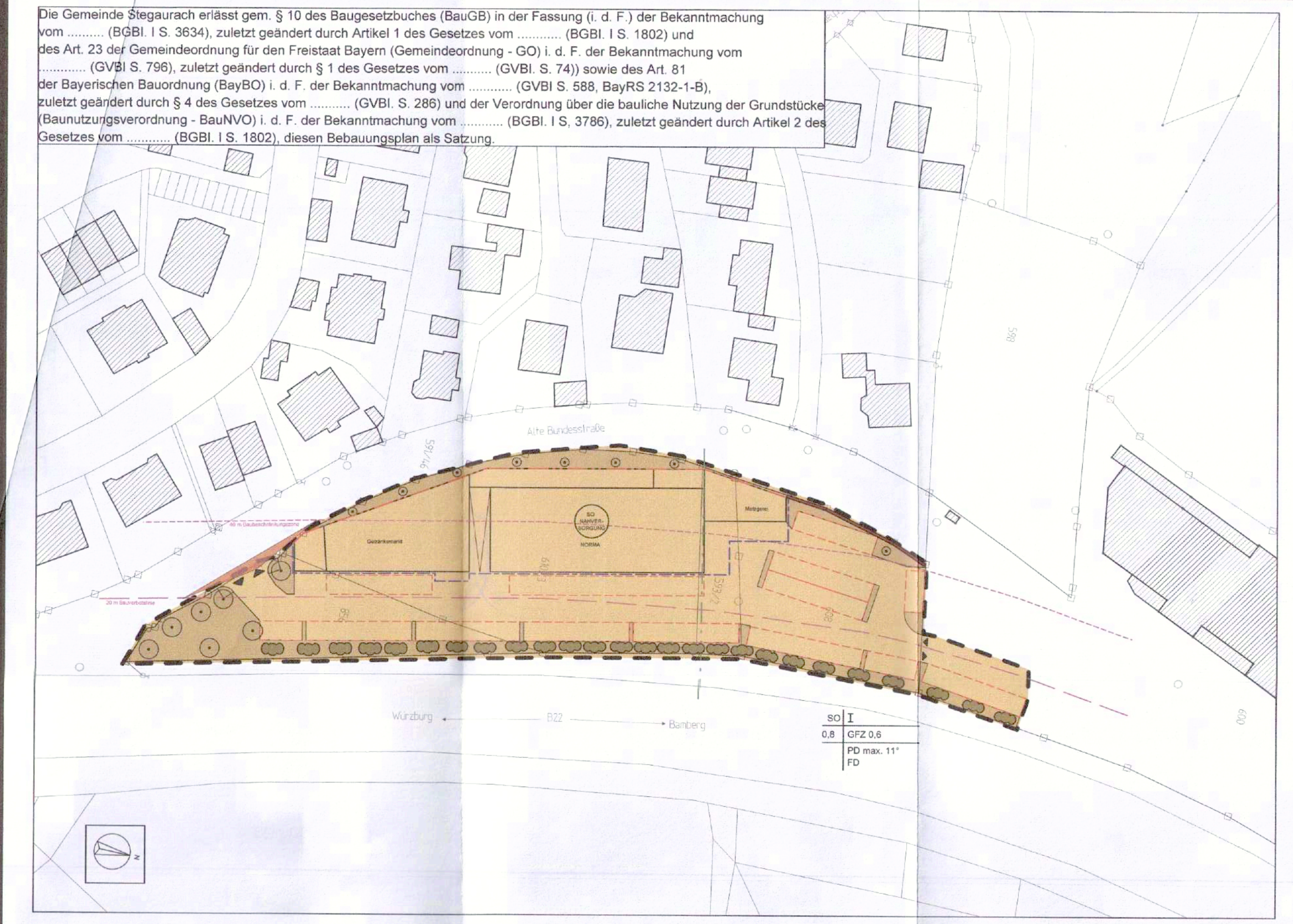
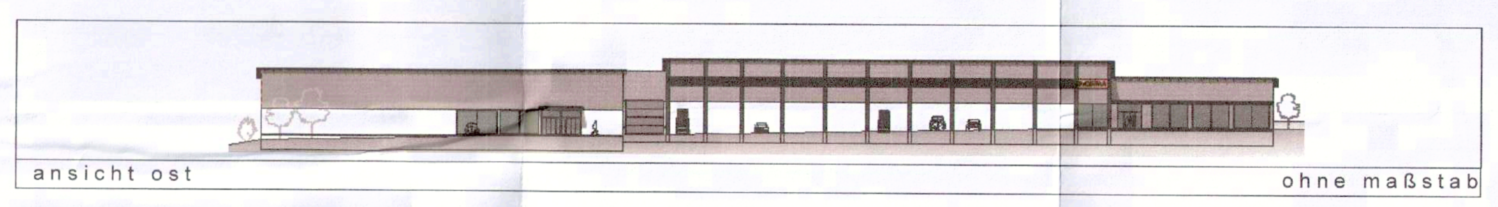
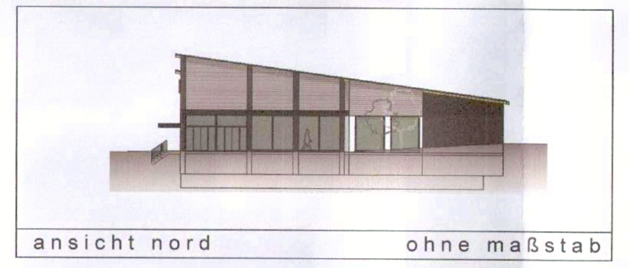
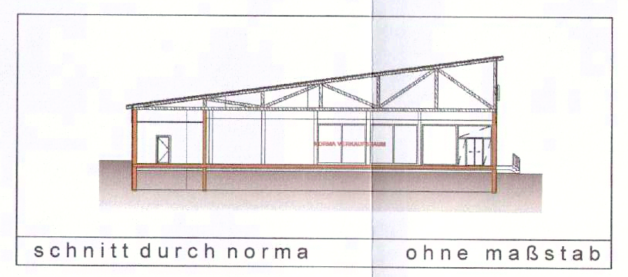
Die Gemeinde Stegaurach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom ......... (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom ......... (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom ......... (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom ......... (GVBl. S. 74)) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom ......... (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom ......... (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom ......... (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom ......... (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.




