

Die Marktgemeinde Eggolsheim erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße“ für den Bereich nördlich der Kreisstraße F04, zwischen Bahnhofstraße und 473 aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347),
- der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190),
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 75, 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637),

als Satzung.

§ 1
Räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nrn. 2107, 2109 und Teilbereiche der Flurstücks-Nrn. 1875, 2294, 2297, 2298 und 2304, Gemarkung Eggolsheim.

Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungszeichnung in der Fassung vom 24.06.2026 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
- Schnitt und Ansichten, Rk-Next Architekten
- Grundriss, Rk-Next Architekten

§ 3
Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**

1. Der Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße“ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.
- Art der baulichen Nutzung**

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

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

2.2. Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde Eggolsheim geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
- 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. NN nicht überschreiten.

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.
- 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, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen, zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

5.1. Dächer
Als Dachdeckung sind Dachfolien, Trapezblech oder nicht glänzende Dachpfannen in roten, braunen, schwarzen/anthrazitfarbenen und grauen Farbönen zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus lithialigen 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 Holoptik 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. Fassadenflächen mit großen Farbflächen mit Bezug auf die RAL Signalfarböne 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 verkehrgefährdende Wirkung auf Kraftfahrer ausüben können eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen verursachen können, sind unzulässig.

5.3.2. Es ist die Errichtung eines beleuchteten Werbeplyons 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 Plyons darf eine Höhe von 271,0 m ü. NN nicht überschreiten.

5.3.3. Es ist die Errichtung eines beleuchteten Einfahrtsschilds 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 285,3 m ü. NN 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.
- 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: Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.
- 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 06:30 Uhr – 20:30 Uhr zu beschränken.

7.3. Die geplante Gebäudetechnik darf in der Summe einen Schallemissionspegel von Lw 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.
- Grünordnung**

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind mindestens 18 Bäume der Artenliste zu pflanzen. Es gelten die Festsetzungen zur Grünordnung. 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 Bodendeckerschichten 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 Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten umzusetzen.

8.4. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenauflauf 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 Drännpflaster, 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 geschlossenen und mit nach unten gerichteten Lichtkegel auszurichten. 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 von 22:00 Uhr bis 06:00 auszuschalten.

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

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

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Ginkgo biloba
Quercus robur
Quercus petraea
Lilodendron tulipifera
Tulpenbaum
Taubenkräutchen
Tilia cordata

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

Acer campestre
Alnus x spaethii
Carpinus betulus
Catalpa bignonioides
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fraxinus ornus
Koelreutheria paniculata
Liquidambar styraciflua
Rhamnus cathartica
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus torminalis
Pyrus pyramidalis

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
Hainbuche
Cornus sanguinea
Cornus mas
Cornus alba
Corylus avellana
Hazel
Eunonymus europaea
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnstromtrasse**

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

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

1.3. 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, -hallen, Tankstellen, Energieversorgungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange 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, Erdwuchsoberkanten, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

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

1.5. Änderungen des bestehenden Geländeeiveaus - 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 ohne Weiteres durchgeführt werden.

1.6. 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 Seiten 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 Anlage einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen in Meter über Normal Null (ü. NN) innerhalb der gesamten Gefährdungsgebiete nicht überschreiten:

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

Diese 0. NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seilrückhangs 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, deren Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmearbeiten - in Weichen oder Hebenmitteln von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o. g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Außerdem sind die vom Vorhabenträger, von den für die Arbeiten verantwortlichen Personen sowie vom auszuführenden Personal das „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ sowie die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

Der Aufsteller, die Auslegerhöhe und der Schwengebereich der Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten sind hierbei zu berücksichtigen.

Sollten Arbeiten in einem anderen als dem o. g. Mastbereich geplant sein, sind die maximal zulässigen Höhen für Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten für diese Bereiche bei uns separat anzufragen.

Grundsätzlich sind die dem Vorgang beiliegenden Aufstellorte und Höhen von Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten nicht Teil unserer Prüfung des Vorgehens. Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Höhen für Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschreiten des mit dem Kranausleger sowie allen An- und Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden.

