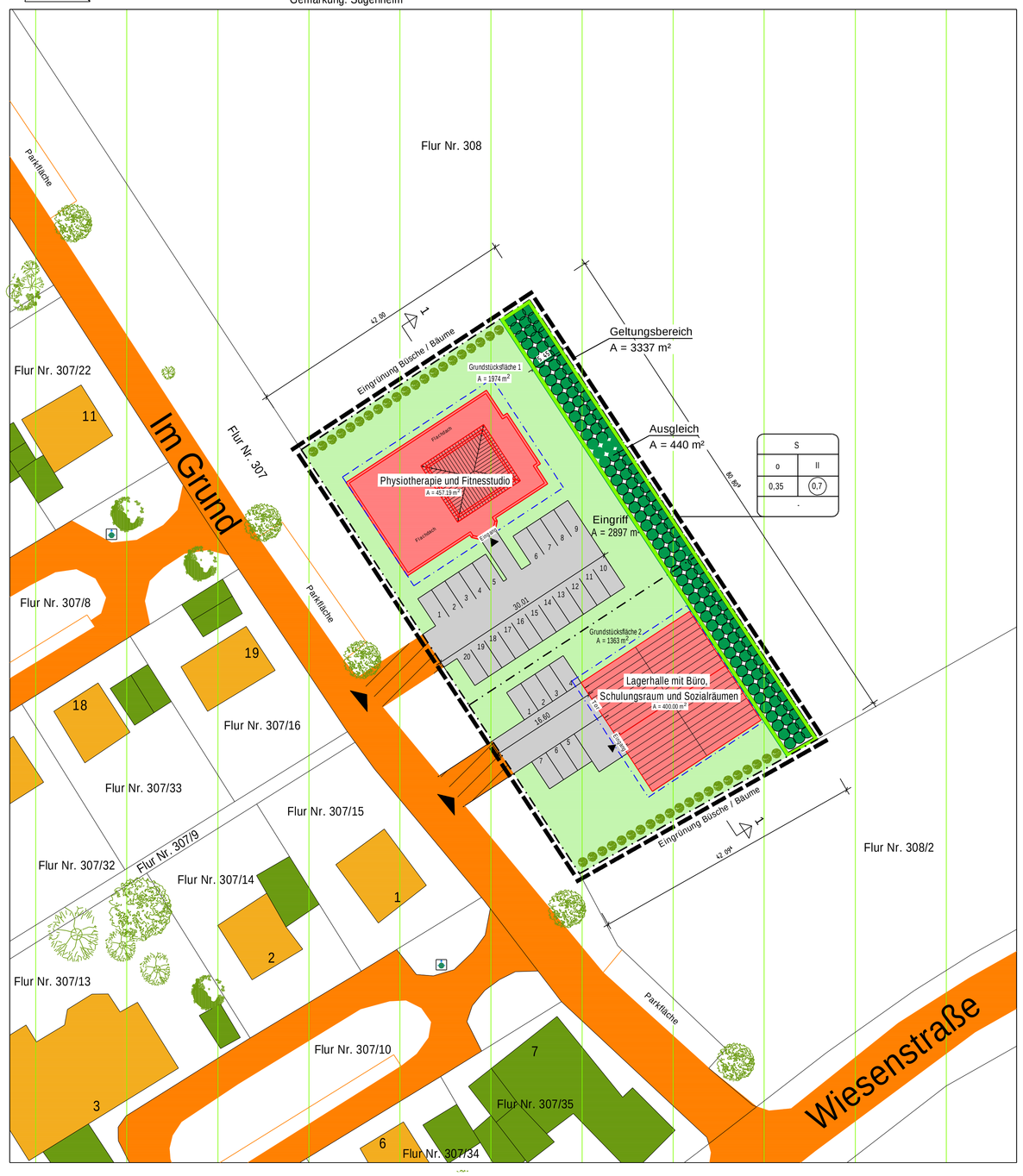
PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

Vorhabensbezogener Bebauungsplan (VBP) nach § 9 BauGB - Planzeichnung

Lageplanausschnitt M = 1 : 400

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemarkung: Sugenheim

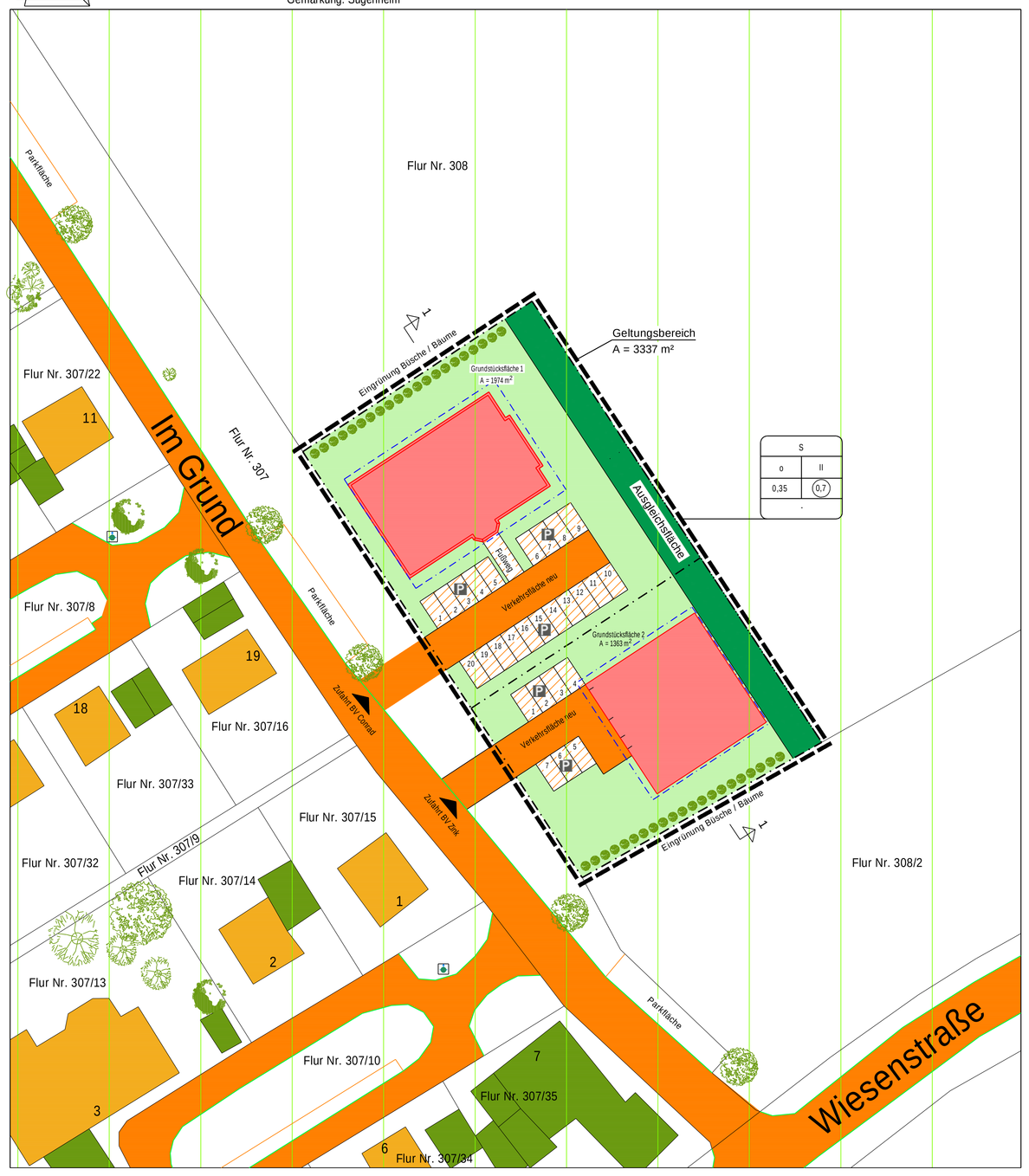


Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB - Planzeichnung

Lageplanausschnitt M = 1 : 400

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemarkung: Sugenheim



Die Gemeinde Sugenheim erläßt folgenden Bebauungsplan als Satzung:

