PRÄAMBEL

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

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 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), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBl. S. 98)

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nrn. 2107 und 2109, 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 1:1.000
2. textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus
   - Übersichtsplan, rk-Next Architekten vom __.__.____
   - Schnitt und Ansichten, rk-Next Architekten vom __.__.____

§ 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 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 255,8 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 60,0 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 Werbeanlagen (Pylone, Fahnenmasten, 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. Die Beleuchtung ist auf die Zeit von 6 - 22 Uhr zu begrenzen.

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 270,8 m ü. NHN nicht überschreiten.

5.3.3 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.

5.4 Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel (mit mindestens 0,10 m Bodenabstand) mit einer Höhe von max. 1,8 m 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, Ktz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.

7. Imissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

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 artenreicher Blühwiese mit standortgerechter Einsaat sowie mit Gehölzen der Artenlisten der Begründung 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 befestigt 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. vermeiden wird.

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.

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 Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim 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. Überschüssiger Oberboden und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

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. Ggf. 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 gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" 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 vom Risiko des Vogelschlags zu ergreifen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Stmuv sowie der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen" des LfU wird verwiesen.

Für Angaben zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden kann das Projekt „Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen" des BUND herangezogen werden (online unter: www.vogelsicherheit-an-glas.de)

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

5. Wasserhaushalt

Ein Bodengrundgutachten wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

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.

6. Immissionen

Ein Immissionsschutzrechtliches Gutachten im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Höhenangaben

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

8. 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 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO (sonstiger Sondergebiet) — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GBH 9,0 — max. zulässige Gebäudehöhe

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

3.5. Baugrenze

13. 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 und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Freileitung

geplante Grünfläche

mögliche Bebauung und Stellplätze

6,0 — Bemaßung in Metern (z. B. 6 m)

Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen

PLANGRUNDLAGE

435,0 — 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 __.__.____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

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

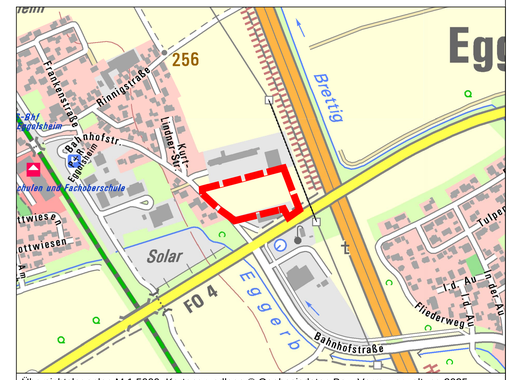
Claus Schwarzmann

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 2025

Planungsträger	Vorhabenträger
Gemeinde Eggolsheim Hauptstraße 27 91330 Eggolsheim	KRAUSE Bauträger Holding GmbH Wittelsbacherring 19 95444 Bayreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	15.07.2025	22.07.2025	1608 - 1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Mendes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Hermann Klar
Anna Kuschick
Nicolas Schmelter

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten