



Ausgleichsmaßnahme A 1:
Anlage eines extensiven Grünlandbereiches mit Baumpflanzung am Gewässerrand



M 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - WA** "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
 - MI** "Mischgebiet" (MI) i.S.d. § 6 BauNVO

Nutzungsschablonen:		Baugebiet (Nutzungsart)		Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse	
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0,35	0,7	0,6	1,2		
△	o				
max. GH 9,50m		max. GH 9,50m			

Hausformen, Bauweise		maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)	
o			
max. GH 9,50m		max. GH 9,50m	
- Bauweise, Baugrenze, Grenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Baufelder
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Gemarkung - Flurstücksnummer
- Verkehrsrflächen**
 - geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - geplante öffentliche Stellplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - geplanter öffentlicher Gehweg
 - geplante Grundstückszufahrten
 - Sichtdreieck
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 - Versorgungsfläche
 - Pumpwerk
 - Trafostation
- Grünflächen**
 - geplante private Grünfläche
 - geplante öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - geplantes Regenrückhaltebecken
- Flächen für Auffüllungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
 - Fläche für Auffüllungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
 - Pflanzung von Sträuchern
 - Pflanzung von Bäumen
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Anbauverbotszone an der Kreisstraße NEA 31: Abstand zur Kreisstraße = 15,00 m
 - Baubeschränkungszone an der Kreisstraße NEA 31: Abstand zur Kreisstraße = 30,00 m
 - 20-kV Freileitung (oberirdisch) wird abgebaut und unterirdisch verlegt
- Hinweise**
 - 0,50 m / 1,00 m Höhenlinie (Bestand)
 - Maßangabe in Metern

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Sugenheim erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 9a Abs. 2 des Bayerischen E-Government-Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)

den nachfolgenden Bebauungsplan als

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Unzulässig sind:
 - die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Unzulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Für das Mischgebiet (MI) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse beschränkt.
 - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch die Firsthöhe begrenzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt 9,50 m. Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe des festgelegten Geländes am Gebäude.
 - Geländeveränderungen (Terrassierungen und Aufschüttungen) sind insoweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude inkl. Freiflächen bzw. mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes zwingend erforderlich sind. Die Grundstückszufahrten müssen so hergestellt werden, so dass die Zufahrt mindestens auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die parallel zur Kreisstraße NEA 33 verläuft, sind 6 hochstämmige Laubbäume (Sorbus aria "Magnifica", 16/18 StU, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Zur nördlichen Grundstücksgrenze - Kreisstraße NEA 33 - hat der Pflanzabstand 5,00 m zu betragen. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,00 m zu gewährleisten, in dem Bereich zwischen den Hochstämmen ist jeweils auf einer Länge von 13,00 m und einer Breite von 10,00 m eine fünfjährige Hecke im Versatz anzupflanzen. Dabei sind die in Anreiheliste A aufgeführten Gehölze vorzusehen. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 1,50 m zu gewährleisten. Zu den Hochstämmen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m gegeben sein, um deren Entwicklung zu gewährleisten. Pro Heckenabschnitt sind ca. 42 Pflanzen einzubringen. Die Hochstamm- und Heckenpflanzungen haben nach den Erschließungsanlagen zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind freiwachsende Heckenpflanzungen anzulegen. Dabei sind die in Anreiheliste B aufgeführten Gehölze vorzusehen. Die Heckenpflanzung ist bei der vorgegebenen Breite von 5,00 m zweifach im Versatz auszuführen. Bei einer Länge von 10,00 m und bei Berücksichtigung eines seitlichen Grenzabstandes von ca. 0,50 m zwischen den privaten Grünflächen ergibt sich ein Pflanzbedarf von ca. 13 Pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg bzw. Inbetriebnahme zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze ist jeweils beidseitig ein hochstämmiger Laubbaum (Acer campestre "Eberle", 16/18 StU, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzschichten der Bäume müssen mindestens ein Maß von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Eine Begrünung der öffentlichen Bereiche, mit z.B. bodendeckenden Pflanzen, ist möglich. Die Baumpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit sind art- und größenleichte Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - Die nicht überbauten Grundstückflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 450 m² Grundstückfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden die in Anreiheliste C aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Anreiheliste D verwendet werden.

