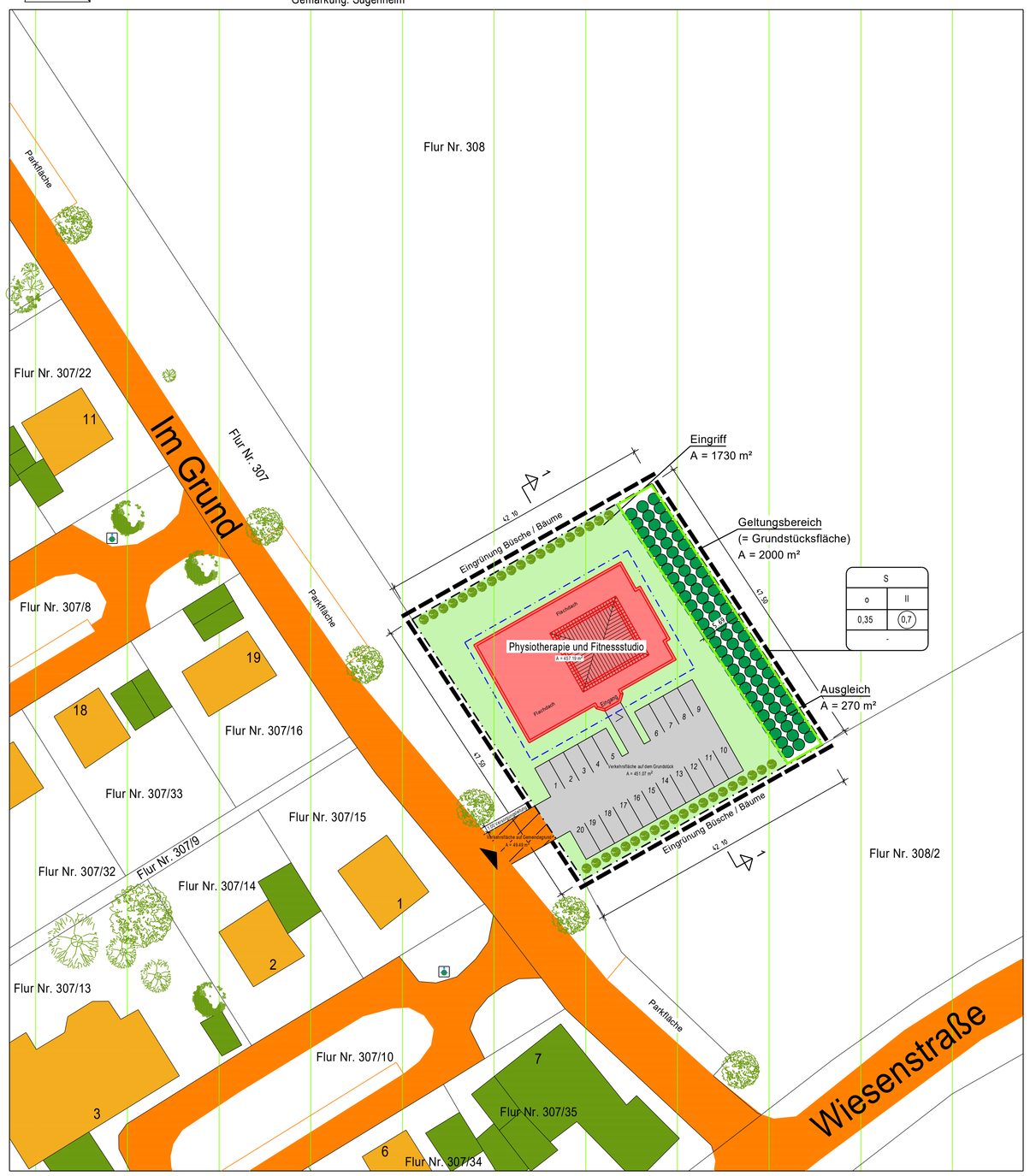
Vorhabensbezogener Bebauungsplan (VBP) nach § 9 BauGB - Planzeichnung

Lageplanausschnitt M = 1 : 400

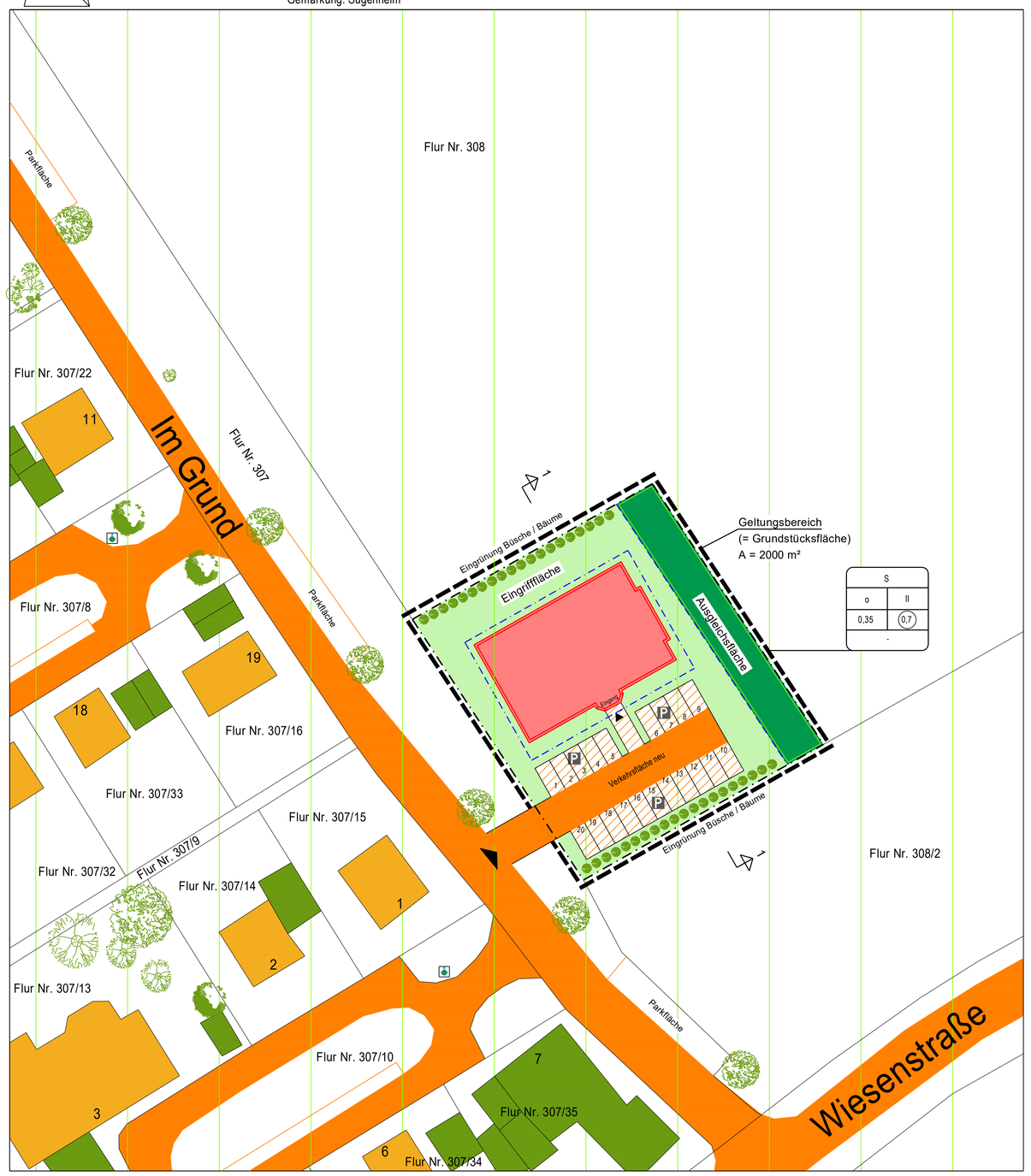
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung
Gemarkung: Sugenheim



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

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung - Begrenzung der max. zulässigen Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
- Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl
- Dachform und -neigung

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 Leitungssträfen 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 Entsätzung 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.

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.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Physiotherapiepraxis mit Fitnessstudio. Andere Nutzungen sind nicht vorgesehen.

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 (SO) 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 mit 8,25 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 in 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 270 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, StU 10-12 cm
Beispielhafte Gehölze: Roter Hartriegel, Schlehe, Eingriffeliger/Zweigriffeliger Weißdorn, Vogelkirsche, Eiche, Bergahorn
Pflege: Rückschnitt alle 10-25 Jahre abschnittsweise auf Stock, Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
In dem Plan ist diese Aufwertungen des bestehenden Intensivacker 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 Naturnhaushalt 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)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	

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.

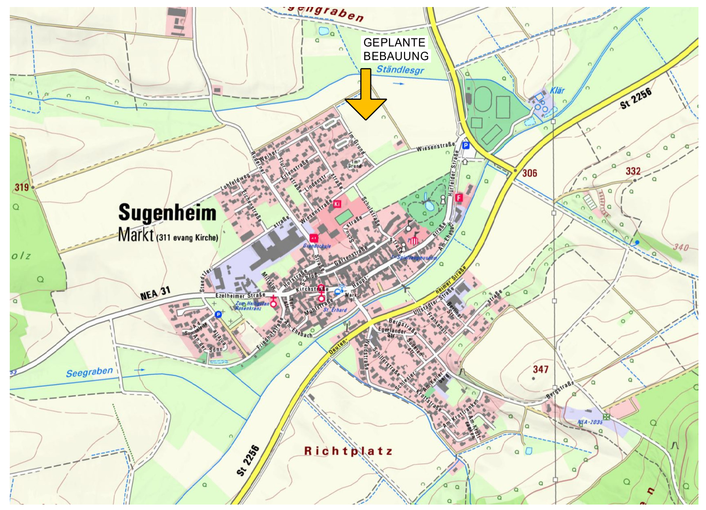
6.7
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Außenbeleuchtung zu minimieren; es sind LED Leuchten mit max. 2.700 K zu verwenden. Das Anstrahlen von Außenwandflächen ist untersagt.

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


GEPLANTE BEBAUUNG
Ständlesgr
Sugenheim
Markt (311 evang Kirche)
St 2258
NEA 31
Seegraben
Richtplatz
Wiesenstraße
Im Grund
Hauptstraße
Kirchplatz
Kirchgasse
Schloßplatz
Schloßgasse
Marktplatz
Ansbacher Straße
Bahnhofstraße
Bahnhofplatz
Bahnhofgasse
Mainstraße
Mainbrücke
Mainbrückenstraße
Mainbrückenplatz
Mainbrückenweg
Mainbrückenzeile
Mainbrückenstraße
Am Mainbrückenplatz
Am Mainbrückenweg
Am Mainbrückenzeile
Am