bebauungsplan

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

"Sondergebiet Nahversorgung II" (§ 11 BauNVO)

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

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoss
Vkf max. zul. Verkaufsfläche von 1200 m²
H 9.50 m Höhe der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, max. 9.50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dach, bei Pultdächern gemessen an der Firstseite

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Bayernwerk Netz GmbH Mittelspannung 3 m Schutzabstand pro Seite
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Abwasserkanal der Gemeinde Stegaurach

6. Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote
Bäume, Mindestpflanzgröße 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe
Arten siehe B.6.5, Liste 1
Standort flexibel
Strauchgehölze, unter Beachtung der heimischen Vegetation.
Arten siehe Liste 2.

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 81 BayBO

PD, FD Dachform (PD = Pultdach, FD = Flachdach)
11 ° Maß der zulässigen Dachneigung (PD)

8. Sonstige Festsetzungen und Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gepflastert
Ein- / Ausfahrt
20 m Bauverbotszone zur B 22 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
40 m Baubeschränkungszone zur B 22 nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG
Grünflächen
Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m

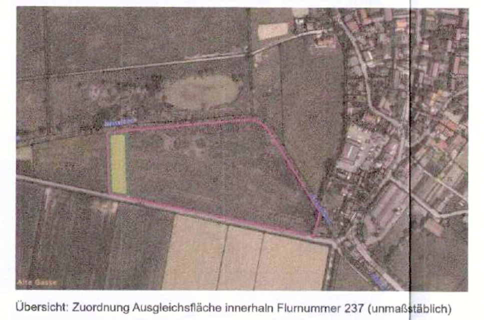
## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen
Das Bauland wird innerhalb des Geltungsbereiches als "Sondergebiet Nahversorgung II" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Gem. §1 Abs. 1 BauNVO wird folgendes festgelegt:
1.1 Für das Sondergebiet Nahversorgung dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

| | |
|---|---|
| Lebensmittel | 1200 m² |
| Getränkemarkt | 900 m² |
| Metzgerei | 300 m² |

Darüber hinaus sind - innerhalb der Baugrenzen - die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen etc. zulässig.
2.0 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücks-/ Abstandsflächen
2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl. Wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze zählen nicht zur überbauten Fläche.
2.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
3.0 Stellplätze
3.1 Stellplätze können in der 20m- Bauverbotszone angelegt werden, jedoch mit einem Abstand von 8m zur Bundesstraße.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz- Stellplätze sind entsprechend den aktuell gültigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach nachzuweisen.
4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1 Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen.
Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Bamberg ist umgehend zu verständigen.
4.2 Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.
4.3 Bodendenkmalpflegerische Belange:
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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. Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege.
4.4 Außenbeleuchtung an den Gebäuden und Freiflächen ist energieeffizient, blend- und streulichtarm sowie insekten- und artenfreundlich zu gestalten.
Sie darf nicht über den Nutzungsbereich hinausstrahlen und muss dem Stand der Technik entsprechen. Empfohlen wird der Einsatz von Steuerungssystemen (z. B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder).
Dunkelräume sind einzuplanen und zu erhalten. Bei Nachtarbeit gelten diese Anforderungen, sofern keine abweichenden Arbeitsstättenregeln greifen.
Die Beleuchtung hat eine tägliche Laufzeit bei Betrieb von 06:45 Uhr - 20:30 Uhr
5.0 Baugestaltung
5.1 Zulässig sind nur Pultdächer und Flachdächer.
Grelle Materialien und Farben sind unzulässig, jedoch sind die erforderlichen Signal- und Warnfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO errichtet und betrieben werden.
5.2 Anstriche und Fassadenverkleidungen
Zugelassen sind entsprechend der Funktion technisch orientierte, moderne Fassadengestaltungen aus Metall sowie Stahl- Glas- Konstruktionen.
5.3 Werbeanlagen
Am Gebäude kann Werbung angebracht werden.
6.0 Textfestsetzungen zu Grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen
6.1 Für total versiegelte Flächen, wie Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten, werden abzüglich der teilweisen Entsiegelung der Bundesstraße B22 (alt) Ausgleichsflächen im Faktor x 0,5 und 0,7 gefordert.
Die zu erbringende Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
6.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB)
Externe Ausgleichsmaßnahme
Fläche: Teilfläche Flurnummer 237, Gemarkung Unternesselbach, Stadt Neustadt a.d. Aisch
Flächenumfang: 2269 qm
Ausgangszustand: Acker / Kategorie I oberer Wert
Degradierte Feuchtfläche / Kategorie 2 unterer Wert
Zielzustand: Gebiete der Kategorie III mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (detaillierte Erläuterung siehe Begründung)

Maßnahmen
•Zulassen der vom Biber veränderten Gewässerdynamik
•Auf durch Entwässerungsmaßnahmen stark degradierte ehemaliger Grünlandflächen wird eine Wiedervernässung zugelassen
•Anlage von Gehölzbeständen zur Strukturbereicherung (Weidenholzstecklinge, Pflanzung von Benjes Hecken und Brombeergebüschen); Zielzustand naturnahes Auengehölz
•Nutzungseinstellung


Übersicht: Zuordnung Ausgleichsfläche innerhalb Flurnummer 237 (unmaßstäblich)

Lage der Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)

6.3 Neu anzulegende Stellplätze sind durch Bäume der Pflanzliste 1 zu untergliedern.
6.4 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.
6.5 Artenliste

| Liste 1 | Bäume |
|---|---|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer capestre | Feldahorn |
| Betula verrucosa | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus var. | Wildapfel |
| Pyrus var. | Wildbirne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Malus, Prunus, Pyrus spec | Obstbäume in Arten |
| **Liste 2** | **Sträucher** |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Comus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rhamnus carthartica | Kreuzdorn |
| Prunus mahaleb | Welchselkirsche |
| Malus silvestris | Wildapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa multiflora | Wildrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Salix caprea | Salweide |

6.6 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronensatz über 3,00 m
6.7 Aus Verkehrssicherheitsgründen ist ein Blend- und Sichtschutz in Absprache mit dem Straßenbauamt zu errichten. Das Straßenbauamt schlägt hierfür eine neu angelegte Hecke aus z.B. Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Hainbuche (Carpinus betulus) in der Qualität Hei 2xV mB 125-150 2-reihig im Versatz gepflanzt mit 4 Stück pro Meter angelegt vor.
Der Mindestabstand zum befestigtem Fahrbahnrand beträgt 8,0 m.
6.8 Für Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
7.0 Verkehrsflächen
7.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Alte Bundesstraße.
7.2 Die vorhandenen Schutzplanken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße.

