

**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO**  
**Einkaufen** sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung "Einzelhandelsnutzungen"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8  
II max. zwei Vollgeschosse zulässig  
GH max. Gebäudehöhe, z.B. max. zulässig 8,25 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Geh- und Radweg  
Gehweg

**5. Grünflächen**

öffentliche Grünfläche, hier Straßenbegleitgrün

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen  
Bemaßung in Meter  
Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, hier Lärmschutz  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung z. B. sonstiges Sondergebiet I, S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung  
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8  
max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzte Bezugshöhe z. B. 8,50 m

SO 1 Einkaufen	II	max. zul. Vollgeschossanzahl z. B. max. zwei Vollgeschosse
0,8	-	
GH max = 8,50 m ü. 325,50 m NHN		Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN, DHHN 2016 Status 170) für max. zulässige Gebäudehöhen, z. B. 325,50 m ü. NHN

**Hinweise durch Planzeichen**

Verlauf Flurstücksgrenzen  
2043 Flurstücksnummer  
325,0 Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)  
BVZ Anbauverbotszone Bundesstraße B13 gem. § 9 Abs. 1 FStrG  
Sichtdreieck auf Bundesstraße B 13 (Schenkellänge 200 m im Abstand von 3 m vom Fahrbandrand)  
unterirdische Leitung  
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Wasserversorgung  
best. Bebauung  
gepl. Bebauung (Bebauungsvorschlag)  
Trinkwasserschutzgebiet "Gollhofen"

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

**Denkmäler:**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, Konrad-Adenauer Str. 1, 91413 Neustadt a.d. Aisch, Tel. 09161 / 92-91060 zu verständigen.

**Alltlasten:**

Hinweise auf Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der Bereich der Bundesstraße B13 liegt in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes "Gollhofen". Die Vorgabe der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**Koordinatensystem:**

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°, Streckenverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

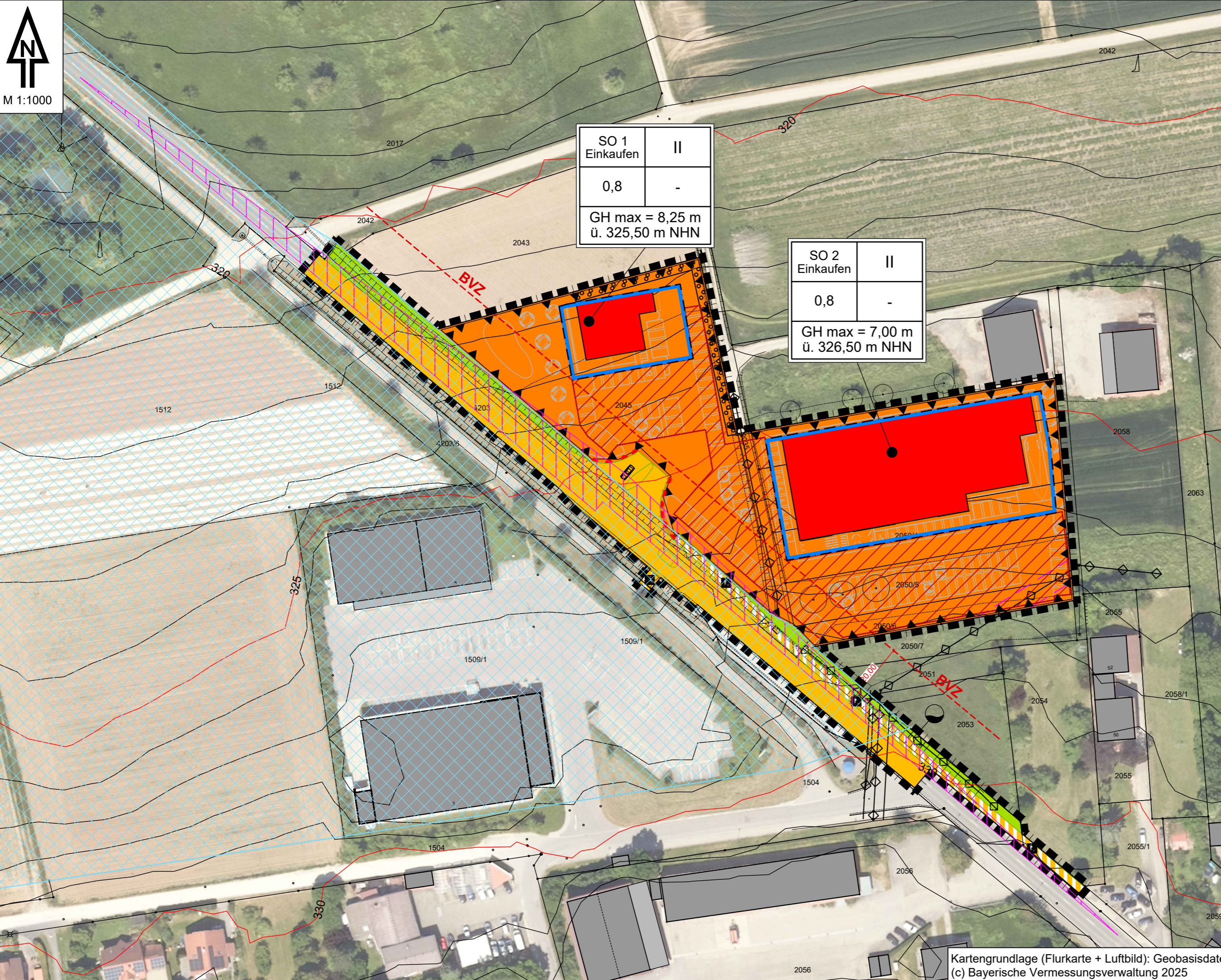
**Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße"**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", in der Fassung vom xx.xx.2026, hat in dem Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2026 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", in der Fassung vom xx.xx.2026, hat im Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", in der Fassung vom xx.xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", in der Fassung vom xx.xx.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Papierfassung im Rathaus, Zimmer XXX, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim, während folgender Zeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr, Montag, Dienstag und Donnerstag 14:00 - 15:30 Uhr sowie jeden 1. Donnerstag im Monat 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Uffenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom xx.xx.2026, als Satzung beschlossen.  
Uffenheim, den ..... 2026  
Wolfgang Lampe  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Uffenheim, den ..... 2026  
Wolfgang Lampe  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße" wurde am xx.xx.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Uffenheim zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Uffenheim, den ..... 2026  
Wolfgang Lampe  
Erster Bürgermeister

