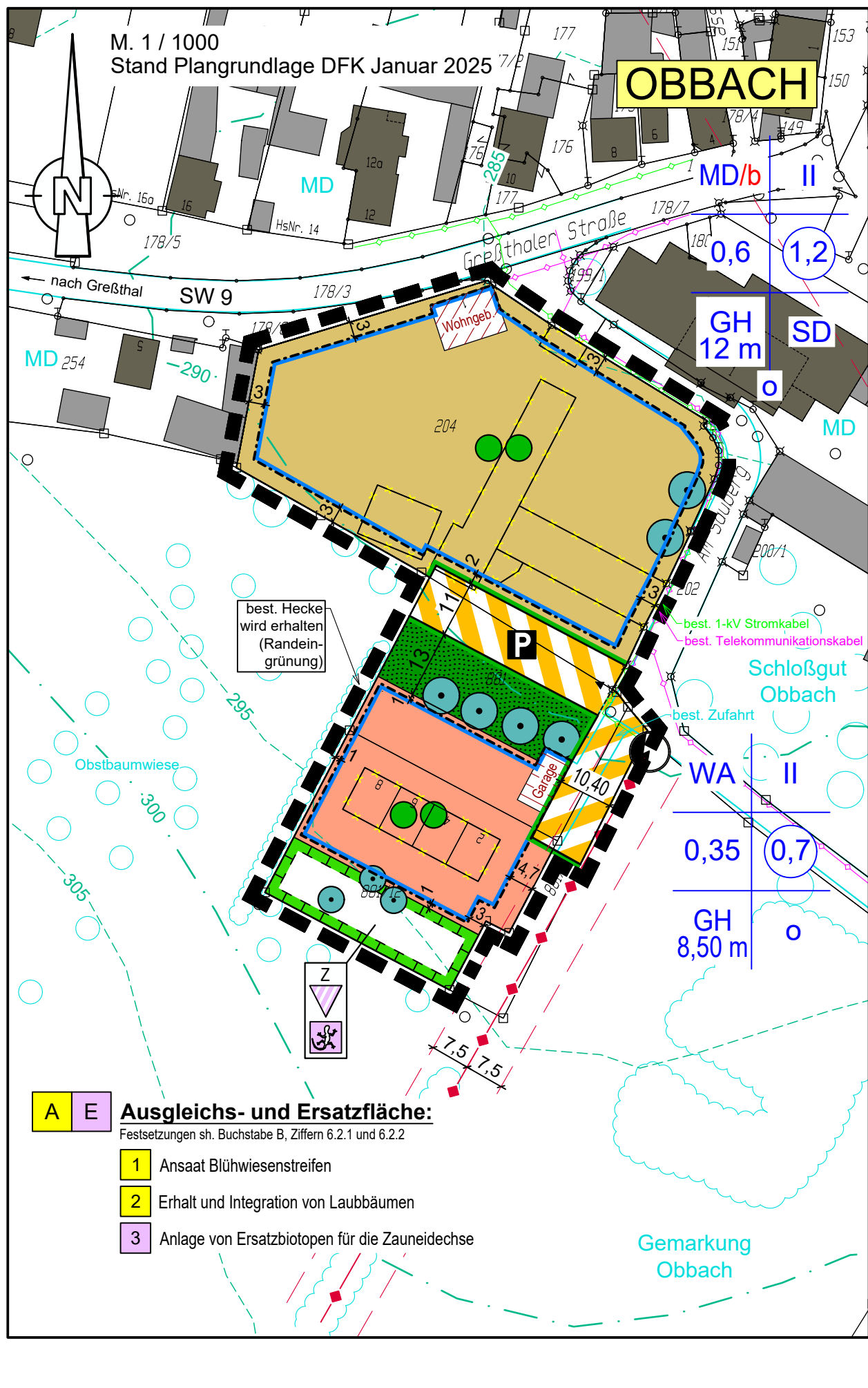


PLANTEIL / SCHEMA



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-I-6, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)
- 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. I Nr. 231) (BGBl. I Nr. 176)
- Planzonenverordnung (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. 1.505 m²
- 1.2 **MD/b** beschränktes Dorfgebiet (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.050 m²