- Für Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des o. g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerwerksarbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss den Anforderungen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.**
- Lagerung von feuergefährlichen, sprenggefährlichen und zum Zerfall neigenden Stoffen sind innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht zulässig.**
- Unter den Leitersystemen unter Umständen mit Eislast bzw. mit Vogellast gerechnet werden. Entwürfe daraus entstehende direkte und indirekte Schläge werden nicht übernommen.**
- Die in der sicherungstechnischen Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.**
- Auf die erhöhte Unfallgefahr bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen wird besonders hingewiesen. Die für die Sicherheit bei den Arbeiten/Aktivitäten verantwortlichen Personen müssen vom Antragsteller/Bauherrn auf die o. g. Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.**
- Die endgültigen Baupläne sind der Deutschen Bahn vor Erstellung der Bauwerke bzw. der baulichen Anlagen im Rahmen bestehender Dienstverträge bzw. schulrechtlicher Verträge vorzulegen.**

- Wassersensibler Bereich**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Eggerbaches. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder Topographie besteht demnach eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für hohe Grundwasserstände.
- Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahme zur Linksbaggerplanung nach den Vollzugshinweisen zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau**

Im Zuge des Verfahrens wurde der Ausbau der nabebefindlichen „F04 – Kreuzung Bahnhofstraße“ fertiggestellt, um einen ausreichenden Rückstau im Zuge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Hierzu wurde der Ausbau einer Linksbaggerplanung im vorliegenden Verfahren vorgesehen, welcher entsprechend den Vollzugshinweisen zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau bilanziert wurde. Der Bestands- und Konfliktplan sowie der zugehörige Maßnahmenplan wurden den Unterlagen als Anhang angehängt.

3.2. Durch die Erweiterung der F04 um eine Linksbaggerplanung kommt es zu einem naturwissenschaftlichen Eingriff in Höhe von 930 Wertpunkten nach den Vollzugshinweisen.

3.3. Der zu leistende Ausgleich wird vollumfänglich durch ein Maßnahmenkonzept auf der Flummeer 2297 GmbH, Eggolsheim erreicht.

3.4. M1: Auf einer Fläche von 102 m² im Anschluss an die Böschungsbegrünung ist eine einreihige Hecke stichtoffreier Standorte (B116) mittels autochthoner Gehölze der Vorkommensregion „S.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu etablieren. Es sind ca. 47 Gehölze dauerhaft zu etablieren und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt dabei 2 x Heister 50 – 100 cm. Durch die Ausgleichsmaßnahme M1 kommt es zu einer naturwissenschaftlichen Aufwertung in Höhe von 510 Wertpunkten.

3.5. M2: Auf einer Fläche von 287 m² im südlichen Anschluss an die Maßnahme M1 ist ein Krautsaum frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) zu etablieren. Die Flächen sind mittels geeigneter Bodenvorbereitung für die Einsaat vorzubereiten. Zur Einsaat ist ausschließlich autochthones Saatgut der Ursprungsregion „S.2 Fränkisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Flächen sind maximal drei Mal im Jahr zu mähen. Bei jedem Mähdurchgang ist ein Restbestand als Refugium (ca. 10 %) zu hinterlassen. Durch die Ausgleichsmaßnahme M2 kommt es zu einer naturwissenschaftlichen Aufwertung in Höhe von 1.148 Wertpunkten.

3.6. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der durch den Ausbau der F04 entstehende Eingriff in Höhe von 930 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Wertpunkt teüberschuss in Höhe von 728 Wertpunkten.

HINWEISE

- Denkmalerschutz**

Meldesystem auf die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalgeschütztebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschütztebehörde 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 betrifft 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 Denkmalgeschütztebehörde 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 denkmalsrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalgeschütztebehörde zu beantragen ist. Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jeder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.
- Altlasten, Bodenschutz und Auffüllungen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organologische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 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.
- 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 Versorgungs- und Telekommunikationslinien sowie gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

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

Zwischen Baustandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baupflanzungen im Nahrungsbereich von Ver- und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Artenschutz**

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

Die Baustelleneinrichtung und Gefährdungen dürfen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen verortet sein.
- Grünordnung**

Alle zu pflanzenden Gehölze innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind ausschließlich aus dem Vorkommensgebiet S.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ heranzuziehen gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim schriftlich oder per E-Mail anzugeben. Alle Hecken sind als freiwachsende Hecken zu konzipieren. Für die dauerhafte Heckenpflege wird auf die Broschüre „Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutz“ (Sturm, P. et al (2015) – ANU-ge-netur 37(2): 92-96, Laufen: www.anu-bayern.de/publicationen) verwiesen.
- Wasserhaushalt, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse kann i.d.R. keine gesamtliche Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen, daher wird die Sammlung in Zisternen empfohlen. Für die Bereitstellung von Löschwasser kann 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 bewahren.

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 4/22, Kap. 5).
 - DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
 - DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Technische Grundanforderungen 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.
- Belange des Eisenbahnbetriebs**

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionsfähigkeit 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 (insbesondere Lär- und Körperschall, Abgase, Funkstörung, Abrieb z. Bsp. durch Bremsbeläge, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3. Es ist zu beachten, dass der Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen.

4. Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchgeführten die Mastenstützen nicht gefährdet werden. Die Mastenstützen sind zu erhalten. Die Mastenstützen sind zu erhalten.

5. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung sollte darauf hingewiesen werden, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können.

6. Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.
- Belange der Straßenbaulastträger**

Das Plangebiet liegt im Nahrungsbereich der Autobahn A73 und der Kreisstraße F04. Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Die Entwässerungsanlagen dieser Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zu den Verkehrsflächen abgeleitet werden.

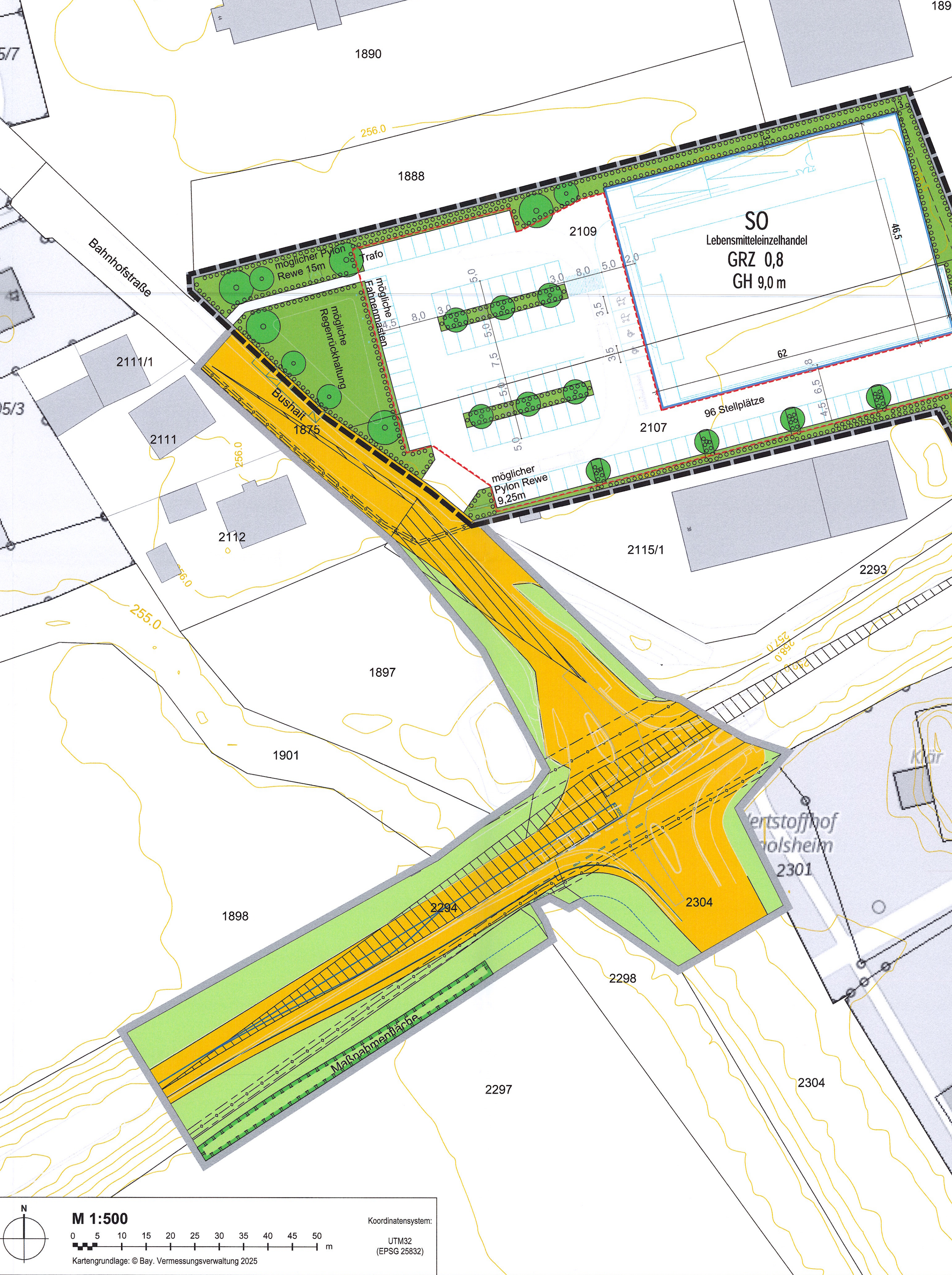
Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.
- Straßenverkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Sichtdreiecke**

Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sich hindernenden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.
- Höhenangaben**