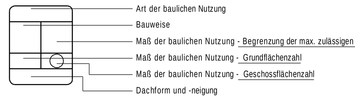
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "IM GRUND 2"

in Markt Sugenheim

Der Bebauungsplan besteht aus:
der Planzeichnung (VBP und VEP) mit den zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen (A) incl. der sonstigen Planzeichen (1), Hinweise (2) und den Festsetzungen durch Text (B), sowie der Begründung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§§ 9 und 12 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Nutzungsschablone



- S — Sondergebiet
- o — offene Bauweise
- II — max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen: II
- 0,35 — Grundflächenzahl
- (0,7) — Geschossflächenzahl
- - — freie Dachform und -neigung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 und § 12 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 12 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 12 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 und § 12 BauGB) hier als:
- P — Parkfläche
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 15 und 25 und § 12 BauGB)
- anzupflanzende Büsche aus standortheimischen Pflanzen zur Eingrünung
- Ausgleichsfläche Mesophiles Gebüsch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 und § 12 BauGB)

1. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nichtwohngebäude
- Geplante Bebauung
- Geplante Bebauung - Dachflächen
- Naturpark Steigerwald (BAY-07, NP-00014)
- Hauseingang Haus 1; bzw. 2
- Fl. Nr. 77 — Grundstücksgrenze und Flurnummer
- Überflurhydrant Bestand

2. HINWEISE

(1) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mindestens 2.50 m betragen.
(2) Unterirdische Leitungsstraßen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden. Der Bestand, Betrieb, die Entsturzung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein.
(3) Alle bei Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) DschG.
Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. BEDINGTE FESTSETZUNG nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Festgesetzte Nutzung:
- Es handelt sich um ein Gesundheitszentrum, bestehend aus einer Physiotherapiepraxis mit 5-7 Behandlungsräumen und einem Raum für Krankengymnastik am Gerät (KGG) und T-Rena (trainingstherapeutische Reha - Nachsorge). Der andere Teil beinhaltet ein Fitnessstudio.
- Der südliche Neubau dient als nicht produzierender Betriebsstandort der MTZ Montagetechnik Zink GmbH mit Büro-, Schulungs- und Lagerflächen für insgesamt 12 Mitarbeiter (davon ca. 5 regelmäßig vor Ort), an dem lediglich Büro- und Organisationstätigkeiten, Lagerung, Kommissionierung, Versand sowie nur gelegentlich geringfügige Anpassungsarbeiten mit Hand- und Elektrowerkzeugen stattfinden, mit durchschnittlich einer Lkw-Anlieferung alle zwei Wochen, Wärmepumpenheizung und Photovoltaikanlage und ohne relevante Lärm-, Emissions- oder Umweltbelastungen für die Nachbarschaft.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

Die zu überplanende Fläche des bestehenden Außenbereichs (§ 35 BauGB) wird neu festgesetzt als eine Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach künftig nach § 30 BauGB.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als "Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16, 17 und 19 BauNVO und Art. 6 und 81 der BayBO)

3.1
Für das Sondergebiet (S) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.
Da das Grundstück am Ortsrand liegt, soll die Grundflächenzahl mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 niedriger als die vorher genannten Vorgaben nach BauNVO festgesetzt werden.

3.2
Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt.

3.3
Die Dachneigung und -art wird nicht festgesetzt.

3.4
Die maximale Firsthöhe wird auf dem Grundstück 1 mit 8,25 m und auf dem Grundstück 2 mit 7,30 m festgesetzt.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 i. V. m § 14, 22 und 23 BauNVO)

4.1
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenze möglich.

