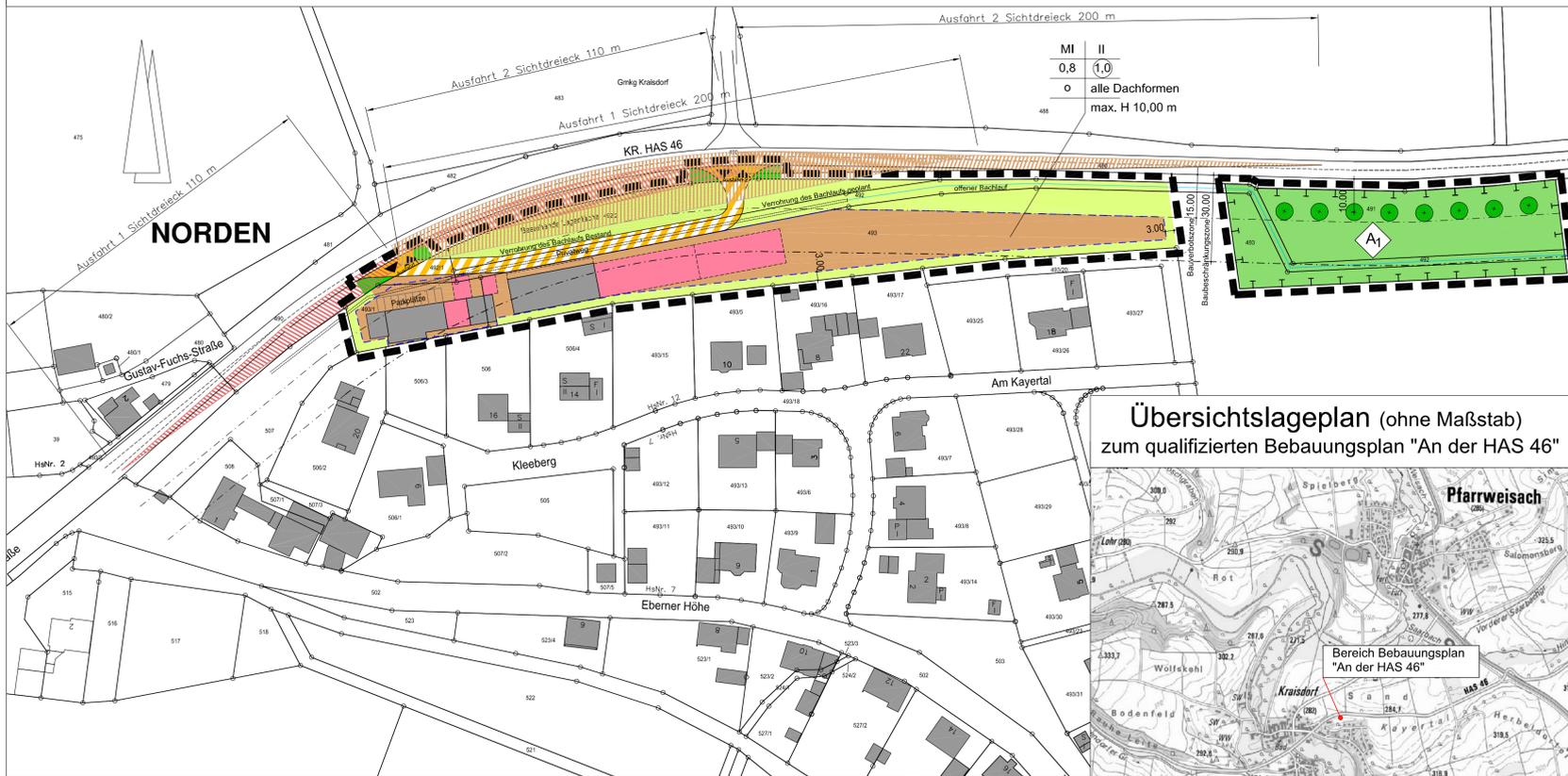
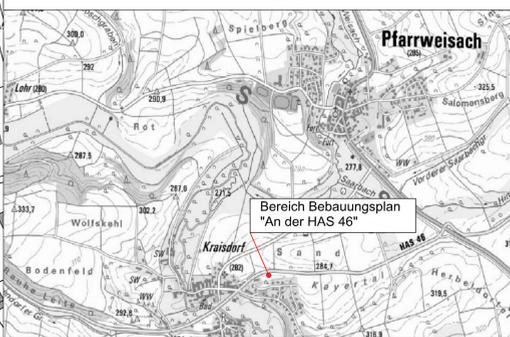


Qualifizierter Bebauungsplan "An der HAS 46" OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach

M = 1:1000



Übersichtslageplan (ohne Maßstab) zum qualifizierten Bebauungsplan "An der HAS 46"



LEGENDE

als Bestandteil zum qualifizierten 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 (BayBO)
die Bauordnungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
das Bundesmissionsschutzgesetz (BImSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Firsthöhen
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächenzahl
g) Geschossflächenzahl

- private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen
A1 siehe Teil B, Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Bäume, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 1.7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- geplante Gebäude (vorgeschlagener Standort)
- vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
- Ein- und Ausfahrt
- Grundstücksgrenzen
vorhanden
neu, vorgeschlagen
- 372 Flurstücksnummern
- Sichtdreieck
- überörtliche Hauptstraße, hier Kreisstraße HAS 46
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
- private Parkplätze
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
hier: Privatweg
- Verrohrung des Bachlaufs im Bereich der gewerblichen Bauflächen
offener Bachlauf

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- NUTZUNGSSCHABLONE**
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GFZ 1,0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - o** offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - H** Die Höhe baulicher Anlagen wird bis OK First mit max.10,00 m über 280,40 m üNN festgesetzt
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.
- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig ist
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung en geprägt sind
- (3) Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgelegt:

GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2. Die Höhe der baulichen Anlagen bis OK First wird mit max. 10 m über 280,40 m üNN festgelegt.

