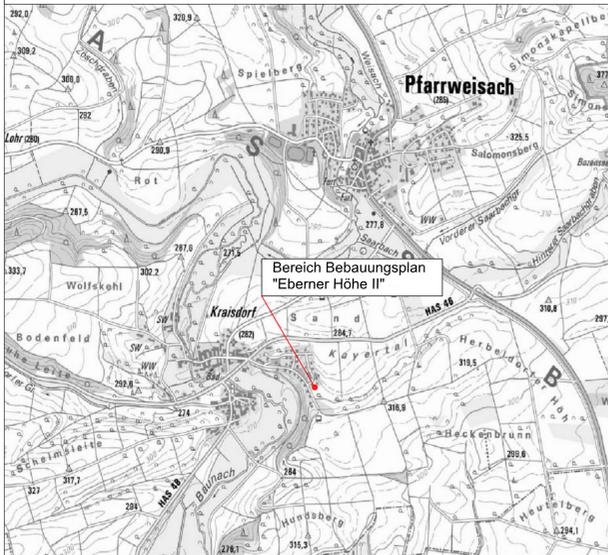


# Bebauungsplan "Eberner Höhe II" OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach, M1:1000



## Übersichtslageplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan "Eberner Höhe II"



# LEGENDE

## als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
- das Baugesetzbuch ( BauGB )
  - die Bayerische Bauordnung ( BauBO )
  - die Baunutzungsverordnung ( BauNVO )
  - das Bayerische Naturschutzgesetz ( BayNatSchG )
  - das Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )
  - das Bundesimmissionsschutzgesetz ( BImSchG )
  - die Planzeichenverordnung ( PlanzV )
- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE ( MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN )
- a) Art der baulichen Nutzung
  - b) Bauweise
  - c) Dachform
  - d) Firsthöhe
  - e) Zahl der Vollgeschosse
  - f) Grundflächenzahl
  - g) Geschossflächenzahl
- A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**
- MD** Dorfgebiet ( § 5 BauNVO )
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß ( § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO )
  - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO )
  - o offene Bauweise zulässig ( § 22 Abs. 2 BauNVO )
  - FH FH = Firsthöhe  
Die Firsthöhe max. 8,50 m über OK EGF FFB (Fertigfußboden) festgesetzt.  
OK EGF FFB max. 0,6 m über Bezugshöhe 300 m üNN
  - E** Nur Einzelhäuser zulässig
  - SD, WD, KD, MD, PD Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddach, Pultdach  
Dachneigung: 20° - 60°
  - Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A1** Ausgleichsflächen  
A1 siehe Teil B, Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Ziff. 5.0
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB )  
5 m breite, 3-reihige Hecke, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 5.0
- zu pflanzende Bäume, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 5.0  
Standort variabel

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- geplante Gebäude ( vorgeschlagener Standort) mit vorgeschlagener Firststrichung
- vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Ein- und Ausfahrt
- Grundstücksgrenzen  
vorhanden  
neu, vorgeschlagen
- Flurstücksnummern

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes 2. Erweiterung "Eberner Höhe II" wird entsprechend der BauNVO § 5 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgelegt:

GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise. Die Höhe der baulichen Anlagen bis OK First wird mit max. 8,50 m über OK EGF FFB (Fertigfußboden) festgelegt.

OK EGF FFB max. 0,6 m über Bezugshöhe 300 m üNN.

### 3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Die Gebäude sind als Putzbauten oder mit Holzverkleidung zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Sichtmauerwerk sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen.

3.2 Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farbtöne sind nicht gestattet.

3.3 Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach oder Mansarddach auszuführen.

3.4 Dachdeckungsmaterial: Tondachziegel, Betondachsteine, Stehfalzblech und Trapezblech

3.5 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) und Zwerchgiebel zulässig. Der Zwerchgiebel darf max. 50% der Gebäudelänge betragen und max. 2,50 m vor die Hauptfassade hervortreten.  
Die Breite der Dachgauben darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

3.6 Dachüberstände: traufseitig bis max. 60 cm  
giebelseitig bis max. 50 cm

3.7 Glasbauteilflächen sind unzulässig.

3.8 Dachneigung 20° - 60°

### 4. Nebenanlagen

4.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude können abweichend in der Dachneigung und der Dachform des Hauptdaches ausgebildet werden. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke usw.)

4.2 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### 5.0 Grünordnerische Festsetzungen

Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Exotische Pflanzen sind unzulässig.

Auf dem Grundstück sind mind. drei großkronige, heimische, hochstämmige Laubgehölze STU 10-12 zu pflanzen und zu unterhalten.

### Ausgleichsfläche A1

Um die Pferdekoppel ist eine 5 m breite, 3-reihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste anzulegen.

Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken

Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:

Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Kreuzdorn, Wildrosen

### 6.0 Einfriedungen

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung, Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerscheiben vorzusehen. Höhe max. 1,00 m  
Der Zaun kann aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich. Jägerzäune sind nicht zugelassen.

Die Erstellung eines Sockels ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin und zwischen den Wohngrundstücken zulässig, dieser ist jedoch als geputzte Mauerscheibe oder in Bruchsteinmauerwerk zu erstellen.  
Klinker sind nicht zulässig.  
Sockelhöhe : max. 0,40 m  
Zaun: max. 0,60 m

Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite der Grundstücke unzulässig.

