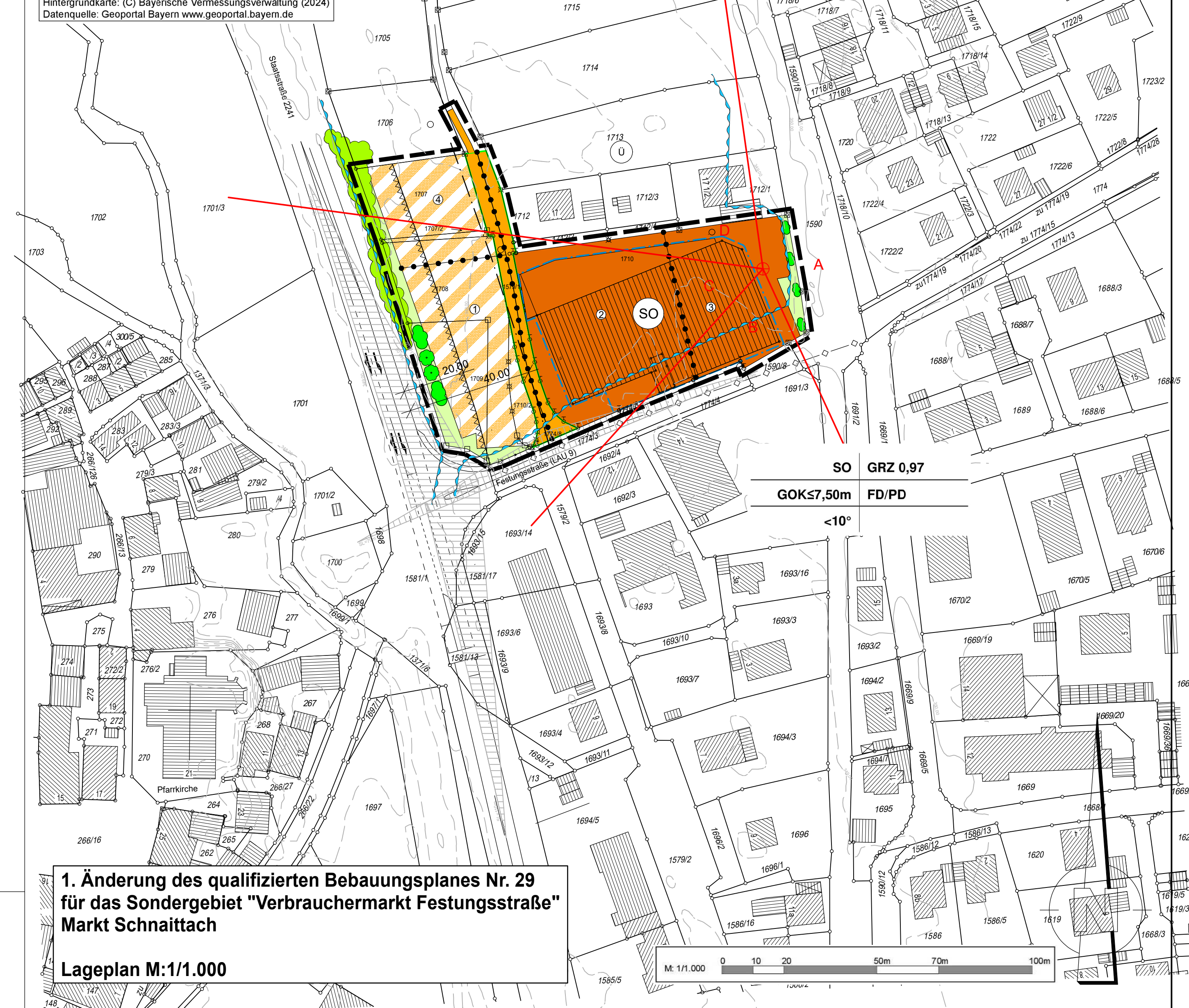




1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 29 für das Sondergebiet "Verbrauchermarkt Festungsstraße" Markt Schnaittach

Lageplan M:1/1.000

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 15a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

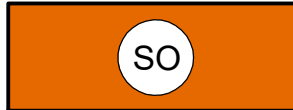
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m², wobei der Anteil an non-food-Artikeln maximal 15% betragen darf. Weiterhin ist im selben Gebäude ein eigenständig betriebener Backshop mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² zulässig.

Für das Gebiet wurden von der IBAS-Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die mit Gutachten vom 28. Oktober 2025 vorgelegt wurden. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus diesem Gutachten resultiert folgende Festsetzung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Emissionskontingent L _{eq} in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	61	46
TF 3	60	45
TF 4	66	51

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D mit dem Ursprung x=669522 und y=5492479 (UTM, EPSG-Code 258342) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L_{eq, Zus}.



Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{eq, Zus} in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Zusatzkontingent L _{eq, Zus} in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
A (352° - 155°)	2	2
B (155° - 222°)	1	1
C (222° - 278°)	3	3
D (278° - 352°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort i) im Richtungssektor k L_{eq, i} durch L_{eq, i} + L_{eq, Zus, k} zu ersetzen ist.