1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Bebauung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Fassaden
Die Außenwände sind in Trapezblech (in einer gedeckten Farbe) auszuführen.

b) Sockel
Die Sockelhöhe darf 0,50 m - 0,80 m über OK Gelände reichen.

c) Dach

Als Dachformen sind Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 - 15° in Trapezblech zulässig. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig.

1.6 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. d. Bek. v. 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634) erteilt werden.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsfläche A1

Maßnahme 1:

Umwandlung von Ackerland in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen ((Rieger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildblumenweise höchstens 5g/m² in Breitflächensaat. Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Schaftbeweidung ist möglich. Standweiden dürfen nicht errichtet werden. Sofern dafür eine feste Einzäunung notwendig ist, muss diese ausserhalb der Bauverbotszone liegen und darf max. bis zum Grat reichen. Die Einzäunung ist ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleinreier auszuführen und darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Pferdebeweidung ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig

Maßnahme 2:

Herstellung einer Obstbaumreihe zur Weiterentwicklung einer mehrreihigen Obstbaumreihe als typisches Ortsrandbiotop.
Pflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10 m untereinander. Abstand zum südlichen Fahrbahnrand mind. 10 m.

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten.

Apfel:
Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzäulen, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Mauzenapfel, Roter Trier Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterlockenapfel, Winterambur

Birne:
Oberösterreich Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbnöster, Palmischbirne, Gute Luise, Mollebusch, Gräfin von Paris, Minister Dr. Lucius

Spielerling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltet wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Eingriffsmaßnahmen das angestrebte Ziel erreichen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalflegerische 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 freigeht 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.

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Für die Verlängerung der bestehenden Verrohrung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

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

Bausteine des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser
https://www.lfu.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\(artdtid.htm, APGXNODENR:3776.AARTXNR:fw_was_00288, AARTXNODENR:283552.USERXBODYURL:artdtid.htm, KATALOG:SIMUG_AKATXNAME:SIMUG_ALLEX\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTION=SETVAL(artdtid.htm, APGXNODENR:3776.AARTXNR:fw_was_00288, AARTXNODENR:283552.USERXBODYURL:artdtid.htm, KATALOG:SIMUG_AKATXNAME:SIMUG_ALLEX)=X)

Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung
http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/ue_w8_umgang_mit_regenwasser.pdf

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen muss uneingeschränkt fortgeführt werden können. Staub-/Lärm-/Geruchsentscheidungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. 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. Es wird auf die DIN 19639 (Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben) verwiesen.

Bayerwerk Netz GmbH

Bei geplanten Tiefbaummaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprech-Partner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und leifwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Datum Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
Anfragen für Auskünfte zur Lage der von der Bayerwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayerwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die Postadresse: Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Landratsamt Haßberge

Tiefbau:
Für die geplanten Zufahrten sind die Anfahrtsichten gemäß den geltenden Regelwerken zu berücksichtigen; diese sind ortsauwärts (100 km/h) 200 m, ortseinwärts (70 km/h) 110 m.

Da sich das geplante Gewerbegebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtschranke befindet, ist gemäß Bayer. Straßen- und Wegegesetz ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 15 m für jegliche Bebauung einzuhalten.

Abfallrecht:

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

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat in der öffentlichen Sitzung am 19.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der HAS 46" Im OT Kraisdorf beschlossen.
 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat in der öffentlichen Sitzung am 20.02.2020 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des qualifizierten Bebauungsplans "An der HAS 46" Im OT Kraisdorf beschlossen und den Vorentwurf i. d. Fassung vom 20.02.2020 gebilligt, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
 3. 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlichkeitsdarlegung und Anhörung für den Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplans i. d. Fassung vom 20.02.2020 hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.ebem.de/index.php/vw> bzw. <https://www.ebem.de/index.php/bekanntmachungen/veroefflicht>.
 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplans i. d. Fassung vom 20.02.2020 hat vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.
 5. 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 BauGB beschlossen.
 6. 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 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.ebem.de/index.php/vw> bzw. <https://www.ebem.de/index.php/bekanntmachungen/> veröffentlicht.
 7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans i. d. Fassung vom 07.07.2020 hat vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
 8. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans i. d. Fassung vom 07.07.2020 hat vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
 9. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den qualifizierten Bebauungsplan "An der HAS 46" 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)

SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNG DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANES "AN DER HAS 46" für eine Betriebserweiterung

Gemeinde: **PFARRWEISACH**

Gemarkung: **KRAISDORF**
Flurbereich: **HASSBERGE**
Reg.Bez.: **UNTERFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN**
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN
ÜBERSICHTSPLAN

Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
			Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2018
			Änderung Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2020
Vorentwurf	20.02.2020	El-Wank	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: **Pfarrweisach**

Entwurfsverfasser: **Koenig + Kühnel**
Ingenieurbüro GmbH

Markus Oppelt
1. Bürgermeister

Pfarrweisach, 01.12.2020

Weitramsdorf, 06. Oktober 2020