1.2.1 Innerhalb des Dorfbereiches sind in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 und 8 BauNVO allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen baulichen Anlagen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhallen,
- sonstige der Land- und Forstwirtschaft dienende Nebengebäude,
- Gartenbaubetriebe

Die Errichtung neuer Wohngebäude sowie die Neuaufnahme selbstständiger Wohnnutzungen ist innerhalb des Dorfbereiches nur entlang der Baugrenze westlich des Wohngebäudes Gredthaler Straße 1 zulässig. Bestehende genehmigte Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

1.2.2 Betriebszeiten/Immissionsschutz (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind land- und forstwirtschaftliche Betriebsabläufe einschließlich des Betriebes land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Fahrzeuge grundsätzlich nur in der Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.

Während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sind land- und forstwirtschaftliche Betriebsabläufe nur zulässig:

- in Rahmen seltener Ereignisse im Sinne der TA Lärm, an nicht mehr als 10 Nächten eines Kalenderjahres
- sowie darüber hinaus während der Erntezeit für einen Zeitraum von maximal drei zusammenhängenden Wochen jährlich, soweit die nächtlichen Arbeiten betriebsbedingt erforderlich sind.

Die zeitliche Lage der Erntezeit ist der zuständigen Genehmigungsbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

1.2.3 Ausnahmeweise zulässige Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden innerhalb des Dorfbereiches 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 Dachgeschoss, 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.
- 2.4 z.B. **GH 8,50 m** max. Gebäudehöhe in m ab OK, Festfußboden
- 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 Dachrandesimmses.
- Die Höhe des Erdgeschoss-Festfußbodens 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 Bauangebotsunterlagen einzutragen und durch Profile aufzuzeigen.

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. 4.680 m²

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

- 4.1 **—** Private Straßenverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 315 m²
- 4.2 **P** Private Parkverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 450 m²
- 4.3 **▲** Zufahrt Parkverkehrsfläche
- 4.4 **—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- 5.1 **■** Private Grünfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 510 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 vorgesehene 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)

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

6.2.1 Blühweise; Umbruch und Neueinsaat der Ausgleichs- und Ersatzfläche als Blumenwiese (gebieteinschließendes, autochthones und standortgerechtes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 - Südwestdeutsches Bergland), 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 Einblaugmöglichkeiten (Zielart: Zaunedeckse). Bei der Herstellung sind die Vorgaben der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Zaunedeckse, 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 (Aste, Wurzelstünke etc.)

- Errichtung eines Lesesteinhaufens aus Sandsteinfindlingen

Die Funktionsfähigkeit der „Ersatzhabitate“ ist, einschließlich der diese umgebenden Wiesenflächen, dauerhaft zu gewährleisten: 1-2 schürige Mahd mit Mahdgutentnahme, Offenhaltung der Ersatzhabitate inkl. Sandflächen und ggf. Nachbarbeeten durch Ergänzung von Totholz und Sand.

6.3 Vollzugsfristen und -hinweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Da die Ausgleichsmaßnahmen auch als vorgesehene 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.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

6.4 Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Euerbach mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LU) 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 beplanten Teile der privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig.
Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spitzschuttschuttfreien 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.
- 7.3 Vollzugsfrist
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bepflanzung 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 Vorbestandsbestände 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 Zaunedeckse:
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 Reithaus mit Überstieghilfen (Breiter oder selbstentleerender 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 Zaunedecksen mehr im Baufeld befinden. Hierzu sind bei geeigneten Witterungsbedingungen im März/April 2026 vier Begehungen auf Zaunedecksen durchzuführen. Bei den Begehungen angetroffene Zaunedecksen sind zu fangen und auf den angrenzenden CEF-Flächen auszusetzen. Die Begehungen müssen so lange fortgesetzt werden, bis an drei Tagen in Folge keine Zaunedecksen mehr nachgewiesen werden.

8.2.2 V2 - Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen:
Baumfall- 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 Reithauses die daran vorhandenen Hohlraumstrukturen betroffen sind, sollte der Rückschnitt auf den Setzen auf Terasse unter ÖBB erfolgen bzw. ist kurz davor eine Kontrolle auf einen Besatz durch Fledermäuse notwendig.