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NN basieren auf dem Höhenbezugsystem DHHN2016.
- 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

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

SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ 0,8 2.5. Grundflächenzahl
GH 80 m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

3.5. Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

6.1. Straßenverkehrsflächen
Bauverbotszone (§ 9 FStrG)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

8. Versorgungsleitung, oberirdisch mit Schutzstreifen beidseits der Leitungssache
8. Versorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen beidseits der Leitungssache
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

9. Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
- 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. 20a und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß Vollzugshinweise zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau

15. Sonstige Planzeichen

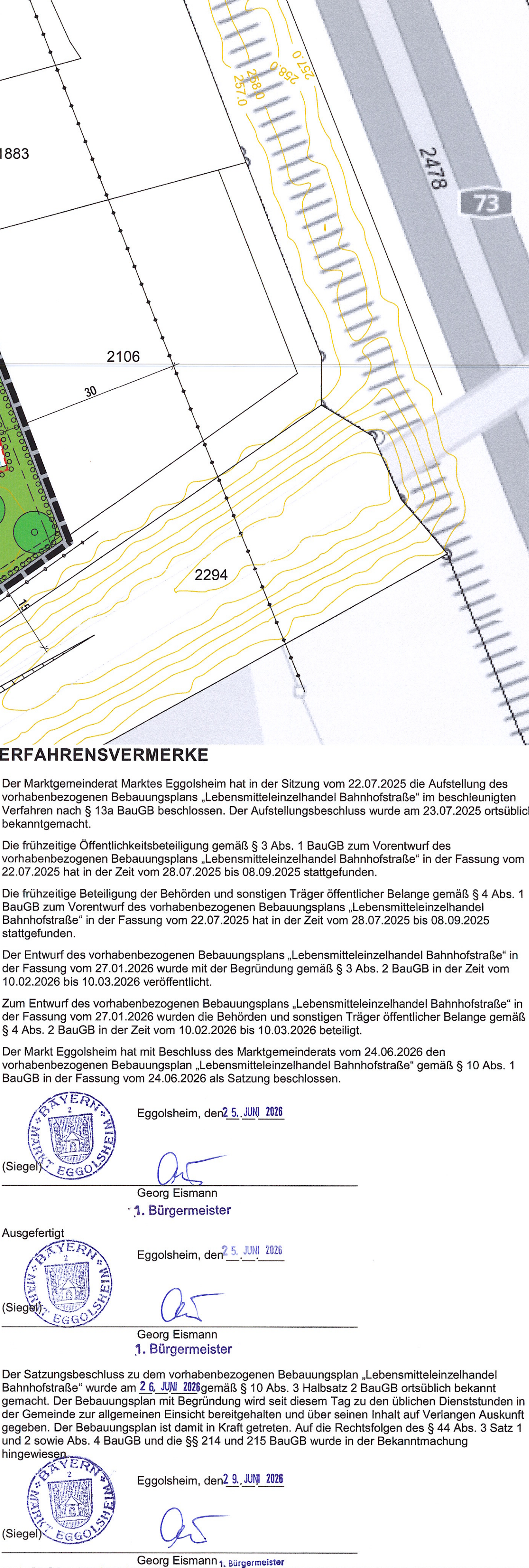
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtfeld
- Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
- geplante Pflanzfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes
- geplante Bebauung und Stellplätze
- geplante Verkehrsführung und Bushaltestelle
- Verkehrsführung Bestand
- Bemaßung in Metern (z. B. 6 m)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
- geplante Pflanzfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes
- geplante Bebauung und Stellplätze
- geplante Verkehrsführung und Bushaltestelle
- Verkehrsführung Bestand
- Bemaßung in Metern (z. B. 6 m)

PLANGRUNDLAGE

- Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NN (z. B. 255,00 m)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand



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

Planungsträger: Markt Eggolsheim
Hauptamtliche Beauftragte: Willebacher Ring 17
91330 Eggolsheim

Vorhabenträger: Auriga Handels- und Gewerbebetreiber GmbH
Willebacher Ring 17
95444 Bayreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße"
mit integrierter Grünordnungsplanung

Format: DIN A0
letzte Änderung: 24.06.2026
Datum der Planfassung: 24.06.2026
Plan-Nr.: 1608-3

Planfassung: Endfassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

Plankarte Nr. 34
91330 Eggolsheim
Beauftragter: Herrmann Rößler
Nutzer: Herrmann Rößler

Tel. (0911) 99979-0
Fax (0911) 99979-54
Antagsprechzeiten: Mo-Fr 08:00-18:00
USt-IdNr.: DE21589469

http://www.tb-markert.de