An den hinteren Grundstücksgrenzen im Bereich der Ausgleichsfläche und zur offenen Landschaft hin, sind durchgehende Mauerscheiben und Zaunsockel nicht zulässig.

Sofern eine Einzäunung entlang der Ausgleichsfläche benötigt wird, muss sich diese innerhalb der Hecke befinden.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### Landratsamt

#### Immissionsschutz:

Es wird auf den bayerischen Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" mit der "Abstandsregelung für Pferdehaltungen" (2016) verwiesen. Hier wird ein Mindestabstand von 40 m zu Wohngebieten und 20 m zu Wohnhäusern in Dorfgebieten vorgegeben.

#### Abfallrecht :

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Aldeponen, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

### Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Niederschlagswasser von gering oder mittel belasteten Flächen sollte dezentral, möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden, versickert werden.

Weitere Informationen zum Naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:

Bausteine des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser  
[https://www.ifu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/bausteine/index.htm](https://www.ifu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/bausteine/index.htm)

Naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen  
[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTION=SETVAL\(artid\).htm,APGxNODENR:3776,AARTxNRfhw\\_was\\_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artid.htm,KATALOG:SIMUG.AKATxNAME:SIMUG.ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTION=SETVAL(artid).htm,APGxNODENR:3776,AARTxNRfhw_was_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artid.htm,KATALOG:SIMUG.AKATxNAME:SIMUG.ALLE:x)=X)

Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[http://www.ifu.bayern.de/umweltwissen/doc/luw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](http://www.ifu.bayern.de/umweltwissen/doc/luw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es wird auf die DIN 19639 (Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben) verwiesen.

Die jeweils gültige Fassung der Düngeverordnung ist einzuhalten.

Die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss uneingeschränkt fortgeführt werden können.

Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten.  
Zum Schutz von Umstehenden sieht der Gesetzgeber (§ 17 Pflanzenschutzgesetz) Mindestabstände vor, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln einzuhalten sind. Bei Flächenkulturen beträgt dieser Abstand 2 Meter.  
Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen.  
Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stellen.

### Bayerischer Bauernverband

Aufgrund der durch die Bewirtschaftung von Ackerland auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (beispielsweise durch Gülle und Pflanzenschutzspritzungen) besteht grundsätzlich die Gefahr von Emissionen auf die geplante Erweiterung des Wohngebiets / Mischgebiets.

### Bund Naturschutz Ebern

Der Bau von Zisternen zur Gewinnung von Regenwasser (5 m³ pro 100 m² Dachfläche) wird empfohlen.  
Die Verwendung von (Photovoltaik-Solarzellen zur Stromgewinnung und Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung) wird empfohlen, die dafür nötige Fläche sollte nicht begrenzt werden. Die nötigen Leitungen für Solar-Energie-Anlagen (Photovoltaik-Solarzellen zur Stromgewinnung und Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung) sollten bereits beim Bau verlegt werden, um später Probleme zu vermeiden.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat in der öffentlichen Sitzung am 19.07.2018 die 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Eberner Höhe II" im OT Kraisdorf beschlossen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat in der öffentlichen Sitzung am 20.02.2020 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Erweiterung des Bebauungsplan "Eberner Höhe II" beschlossen und den Vorentwurf i. d. Fassung vom 20.02.2020 gebilligt, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.03.2020 im Amtskasten der Gemeinde Pfarrweisach ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.ebern.de/index.php/vw> bzw. <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen/> veröffentlicht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 20.02.2020 hat vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat am 07.07.2020 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.07.2020 im Amtskasten der Gemeinde Pfarrweisach ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.ebern.de/index.php/vw> bzw. <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen/> veröffentlicht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 07.07.2020 hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 07.07.2020 hat vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan "Eberner Höhe II" i. d. Fassung vom 06.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Pfarrweisach, den 01.12.2020  
Markus Oppelt  
Markus Oppelt (1. Bürgermeister)
- Ausfertigung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Pfarrweisach und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens gemäß § 1-10 BauGB werden beurkundet.  
Pfarrweisach, den 01.12.2020  
Markus Oppelt  
Markus Oppelt (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.12.2020 im Amtskasten der Gemeinde Pfarrweisach gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 2. Erweiterung des Bebauungsplan "Eberner Höhe II" ist damit in Kraft getreten.  
Pfarrweisach, den 01.12.2020  
Markus Oppelt  
Markus Oppelt (1. Bürgermeister)

## SATZUNGSEXEMPLAR

### 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Eberner Höhe II"

Gemeinde: **PFARRWEISACH**

Gemarkung: **KRAISDORF**  
Flurgebiet:  
Landkreis: **HASSBERGE**  
Reg.Be.z.: **UNTERFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN  
LEGENDE  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
ÜBERSICHTSPLAN**

Beilage:

Plan-Nr.:

Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
			Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2018
			Änderung des Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2020
Vorentwurf	20.02.2020	EH-Wakil	Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.02.2020
Entwurf	07.07.2020	Bardin	Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 07.07.2020
Satzungsexemplar	06.10.2020	Bardin	Satzungsbeschluss vom 06.10.2020

Gemeinde	Entwurfsverfasser
 Markus Oppelt <b>1. Bürgermeister</b> Pfarrweisach, 012.12.2020	 Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH  04076 Weiramsdorf Tel. 09371 933-0 Fax 09371 933-33
	Weiramsdorf, 06.10.2020