Hinweise:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

1.1.2. Richtungssektor

siehe Punkt 1.1.1.

1.1.3. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,97 (GRZ0,97) festgesetzt; die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Vorgaben der BauNVO wird verwiesen.

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 7,50 Metern (GOKS7,50m) als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Zur Festungsstraße nach Süden hin ist gemäß den Planeinträgen teilweise Grenzbebauung zulässig.

2.2. Verkehrsflächen

2.2.1. Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

2.2.2. private Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche für Stellplätze und Fahrgassen.

2.2.3. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 80 cm über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2.2.4. landwirtschaftlicher Weg

2.3. Versorgungsleitungen

Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Regelsteingruppe

2.4. Grünflächen

private Grünfläche

Gemäß den Planeinträgen sind zur Staats- bzw. Kreisstraße, zur Bahn und zu Nachbargrundstücken Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Bepflanzung zur Staats- bzw. Kreisstraße hin sind die Sichtfelder freizuhalten; entlang der Bahn sind Sträucher mit einer Endwuchshöhe von maximal drei Metern zu pflanzen; die Bepflanzung zu Nachbargrundstücken erfolgt im Einvernehmen mit dem jeweils betroffenen Nachbarn; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.

2.5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

Da das Planungsgebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet der Schnaittach liegt, das mit Verordnung des Landratsamtes Nürnberger Land vom 7. Januar 2025, in Kraft getreten am 11. Januar 2025, festgesetzt wurde, darf bei der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen westlich der privaten Erschließungsstraße die bestehende Höhenlage des Geländes in ihrer Gesamtheit nicht angehoben werden. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.
Für das Vorhaben liegt eine zweidimensionale hydraulische Berechnung vor (Gutachten der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Bad Steben, vom 31. Juli 2025). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder negative Auswirkungen durch Veränderung des Hochwasserabflusses für Dritte zu erwarten sind. Der Hochwasserrückhalt und der bestehende Hochwasserschutz werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Der Retentionsraumverlust beträgt rund 54 m³ und wird auf dem geplanten Parkplatz ausgeglichen. Die Wasserspiegel für eine hochwasserangepasste Bauweise sind dem oben genannten Gutachten zu entnehmen, das Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes ist.

2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzbestand

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Zur Staatsstraße hin ist das Planungsgebiet mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen; bei der Bepflanzung sind die Sichtfelder freizuhalten.

2.7. Sonstige Planzeichen

2.7.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Bauverbotszone der St 2241

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2241 (20 Meter vom Fahrbahrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegesgesetz (BayStrWG)) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Stellplätze und die dazugehörigen Fahrgassen sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig. Das Staatliche Bauamt Nürnberg erteilt für Stellplätze und Fahrgassen, die einen Abstand von mindestens 12 Metern vom Fahrbahrand einhalten, eine Genehmigung.

2.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt seinen räumlichen Geltungsbereich fest.

2.7.3. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher zulässiger Emissionskontingente L_{eq} gemäß Punkt 1.1.1. dieser Festsetzungen (Teilgebiet 1 und 2).

2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dach

Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszuführen. Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote Profilbleche zu verwenden. Flachdächer sind als Foliendach auszuführen. Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind wenig strukturierte Putze, Leichtmetallelemente oder Sichtbeton zu verwenden; die Fassaden sind weiß oder in Pastellfarben zu gestalten; die Verwendung der Farben des Firmenlogos ist zulässig, soweit die vorstehend festgesetzte Farbgebung nicht beeinträchtigt wird. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz oder Holzverkleidungen sowie Glaselemente sind zulässig. An der Südfassade sind Maßnahmen zur Fassadenbegrünung vorzusehen.

2.3. Einfriedungen

Werden Einfriedungen vorgenommen, so sind sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich des Parkplatzes sind aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

2.4. Beleuchtung

Die Beleuchtung von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen ist so auszuführen, dass der Verkehr auf der Staats- bzw. Kreisstraße weder verkehrsförmig abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind zurzeit Naturlampendampfen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.5. Werbeanlagen

Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sowie vollflächige Schaufensterbeklebung sind nicht zulässig. Darüberhinaus sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils maximal acht Metern zulässig.
Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

3. Weitere Planeinträge

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,97	Grundflächenzahl
Gebäudebankarte	GOKS7,50m	FD/PD	Dachform
Dachneigung	<10°		

Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Baubeschränkungszone der St 2241

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 23 BayStrWG (40 Meter vom Fahrbahrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

4. Hinweise

4.1. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.2. Benachrichtigungen

Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind mindestens drei Monate vor Baubeginn der N-Ergie Netz, Nürnberg, sowie der Deutschen Telekom anzuzeigen.