Artenlisten

- | | | | |
|---|--|--|--|
| Anreiheliste A:
Comus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus spec. Weisdom
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Vollerger Schneeball | Anreiheliste B:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Crataegus spec. Weisdom
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa spec. Wild-Rosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder | Anreiheliste C:
Crataegus "Carrieri" Apfeldorn
Malus "torringo" Zier-Äpfel
Malus sylvestris Wild-/Holzapfel
Prunus avium Vogeldlaube
Prunus cerasifera "Nigra" Blau-Pflaume
Pyrus "communis" Kultur-Birne
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling | Anreiheliste D:
Birnensorten
Feuchtwanger Winterbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gravensteiner
Käbblchen von Chameux
Mindestqualität: Hochstamm, 7/8 cm StU |
|---|--|--|--|
- Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

Versiegelungen

PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, Zugänge sowie Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

C Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Artenschutz**
 - Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist folgende Maßnahme zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen:
Maßnahmen-Nr.: CEF 1 / Vögel (Anlage einer Blühackerbrache)
 - Für den Verlust von Feldlerchenhabitaten ist eine Blühackerbrache in einer zusammenhängenden Fläche mit einem Mindestumfang von ca. 2.000 m² und einer Mindestbreite von ca. 10,00 m anzulegen. Die Maßnahme ist, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
- Es dürfen während der Erschließungs- und Bauphase keine Abwässer in den Vorfluter (Kleine Ehe) bzw. in deren zuführende Gräben gelangen.
- Die Durchführung der Baufeldröschung bzw. der Erschließungs- und Bauarbeiten muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen Mitte August bis Ende Februar - erfolgen.
- Für Außenbeleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche (LED kalt oder LED neutral-warm Lampen) zu verwenden.
- Eine nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist unzulässig.
- Es dürfen grundsätzlich für wandernde Amphibien keine überwindbare Barrieren bzw. Fallgruben entstehen.

D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Wasserwirtschaft**
 - Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
 - Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
 - Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und des Mischgebietes (MI) wird über ein geplantes Kanalsystem einem südlich geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das Niederschlagswasser des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerbetriebliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen; die wasser- bzw. abwasserrechtlichen Satzungen bleiben unberührt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Aufschlagspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind Bestandteil der privaten Entwässerungsanlagen. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- Die für die Bebauung geplanten Grundstücke liegen außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ehe muss bei extremen Hochwasserereignissen mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Kellergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als "Weiße Wanne") gegen das Eindringen von Grundwasser zu schützen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsnetze der Telekom vorzusehen.

- Schutzzeichen / Baubeschränkungen**
 - Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsleitungen (u.a. Abwasser-, Fernwärmeleitungen und sonstige Kabeltrassen) gepflanzt werden.
 - Gemäß Art. 23 BayStRW besteht entlang von Kreisstraßen ein Bauverbot für bauliche Anlagen im Abstand von bis zu 15,00 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Im Abstand von 15,00 m bis 30,00 m sind bauliche Anlagen gemäß Art. 24 BayStRW nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.

INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Bebauungsplan "An der Sonnenleite" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Markt Sugenheim, den __.2017
Klein, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Sugenheim hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Sonnenleite" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.10.2015. In der Sitzung am 26.04.2016 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 06.05.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 26.04.2016 wurde in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 in Form einer Planauslegung durchgeführt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 26.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 frühzeitig beteiligt.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 27.09.2016 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.10.2016.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 03.11.2016 bis einschließlich 05.12.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2016 wurde mit der Begründung sowie umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2016 bis einschließlich 05.12.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat Sugenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates am 17.01.2017 den Bebauungsplan "An der Sonnenleite" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sugenheim, den 18.01.2017
Klein, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Sonnenleite" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am __.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan "An der Sonnenleite" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in Kraft getreten.

Markt Sugenheim, den __.2017
Klein, 1. Bürgermeister

Markt Sugenheim

Bebauungsplan "An der Sonnenleite"

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

ohne Maßstab

Fassung vom 17.01.2017 (Satzungsbeschluss)	Datum	Name
Verfasser: Markt Sugenheim Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim	entw. 01/2017	Thögen
	geg. 01/2017	Ören
	geg. 01/2017	Hartfelder

Markt Sugenheim, den __.2017


HÄRTFELDERIT GmbH
1955 Haselweg, Aischbach Straße 10
 91818 Markt Sugenheim, Tel. 09141/9181-4
 91818 Bad Windsheim, Tel. 09141/9181-4
 Fax 09141/9181-6

Unterschrift, Siegel