

## 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. 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

---

#### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerkbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.2 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
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 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.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse beschränkt.

2.3 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.

2.4 Geländeänderungen (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.

## **3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Es gilt gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

## **4. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie müssen auf der Seite ihrer Einfahrt einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen mit Ausnahme von Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **6. Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind Ton- und Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit vorgeschrieben. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

## **7. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden oder Holzmaterialien zu verwenden.
- 7.2 Es dürfen keine grellen, fernwirkenden Fassadenfarben verwendet werden.

## **8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune sowie Metallzäune mit max. 1,40 m Höhe auszuführen. Straßenseitige Einfriedungen sind zudem um 0,50 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zurückzusetzen.
- 8.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ohne Sockel (Holzzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Als Einfriedungen nicht zulässig sind:

- Mauern und Stützmauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen

# **B Grünordnerische Festsetzungen**

---

## **1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegendem Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Da die Flächen zum Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden die Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriff zugeordnet. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie detaillierte Beschreibungen zu den erforderlichen Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme: A 1 - Entwicklung eines extensiven Grünlandbereiches mit Baumpflanzung am Gewässerrand

Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn. 262 (Teilfläche) und 269 (Teilfläche), Gemarkung Krassolzheim  
Größe: ca. 12.100 m<sup>2</sup>

## 2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 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 23,00 m zu gewährleisten. In dem Bereichen zwischen den Hochstämmen ist jeweils auf einer Länge von 13,00 m und einer Breite von 10,00 m eine fünfreihige Hecke im Versatz anzupflanzen. Dabei sind die in Artenliste 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 Erschließungsarbeiten zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 2.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind freiwachsende Heckenpflanzungen anzulegen. Dabei sind die in Artenliste B aufgeführten Gehölze vorzusehen. Die Heckenpflanzung ist bei der vorgegebenen Breite von 5,00 m zweireihig 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 Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 2.3 Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze ist jeweils beidseitig ein hochstämmiger Laubbaum (Acer campestre "Elsrijk", 16/18 StU, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzscheiben der Bäume müssen mindestens ein Maß von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Eine Begrünung der offenliegenden 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 größengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 2.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste C aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste D verwendet werden.

### Artenlisten

#### Artenliste A:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

### **Artenliste B:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

### **Artenliste C:**

Crataegus ´Carrierei´	Apfeldorn
Malus ´toringo´	Zier-Apfel
Malus sylvestris	Wild-/ Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera ´Nigra´	Blut-Pflaume
Pyrus ´communis´	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

**Mindestqualität:** Hochstamm, 10/12 cm StU

### **Artenliste D:**

#### **Apfelsorten**

Bohnapfel  
Danziger Kantapfel  
Landsberger Renette  
Gravensteiner

#### **Birnensorten**

Feuchtwanger Winterbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Köstliche von Charneux

**Mindestqualität:** Hochstamm, 7/8 cm StU

### **3. Versiegelungen**

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

## **C Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

---

### **1. Maßnahmen zum Artenschutz**

- 1.1 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 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von ca. 10,00 m anzulegen. Die Maßnahme ist, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 647 (Teilfläche), Gemarkung Sugenheim  
Größe: ca. 2.100 m<sup>2</sup>

- 1.2 Es dürfen während der Erschließungs- und Bauphase keine Abwässer in den Vorfluter (Kleine Ehe) bzw. in deren zuführende Gräben gelangen.
- 1.3 Die Durchführung der Baufeldräumung bzw. der Erschließungs- und Bauarbeiten muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen Mitte August bis Ende Februar - erfolgen.
- 1.4 Für Außenbeleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche (LED kalt oder LED neutral-warm Lampen) zu verwenden.
- 1.5 Eine nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist unzulässig.
- 1.6 Es dürfen grundsätzlich für wandernde Amphibien keine überwindbare Barrieren bzw. Fallgruben entstehen.

## **D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

---

### **1. Wasserwirtschaft**

- 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- 1.2 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- 1.3 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 innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen; die wasser- bzw. abwasserrechtlichen Satzungen bleiben unberührt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen 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.

- 1.4 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.

## **2. 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 Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

## **3. Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **4. Schutzzonen / Baubeschränkungen**

- 4.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsleitungen (u.a. Abwasser-, Fernmeldeanlagen und sonstige Kabeltrassen) gepflanzt werden.
- 4.2 Gemäß Art. 23 BayStrWG 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 BayStrWG 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 06.06.2017**

.....  
**Klein, 1. Bürgermeister**

## **VERFAHRENSVERMERKE**

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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 06.06.2017**

.....  
**Klein, 1. Bürgermeister**

- h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Sonnenleite" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 07.06.2017 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 08.06.2017**

.....  
**Klein, 1. Bürgermeister**