4.3. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Stelleplätze und die dazugehörigen Fahrgassen sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig. Das Staatliche Bauamt Nürnberg erteilt für Stellplätze und Fahrgassen, die einen Abstand von mindestens 12 Metern vom Fahrbahrand einhalten, eine Genehmigung.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgelisteten Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Abgabe unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

FD/PD
≤10°

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schnaittach beschloß in seiner öffentlichen Sitzung vom 19. September 2024 die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 19. September 2024 konnten in der Zeit vom 2. Dezember 2024 bis 10. Januar 2025 im Rathaus des Marktes Schnaittach eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 26. November 2024 in der Zeit vom 2. Dezember 2024 bis 10. Januar 2025 an der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung für die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ in der Fassung vom wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom bis im Internet unter <http://www.schnaittach.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Schnaittach hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schnaittach, Markt Schnaittach
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Schnaittach zu jedermanns Einsicht ab öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

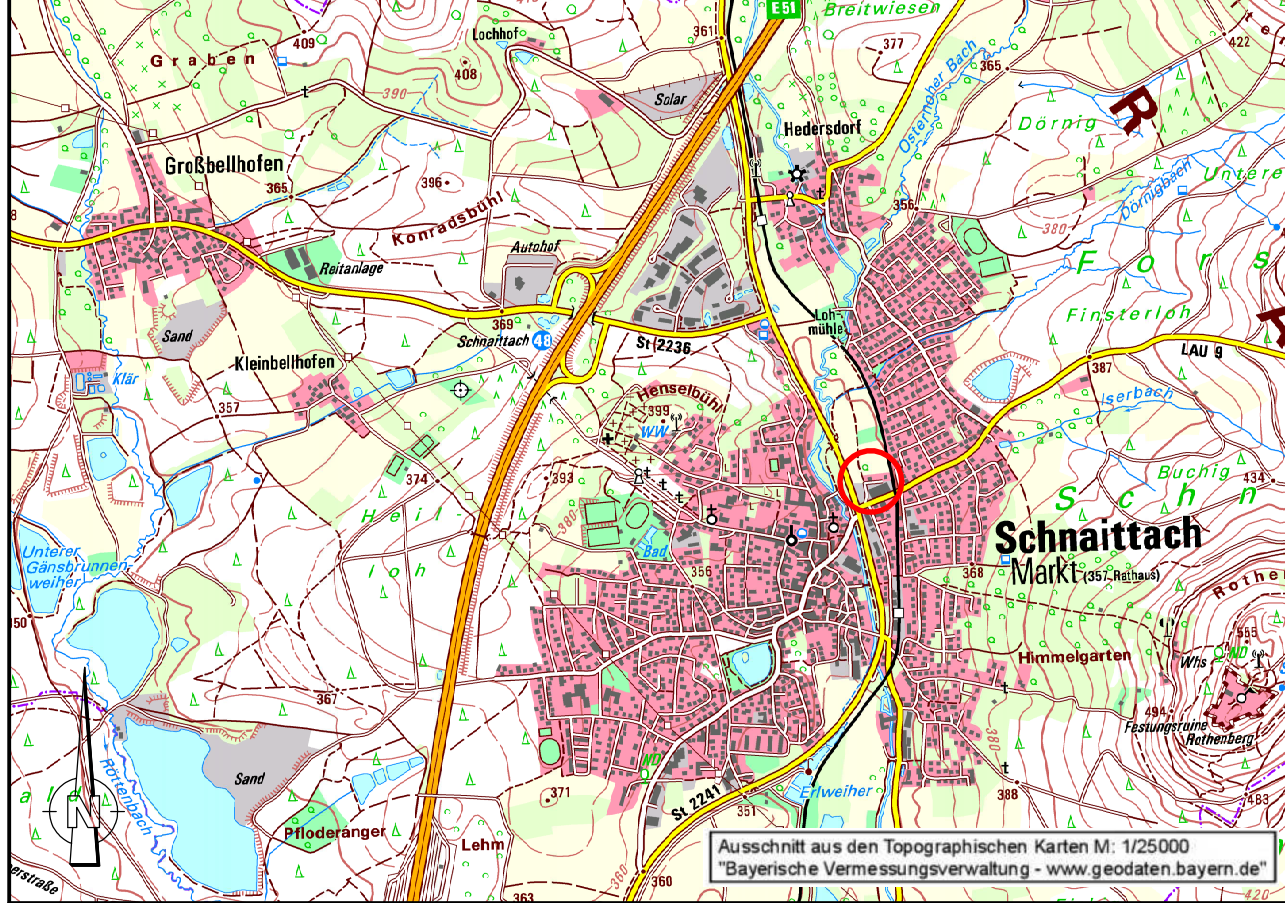
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Schnaittach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Das gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Schnaittach, Markt Schnaittach
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000



Pro.-Nr. und Bauvorhaben: 1.38.03

1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 29 für das Sondergebiet "Verbrauchermarkt Festungsstraße" Markt Schnaittach

Planungsstand:	4. Dezember 2025	ENTWURF
Maßstab, Lagebezug:	1:1.000, UTM Zone 32	
Entwurfverfasser:	 ingeniurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö	
Ort, Datum:	Kronach, im November 2025	Dipl. Geogr. Norbert Köhler