4.2
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.3
Die Dachform wird nicht vorgegeben und ist frei zu wählen. Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Stellplätze sind je nach Nutzung der baulichen Anlagen entsprechend der gültigen Stellplatzsatzug Markt Sugenheim vorzuhalten.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1
Die Ermittlung des Wertpunktebedarfs als Ersatz für die bisher unversiegelte Fläche erfolgt nach der Fortschreibung des Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Dezember 2021 und wird somit im Wertpunkten berechnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plan "Eingriff- und Ausgleichsplan" dargestellt. Der Plan wird der Satzung angehängt.

6.2
Als Kompensationsmaßnahme wird auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches mit der Flur Nr. 308 eine 440 m² große Fläche festgesetzt und wie folgt entwickelt:
Zielzustand: Mesophiles Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) - mittlere Ausbildung
Heckenbreite mind. 5 m, dreireihig, nur einheimische Laub-Gehölze, keine Einzäunung, Pflanzabstand 1-1,5 m
Pflanzqualität der Sträucher 2xv 60/100, der Bäume 2xv, SU 10-12 cm
Baispielhafte Gehölze: Roter Hartriegel, Schlehe, Eingriffeligen/Zweigriffeliger Weißdorn, Vogelkirsche, Eiche, Bergahorn
Pflege: Rückschnitt alle 10-25 Jahre abschnittweise auf Stock, Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
In dem Plan ist diese Aufwertungen des bestehenden Intensivackers dargestellt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".
Die Umsetzung der Pflanz- und Pflegeverpflichtung liegt beim Bauherren, der gleichzeitig Eigentümer der Flurnummer ist auf der die geplante Ausgleichsfläche liegt.

6.3
Der Eingriff wird durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen und übererfüllt. Sämtliche Ausgleichsflächen müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht eingezäunt werden, nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden. Die Flächen, inklusive der zugehörigen Bäume, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der dauerhafte Bestand der Ausgleichsmaßnahme muss dinglich gesichert werden. Nachweis hierüber hat der Bauherr zu erbringen.

6.4
Die Eingrünungsmaßnahmen werden an der Nordostseite durch die Ausgleichsmaßnahme in ausreichender Art erstellt.
Im Nordwesten und im Südosten sind Eingrünungsmaßnahmen durch heimische Gehölzer zu erstellen.
Folgende Pflanzen sind geeignet:

Haselnuss (Corylus avellana)	
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)	Holunder (Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Liguster (Ligustrum vulgare)

6.5
Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Schaffung des Baurechts herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen und dem zuständigen Landratsamt anzuzeigen. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche nach Satzungsbeschluss von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt (Außenstelle Hof) zu melden. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

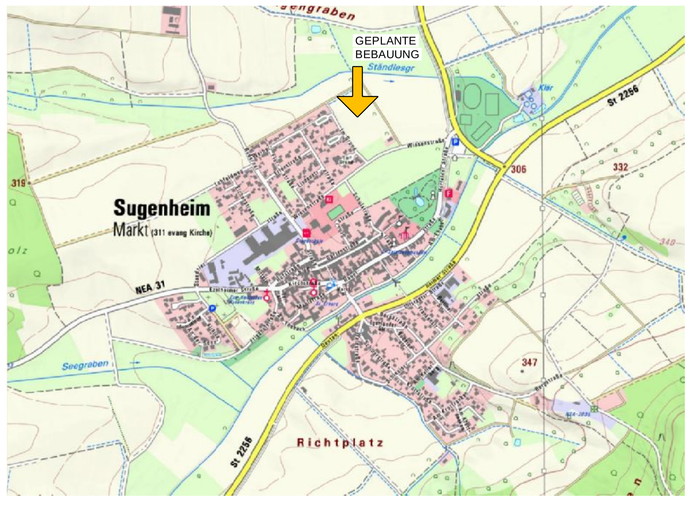
6.6
Die Flächen außerhalb des dargestellten überbaubaren Bereiches sind gärtnerisch zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände, zu beachten.

