planung sind, dürfen innerhalb des o. g. Schutzstreifens nicht ohne Weiteres durchgeführt werden.

Beim Einsatz von Gerätschaften (wie z. B. Kräne, Betonpumpen usw.) und bei Arbeiten/Aktivitäten von Personen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung müssen die vorgegebenen Höhenbegrenzungen der DB Energie GmbH eingehalten werden.

Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z. B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihres Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand im Geltungsbereich der Anfrage einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten die in folgender Tabelle aufgeführten Höhen in Meter über Normal Null (ü. NN) innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche nicht überschreiten:

von Mast-Nr. (Mastmitte= Längen-station=0m)	längs der Leitungs-achse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation in m		innerhalb des Geltungsbereichs (bezogen auf die Leitungsachse) in m	Grenze für Personen und Gerätschaften in ü. NN
		von	bis		
8148A	8149	27	75	2x 16,0	267,0
8148A	8149	75	123	2x 16,0	265,5

Diese ü. NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln -, Wegschneiden oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o. g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

2. Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Eggerbaches. Aufgrund von Bodenbeschaffenheit oder Topographie besteht demnach eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für hohe Grundwasserstände.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verdachtsfläche

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

2. Altlasten, Bodenschutz und Auffüllungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu beachten.

Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verwerten

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Baustellenbereich vorhandenen Leitungen einzuholen.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Gegf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Auf die Einhaltung von Schutzbereichen und das „Merkblatt zum Schutz Erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wird hingewiesen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

4. Artenschutz

Es sind Maßnahmen zur Eindämmung von Lichtverschmutzung und zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden zu ergreifen. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des StMUV, der Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen" des LfU, die Publikation „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der LAG VSW und des LfU sowie denBauratgeber „Tipps und Tricks zum Artenschutz an Neubauten und bei Sanierungsmaßnahmen" des LBV e.V. wird verwiesen.

Die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen dürfen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen verortet sein.

5. Gründordnung

Alle zu pflanzenden Gehölze innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind ausschließlich aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" heranzuziehen gemäß der der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

Alle Hecken sind als freiwachsende Hecken zu konzipieren. Für die dauerhafte Heckenpflege wird auf die Broschüre „Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht" (Sturm, P. et al (2015) – ANLie-gen Natur 37(2): 92-96, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen) verwiesen.

6. Wasserhaushalt, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse kann i.d.R. keine gesammelte Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen, daher wird die Sammlung in Zisternen empfohlen. Für die Bereitstellung von Löschwasser muss im Plangebiet eine Zisterne errichtet werden, die so dimensioniert werden soll, dass sie auch zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden kann.

Die Grünflächen im Plangebiet sollen in das Konzept der Oberflächenentwässerung miteinbezogen werden und dazu dienen, den Regenwasserabfluss zu begrenzen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen); Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer" sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Technische Gründächer mit Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers werden empfohlen (besonders bei schlechter Versickerung des Bodens oder bei Problemen mit Regenrückhaltungen).

Zisternen zur Sammlung des Regenwassers und zur Bewässerung werden empfohlen. Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

7. Belange des Eisenbahnbetriebs

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.
3. Es ist zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen.

8. Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

9. Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhöhungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

10. Höhenangaben

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

11. Vorschriften und Normen

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Rathaus der Gemeinde Eggolsheim während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — 2.5. Grundflächenzahl

GH 9,0 m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. 110 kV Bahnstromtrasse mit 30 Meter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse

8. Hauptwasserleitung DN600 mit 3 Meter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtfeld

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

geplante Pflanzfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes

geplante Bebauung und Stellplätze

geplante Verkehrsführung und Bushaltestelle

3,0 — Bemaßung in Metern (z. B. 6 m)

Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen

PLANGRUNDLAGE

Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 435.00 m)

2622 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat Marktes Eggolsheim hat in der Sitzung vom 22.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom 28.07.2025 bis 08.09.2025 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom 28.07.2025 bis 08.09.2025 stattgefunden.

4) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ veröffentlicht.

5) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den __.__.____

(Siegel)

Claus Schwarzmann

7) Ausgefertigt

Eggolsheim, den __.__.____

(Siegel)

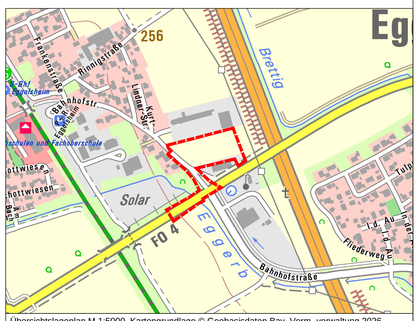
Claus Schwarzmann

8) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten und über seinen 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.

Eggolsheim, den __.__.____

(Siegel)

Claus Schwarzmann



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2026

Planungsträger
Markt Eggolsheim
Hauptstraße 27
91330 Eggolsheim

Vorhabenträger
Auriga Handles- und Gewerbebauträger GmbH
Wittelsbacher Ring 19
95