## C. ZEICHNERISCHE HINWEISE

1.0 durch Planzeichen

Flurstück mit Flurnummern
Gebäude Bestand

2.0 durch Text
2.1 Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt.
2.2 Verteilerschränke können auf Privatgrund errichtet werden, wenn keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden ist (Gemeinderatbeschluss vom 13.12.1999).
2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise:
Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Das Niederschlagswasser in Form von Oberflächenwasser soll mit baulichen Maßnahmen wie z.B. Regenwasserausgleichsbecken abgefangen werden.
Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass der Abfluss des Niederschlagswasser von der Bundesstraße bzw. dem Straßengrund nicht behindert wird.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat am 10.01.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2023 hat am 15.02.2024 bis 15.03.2024 stattgefunden.

3.0 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.09.2024 wurde gem. §3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 03.02.2025 bis 14.03.2025 öffentlich ausgelegt. Die zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 19.03.2025 um Abgabe von Stellungnahmen bis zum 25.04.2025 gebeten.

4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 08.07.2025 gem. § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.06.2025, mit denen in der Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach,

(Siegel) 1. Bürgermeister

5.0 Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.09.2025 AZ 41.2-6100-004402 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Bamberg, 19.09.2025

Ist Bestandteil des Bescheides vom 19.09.25 Az 41.2-402

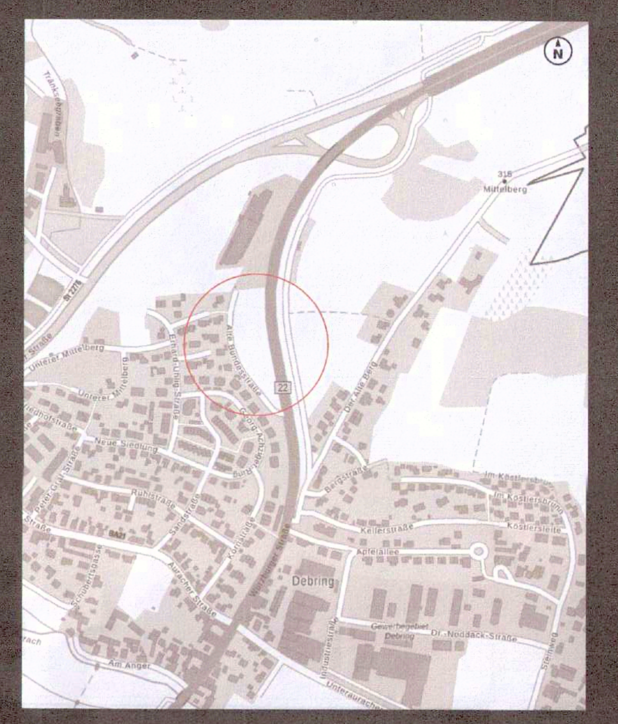
(Siegel) Wolf Reg.-Amtmann Genehmigungsbehörde

6.0 Ausgefertigt
Gemeinde Stegaurach,

(Siegel) 1. Bürgermeister

7.0 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 01.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Stegaurach,

(Siegel) 1. Bürgermeister



imagine.
architektur & design

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Stegaurach**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Nahversorgung II"
für den Neubau einer Norma Filiale
mit Fachmarkt und Metzgerei in Stegaurach

Adresse:
Alte Bundesstraße
96135 Stegaurach

Fl. Nr.:
610/3, 856, 593/2 und 608 teilweise

BAUHERR
NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
Zweigbetrieb Gerolzhofen
Am Alten Weg 1
97447 Gerolzhofen

ARCHITEKT imagine.
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Seibert
Am Schallerseck 34
90765 Fürth
Tel. 0911 664 88 227
buero@imagine-art.de

BAUTEIL
Bebauungsplan

| DATUM | GEZEICHNET | MASSSTAB | INDEX |
|---|---|---|---|
| 21.08.2025 | L. Seibert | 1:1000 | |