6.7
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Außenbeleuchtung zu minimieren; es sind LED Leuchten mit max. 2.700 K zu verwenden.

6.8
Der Abstand von Zäunen (nur zulässig nach der Ausgleichsmaßnahme) zum Boden soll mindestens 15cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein.
6.9
Für die Befestigung von Terrassen, Wegen, Stellplätzen u.ä. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

OHNE MASSSTAB



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

MASSSTAB 1 : 1500

Biotoptypenflächen Nr. 6320-0159-001
Wenig genutzte Laubwiese/ohne des Sugenheimer Schloßparks
Parks, Haine, Grünanlagen mit Baumbestand (70 %)
Hecken, naturnah (30 %)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sugenheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 29.07.2025 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Im Grund 2" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Sugenheim, den .....

.....
Anton Schiefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Im Grund 2" mit der Begründung in der Fassung vom XX.XX.2025 sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß §3. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sugenheim, den .....

.....
Anton Schiefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sugenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2025 den vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Im Grund 2" gemäß §10. Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung beschlossen.

Sugenheim, den .....

.....
Anton Schiefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Im Grund 2" wurde am XX.XX.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil und Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

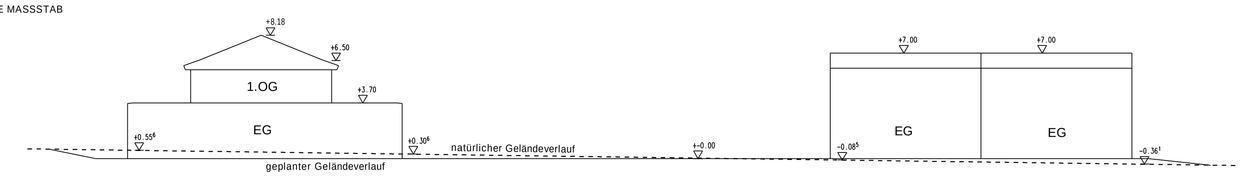
Mit der Bekanntmachung ist der vorhabensbezogene Bebauungsplan "Im Grund 2" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Sugenheim, den .....

.....
Anton Schiefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

HÖHENLAGE (SCHNITT 1-1)

OHNE MASSSTAB



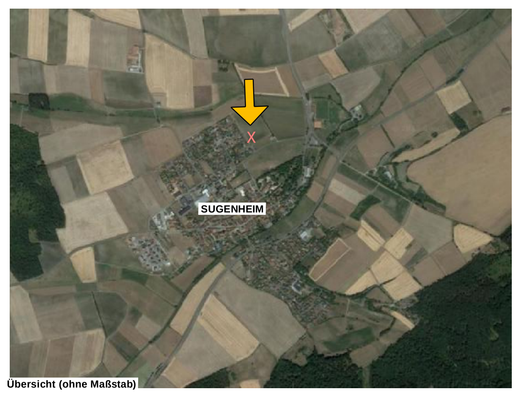
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist insbesondere siebter Abschnitt - Nachbarrecht
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

GEMEINDE MARKT SUGENHEIM

Landkreis Neustadt a.d. Aisch / Bad Windsheim

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
"IM GRUND 2"
gemäß § 12 BauGB



Übersicht (ohne Maßstab)

PLANTEIL A

Planung:

Ingenieurbüro RÄUSCH und PARTNER
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure PR Räusch - M. Räusch - A.Göring
BAHNHOFSTRASSE 45
91413 NEUSTADT A.D.AISCH
TELEFON 09161/3840
/60737
TELEFAX 09161/60882
E-MAIL: info@räusch-Partner.net
unser Zeichen: 25023 - ck

Stand: 09. Dezember 2025
M 1:400 / 1:1800

15BCAD