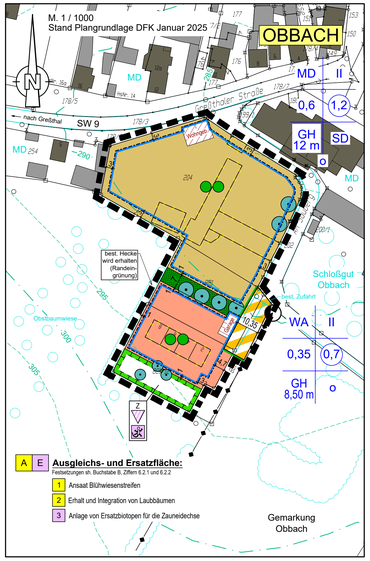
PLANTEIL / SCHEMA



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Sauberg" vom .....

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.525 m²

1.2 MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.725 m²

1.2.1 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 5 Abs. 3 BauNVO).

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

2.1 0,7 bzw. 1,2 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,35 bzw. 0,6 — Grundflächenzahl

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

2.3.1 - Gebäude dürfen in max. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden; Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss bzw. Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss (II, I+D, I+U, I+U+D)

2.3.3 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

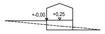
PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

2.4 z.B. GH 8,50 m — max. Gebäudehöhe in m ab OK. Fertigfußboden

2.4.1 Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern wird die Oberkante bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,25 m über geplanter Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der bergseitigen Außenwand nicht überschreiten. Die Höhen des geplanten und des natürlichen Geländes sind in den Baueingabeunterlagen einzutragen und durch Profile aufzuzeigen.



2.4.2 Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Pult- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höheneinstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig kein oberirdisches drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5.345 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Private Verkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 315 m²

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 270 m²

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Arten (Ausgleichs- und Ersatzfläche)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Lebensräume, werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ca. 480 m² Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 881/12 der Gemarkung Obbach festgesetzt. Sie ist für die Dauer des Eingriffs vorzuhalten.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes „Am Sauberg" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 881, 881/12 und 881/13, alle Gemarkung Obbach.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird auch als vorgezogene Ausgleichsfläche (= CEF-Fläche) im Sinne des besonderen Artenschutzes anerkannt (= artenschutzrechtliche Ersatzfläche).
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 480 m²

6.2 A E — Ausgleichs- und Ersatzfläche: ca. 480 m²
(Teilfläche Fl.Nr. 881/12, Gemarkung Obbach)

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer extensiv genutzten Blumenwiese und Einbringen von mindestens 2 Sonderbiotopen für die Zauneidechse anstelle von intensiv genutztem Grünland (CEF-Maßnahme)

6.2.1 Blühwiese; Umbruch und Neueinsaat der Ausgleichs- und Ersatzfläche als Blumenwiese (z.B. nicht regionale Mischung von Saaten-Zeiler oder gleichwertig), Schnitt 2x im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
Vorhandene Bäume ab 25 cm Stammdurchmesser sind zu erhalten.

6.2.2 Fachgerechtes Einbringen von 2 Sonderbiotopen mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten (Zielart Zauneidechse). Bei der Herstellung sind die Vorgaben der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Zauneidechse, herausgegeben vom Bayer. Landesamt für Umwelt, zu berücksichtigen. Die genauen Standorte und die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Schweinfurt abzustimmen.

- Errichtung eines Totholzhaufens aus dem durch die Baumrodungsmaßnahmen gewonnenen Strukturen (Äste, Wurzelstrünke etc.)
- Errichtung eines Lesesteinhaufens aus Sandsteinfindlingen

Die Funktionsfähigkeit der "Ersatzhabitate" ist, einschließlich der diese umgebenden Wiesenflächen, dauerhaft zu gewährleisten: 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme, Offenhaltung der Ersatzhabitate incl. Sandflächen und ggf. Nacharbeiten durch Ergänzung von Totholz und Sand.

6.3 Vollzugsfristen und -hinweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da die Ausgleichsmaßnahmen auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen diese wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist. Die Maßnahmen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

6.4 Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Euerbach mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 (schematisch) Privates Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Anlage 1 der Begründung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm

Innerhalb der MD-Fläche und der WA-Fläche sind je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 2 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung). Der Erhalt von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm kann auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

7.2 Freiflächengestaltung

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig.

Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7.3 Vollzugsfrist

Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung der jeweiligen Teilgebiete, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.4 Erhalt von Bäumen

Die derart gekennzeichneten Bäume innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Der sonstige sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gehölzbestand ist, wenn er nicht zur Verwirklichung der Bauvorhaben notwendigerweise beseitigt werden muss, ebenfalls zu erhalten.

8. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

8.1 Den folgenden Festsetzungen liegt die Faunistische Untersuchung sowie Potentialabschätzung der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth, in der Fassung vom September 2025 zugrunde.

8.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

8.2.1 V1 - Maßnahme zur Vermeidung der Besiedlung des Plangebiets durch die Zauneidechse:
Fachgerechte Errichtung eines Reptilienschutzzaunes innerhalb der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 881 und 881/12 ab sofort bis Mitte März 2026 sowie während der Bautätigkeiten. Der Zaun ist im Bereich des Gartens vor dem Reihenhaus mit Überstiegshilfen (Bretter oder selbstentleerende Eimer) zu versehen.
Innerhalb des Reptilienschutzzaunes sollte der Aufwuchs zur Vergrämung ab sofort kontinuierlich niedrig gehalten werden (Schnitthöhe 10 cm, Mahd mit Balkenmäher oder motormanueller Sense).
Durch die ÖBB ist sicher zu stellen, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Baufeld befinden. Hierzu sind bei geeigneten Witterungsbedingungen im März/April 2026 vier Begehungen auf Zauneidechsen durchzuführen. Bei den Begehungen angetroffene Zauneidechsen sind zu fangen und auf den angrenzenden CEF-Flächen auszusetzen. Die Begehungen müssen so lange fortgesetzt werden, bis an drei Tagen in Folge keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden.

8.2.2 V2 - Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen:
Baumfällarbeiten und Heckenrodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
Nach Möglichkeit sollen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm sowie die einheimischen Straucharten Weißdorn und Wacholder auf den Grundstücken erhalten werden.
Falls beim Rückschnitt des Kirschbaumes im Garten des Reihenhauses die daran vorhandenen Höhlenstrukturen betroffen sind, sollte der Rückschnitt bzw. das Setzen auf Torso unter ÖBB erfolgen bzw. ist kurz davor eine Kontrolle auf einen Besatz durch Fledermäuse notwendig.

8.2.3 V3 - Abbruch von Gebäuden:
Abbruchmaßnahmen am Reihenhausgebäude und/oder dessen Gebäudeteilen (z.B. Keller, Dachboden, Verkleidungen) sollten zwischen dem 11.09. und dem 31.10. durchgeführt werden und die Abnahme des Daches unter und in Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) erfolgen.
Die Rollladenkästen sind vor dem Beginn der Abbrucharbeiten zwischen dem 11.09. und 31.10. vorsichtig zu öffnen, sodass sie nicht mehr als Fledermausquartier geeignet sind.
Ebenso sind die Holzverkleidungen im Schuppen vor dem Abbruch vorsichtig zu entfernen, sodass auch hier kein Quartierpotential mehr vorhanden ist. Falls diese Arbeiten im Winter nach dem 31.10. durchgeführt werden, ist auch hier die ÖBB hinzuzuziehen.
Bei Funden von Fledermäusen müssen die Arbeiten eingestellt werden, die ÖBB informiert und die Tiere von fachkundigen Personen evakuiert und evtl. in Pflege genommen werden.
Abbruchmaßnahmen am Schuppen sollten zwischen dem 01.08. und 28./29.02. durchgeführt werden.

8.2.4 V4 - Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen durch erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, ...):
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen bis 1,5 m² Größe ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

8.2.5 V5 - Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich:
Der Eingriffsbereich sollte - auch in der Bauphase - nur im absolut nötigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sind mit LED, Natriumdampfhochdrucklampen o.ä. auszustatten. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (insbesondere nicht auf angrenzende Gehölzbereiche) gerichtet ist.

8.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

8.3.1 CEF1, Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel
- Vorsorgliches Anbringen von zwei Fledermauflachkästen in unmittelbarer Umgebung des Abrissgebäudes (Reihenhaus).
- Vorsorgliches Anbringen eines Fledermausspaltenkastens in unmittelbarer Umgebung des Kirschbaumes im Garten des Reihenhauses.
- Vorsorgliches Anbringen eines Vogelnistkastens für Gebäude- bzw. Nischenbrüter im nahen Umfeld des Schuppens an Nachbargebäuden.

Die Ersatzquartiere sind unter ökologischer Baubegleitung zeitnah und spätestens vor den Baum- und Strauchrodungen bzw. dem Abriss der Bestandsgebäude (Reihenhaus mit Schuppen), an Bäumen und Gebäuden in der nahen Umgebung zu schaffen.

8.3.2 Z — CEF2, Ersatzfläche für Zauneidechse

Fachgerechtes Einbringen von Sonderbiotopen; Maßnahmen sh. Festsetzung B.6.2.2
- Vorgesehene Fläche sh. Ausgleichs- und Ersatzfläche (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 881/12, Gemarkung Obbach)

Der Lebensraumverlust für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Am Sauberg", wird durch Bereitstellung einer ca. 480 m² großen Ersatzfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 881/12 (Gemarkung Obbach) ausgeglichen. Die Ersatzfläche ist dauerhaft vorzuhalten.

8.4 Ökologische Baubegleitung

Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde aufzuzeigen.

8.5 Maßnahmen, die als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 7.310 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

9.2 SD — zulässige Dachform MD-Gebiet
- Sattteldach

9.3 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude

Unter Beachtung der abstandsrechtlichen Regelungen der BayBO sind Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung zulässig.

Die Wandhöhe von Garagen und sonstigen Nebengebäuden wird auf max. 3,00 m über geplanter Geländeoberkante festgesetzt.
Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

9.4 Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
Es wird eine Mindestgröße der Zisterne von 9 m³ je Grundstück festgesetzt. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

9.5 Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind im gesamten Geltungsbereich, unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu je einer Höhe von 1,50 m ab der natürlichen Geländeoberkante, sowie Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, Zuwegungen und notwendige Zugänge, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen, Vordächer, Treppenauf- und abgänge) sowie Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung zulässig.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. Gebäudeabbruch
3. 254 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
4. Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches (wird erhalten)
5. 3 — Maßzahlen in m
6. 300 — Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverw.)
7. best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Böschungen etc.)
8. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
9. bestehende Trafostation
10. bestehende 20 kV-Freileitung

11. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

12. Landwirtschaft
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

13. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt ein Beurteilung durchgeführt werden: http://lwpapp.webyte.de/

14. Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind innerhalb der Grundstücke versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. Grünflächen, Substratbauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).

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

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr. lfw_was_00157)

15. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flachgeneigte Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (z.B. standortgerechte Gräser-/Kräutermischung oder Stauden und Sedumsprossen, mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm).

16. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Wasserwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

17. Schutz des Bodens
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg, sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

18. Schonung von Ressourcen
Zur Ressourcenschonung sollten zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) verwendet werden. Informationen hierzu können unter folgendem Link abgerufen werden: www.rc-baustoffe.bayern.de

19. Empfehlung zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Fenster sowie Eingangstüren von Unter- oder Kellergeschossen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

20. Empfehlung zur Erkundung des Baugrundes
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

HINWEISE / ANMERKUNGEN / ANLAGEN

21. Kampfmittelrisiko
Obbach war im 2. Weltkrieg von Kampfhandlungen betroffen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

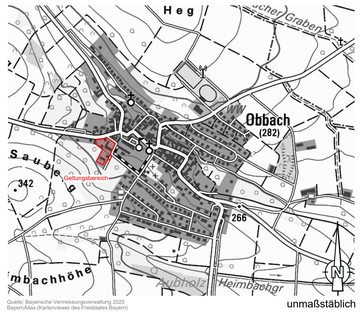
D. Anmerkungen

1. Für die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Sauberg" bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Sauberg" abweichende Bebauung gilt Bestandsschutz.
2. Die Unterlage "Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen" der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth (Stand September 2025), ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Sauberg" der Gemeinde Euerbach.

E. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung gemäß § 2a BauGB
- Unterlage "Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen", Stand September 2025, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
BayernAtlas (Kartenviewer des Freistaates Bayern)

EUERBACH

BEBAUUNGSPLAN
"AM SAUBERG"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
OBBACH

GEMEINDE EUERBACH, GEMEINDETEIL OBBACH
LANDKREIS SCHWEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sauberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ....., Anschrift: ....., während folgender Zeiten ..... bereitgestellt.
6. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Am Sauberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... die Satzung beschlossen.
Euerbach, den .....
.....
Simone Seufert (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt
Euerbach, den .....
.....
Simone Seufert (1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Sauberg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Euerbach, den .....
.....
Simone Seufert (1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

.....

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97424 Schweinfurt
Tel. 09721/47 90 0 • Fax 09721/47 90 29
www.bautechnik-kirchner.de
info@bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 09.12.2025 | M. 1 / 1000