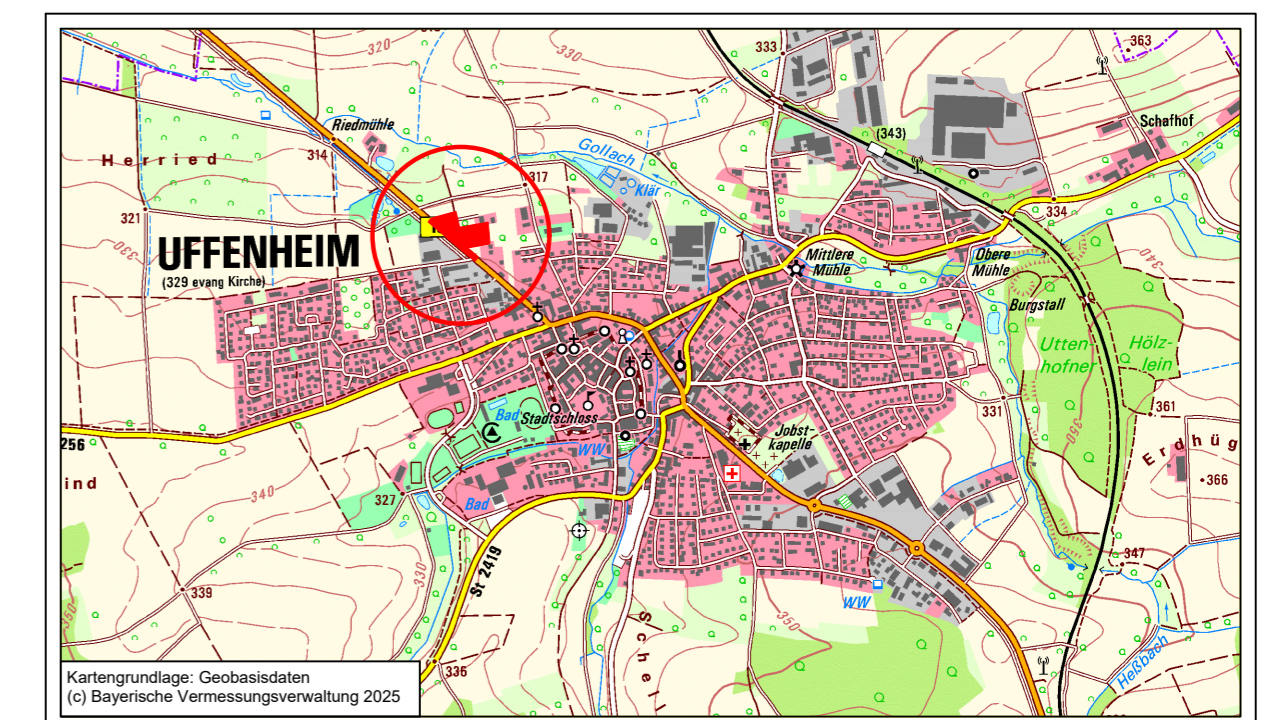


**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße"**

**Stadt Uffenheim**

**Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim**



**Übersichtslageplan M 1:25.000**

Aufgestellt: 11.02.2026  
zuletzt geändert:

**INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung

Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner