

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB Art. 81 BayBO

A) Durch Planzeichen

- Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4, Satz 1 und 3 BauGB)
- Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD) gemäß (§ 3, §§ 16/17, § 19 BauNVO)
- 0.35 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- 0.6 Max. zulässige Geschossflächenzahl, (GFZ, §§ 16/17 u. § 20 BauNVO)
- unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung der Leitungsart
- Straßenflächen
- private Grünfläche, naturnahe Gartengestaltung
- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende bestehende Hecke/ Biotop
- zu pflanzende Bäume auf Privatgrund, Standort frei wählbar
Neupflanzung von Einzelbäumen n. Flächennutzungsplan
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von jeglicher Nutzung freizuhalten. Ergänzung und Ersatzpflanzung notwendig!

B) Durch Text

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachraum ist kein Vollgeschoss.
 2. Geländeveränderung
Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Garagenzufahrt zwingend erforderlich sind.
 3. Gestaltung
Als Dacheindeckung sind graue und naturrote Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien sind bei Dächern unzulässig. Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Garagen) sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig. Die Dachflächen sind für Solarthermie und/ oder Fotovoltaik zu nutzen. Der Einbau von Sonnenkollektoren sind zulässig. Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen Lichtquellen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlocken.
 4. Unzulässige Anlagen
Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 5. Einfriedungen
Eine weitgehende Durchgängigkeit des Geländes ist am Ortsrand wichtig. Der Hausgarten wird grundsätzlich mit Einfriedungen ohne Stützmauern gestattet. Querungshilfen für Kleintiere sind zu gewährleisten.
 6. Garage, Stellplätze und Nebengebäude:
Es gilt die BayBO, der Standort für die Doppelgarage ist im Baufenster frei wählbar. Es müssen 2 Stellplätze vorgehalten werden. Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenze möglich.
 7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 8. Versiegelung
Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrt sind anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
 9. Anpflanzungen
Die nicht überbauten und befestigten Flächen des Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern, Laubgehölzen und Obstbaumarten (sh. Sortenliste Anlage 2) der Begründung anzupflanzen. An den gekennzeichneten Baugebietsgrenzen sind Hecken mit 3 m bzw. 5 m Breite anzulegen, zu erhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (sh. Merkblatt Anlage 1)
- ## C) Hinweise
- 85 Bestehende Flurstücke
 - Böschungen
 - Bestehende Gebäude, Bestandschutz
 - Wohngebäude, Nebengebäude, Carport
 - Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
 - Einschlägige Normen zum Schutz von Pflanzungen beachten. Wurzelschutz und Schutzabstände sind einzuhalten.
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Baugrenze für Wohngebäude

Sonstige Planzeichen

| MI/ MD | II |
|-----------------|----------|
| 0.35 | 0.6 |
| - | o |
| FD, SD, WD, KWD | 0° - 45° |

| Art der baulichen Nutzung | Anzahl Vollgeschosse |
|---------------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Wandhöhe Firsthöhe | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Die auftretenden Immissionen bei der Bewirtschaftung müssen hingenommen werden.

Entwässerung
Die Schmutzwasserableitung wird vom Vorhabenträger an den öffentlichen Kanal geführt. Die DIN 1986 ist einzuhalten. Die anfallenden Niederschlagswasser werden in einem Regenrückhaltesystem gesammelt, eine Brauch- bzw. Beregnungswassernutzung ist vorgesehen. Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem MW- Kanal zugeführt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Maßnahme 1: Anlage von 3-reihigen Hecken, als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für die Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet auf einer Fläche von 340 qm, sh. Begründung, Anlage 1- Sortenliste
- Maßnahme 2: Anlage von Bäumen als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft, sh. Begründung, Anlage 2 - Sortenliste

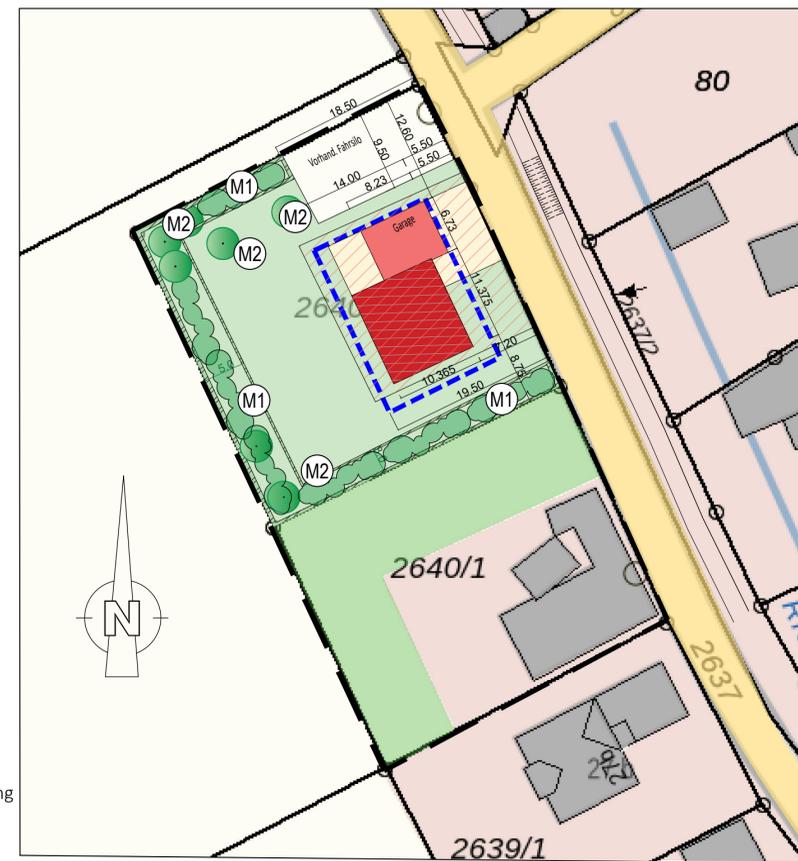
Maßnahmen zur Pflege
Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. In den ersten zwei Jahren sind Schröpfungsschnitte, wie in den Saatgut-hinweisen empfohlen, durchzuführen. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt. Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung: Außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar.



Ausschnitt Luftbilder (Quelle: BayernViewer) ohne Maßstab



Ausschnitt Landschaftsplan, ohne Maßstab



Externe Ausgleichsmaßnahme für Fl.Nr. 2640/2 Festsetzung der Ausgleichsfläche n. §9 Abs. 1a BauGB:



Ausschnitt Luftbild BayernAtlas

Ausgleichsmaßnahme von 300 qm, auf Fl.Nr. 2410, Gmk. Krassolzheim
Bestand: Intensiv genutzte Grünfläche mit Baumbestand
Entwicklungsziel: Waldmantel mind. 10 m breit gestuft mit Krautsaum
Aufbau: Bäume 2. Ordnung (Randbäume des Bestandes, typische Heckengehölze, Großsträucher, 50% Dornensträucher und Krautsaum Selbstentwicklung
Bewirtschaftung u. Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit:
Waldmantel aufflichten,
Entnahme einzelner Bäume Sträucher abschnittsweise auf Stock setzen (alle 10 Jahre außerhalb der Brutzeit)
Das gesamte Areal ist vor Wildverbiss und Wildschaden ganzjährig zu schützen. Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.

Pflege:
extensiv 1-2 – mal pro Jahr, Schnittgut ist abzuräumen.
Krautsaum: abschnittsweise nur alle 2 Jahre mähen, Mulchen, Düngung und Pflanzschutzmitteleinsatz sind unzulässig. Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. In den ersten zwei Jahren sind Schröpfungsschnitte, wie in den Saatgut-hinweisen empfohlen vorzunehmen. Merkblätter vom Amt für Waldgenetik und der UNB sind zu beachten.

BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

1. Die Marktgemeinde Sugenheim hat in der Sitzung am 26.11.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 2 BauGB beschlossen. Zur Ergänzung der Einbeziehungssatzung wurde in der Sitzung am 17.12.2024 eine Änderung der Planung beschlossen.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.11.2024 bestehend aus Planblatt und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.2024, in der Zeit vom 02.01.2025 bis 14.02.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Planungsbüro vom 09.12.2024 beteiligt.
5. Der Gemeinderat Sugenheim hat mit Beschluss vom2025 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Einbeziehungssatzung bestehend aus Planblatt und Begründung jeweils in der Fassung vom2022 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem2025 öffentlich aus und kann während der Dienstzeiten in den Räumen der Gemeinde oder auf der Homepage eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Sugenheim, den

.....
Schiefer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes

Gemeinde Sugenheim
Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim



**Aufstellung der
Einbeziehungssatzung
"Für den westlichen Ortsrand
von Krassolzheim"
gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
mit grünordnerischen Inhalten**

M 1:500

Fassung vom 17.12.2024

Bauplanung Haßelbacher
Schellerter Weg 43
91413 NEUSTÄDT AN DER AISCH
E-MAIL: m.hasselbacher@live.de
Tel. 09161/87 30 47 mobil: 01701924891