8.2.3 V3 - Abbruch von Gebäuden:
Abbruchmaßnahmen am Reithausgebäude und/oder dessen Gebäudeteilen (z.B. Keller, Dachböden, 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 Rolladentürkassen 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 Holzvertiefungen 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 Fledermausmäusen 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 des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschlagglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckerverglastungen, Streifenmarkierungen, ...):
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderalbeitsgemeinschaft 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 V6 - Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Zurückgewinnung 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 Fledermauspatenkästen in unmittelbarer Umgebung des Abtrissgebäudes (Reithaus).
- Vorsorgliches Anbringen eines Vogelinspektionskastens in unmittelbarer Umgebung des Kirschbaumes im Garten des Reithauses.
- Vollzugsfristen und -hinweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Da die Ausgleichsmaßnahmen auch als vorgesehene 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.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

- 8.3.2 **△** CEF2, Ersatzfläche für Zaunedeckse
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 Zaunedeckse 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 vorgesehene 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
- 9.2 **SD** zulässige Dachform MD/b-Gebiet
- Satteldach
- 9.3 Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude
Unter Beachtung der abstandsrechtlichen Regelungen der BayBO sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzabstände 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 Leitungssystem 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 Ausschließlich folgende Anlagen sind unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausnahmeweise zulässig, soweit öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild und nachbarliche Belange, nicht beeinträchtigt werden:
- untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einer mittleren Wandhöhe von 3 m über der geplanten Geländeoberkante
- Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung,
- Einfriedungen, Zufahrten und Wegelassen
- untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen, Vordächer, Treppenauf- und abgänge)
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab der natürlichen Geländeoberkante

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **■** Gebäudebestand
2. **■** Gebäudeabbruch
3. **30/4** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flummern
4. **■** Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches (wird erhalten)
5. **3** Maßzahlen in m
6. **300** Hörschichtlinien in m ü. NNH (Quelle: Bayer. Vermessungsverw.)
7. **■** best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Böschungen etc.)
8. **■** bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplan-geltungsbereiches

9. **⚡** bestehende Trafostation

10. **—** bestehende Hauptversorgungsleitungen
- 20 kV-Stromfreileitung mit beidseitig 7,50 m Leitungsschutzstreifen (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen ÜZ Mainfranken eG)
Folgende Sicherheitshinweise sind zu beachten:
- Auf die erhöhten Gefahren in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich aufmerksam gemacht. Hierbei kann es durch hochgradige Bauverfahren und Baugeräte zu unzulässigen Näherungen an die unter Spannung stehenden Leiterteile kommen. Es besteht Lebensgefahr!
- Die Errichtung von Krananlagen im Ausübungsbereich der 20 kV-Freileitung darf nur nach vorheriger Zustimmung der ÜZ Mainfranken eG erfolgen. Dies gilt ebenso, wenn Teile der Krananlagen in den Leitungsschutzbereich hineinragen.
- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch den Netzservice der ÜZ Mainfranken eG, Tel. 09382 604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise des Sicherheitsmerkmals unbedingt einzuhalten.
- Die Lagerung von feuergefährlichen und explosiven Stoffen im Schutzstreifen bedarf ebenso der vorherigen Zustimmung der ÜZ Mainfranken eG.
- Beabsichtigte Geländeneu-Veränderungen sowie die vorübergehende Lagerung von Erdaushub im Leitungsschutzstreifen unserer Freileitung bedürfen einer eingehenden Prüfung der erforderlichen Mindestabstände gemäß DIN EN 50341-1 sowie 50341-2-4 (VDE 0210-1 und 0210-2-4) und sind deshalb auch von der vorherigen Zustimmung der ÜZ Mainfranken eG abhängig.
- Bei Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung keine hochwachsenden bzw. tiefwurzelsenden Bäume und Gehölze gepflanzt werden dürfen. Im ausgewachsenen Zustand darf die Bepflanzung nicht näher als 2,5 m an die unter Spannung stehenden Leiterteile heranreichen.
- Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die ÜZ Mainfranken eG keine Haftung.

- 10.2 **—** 1 kV-Stromkabel (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen ÜZ Mainfranken eG)
- 10.2 **—** Telekommunikationskabel (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH)

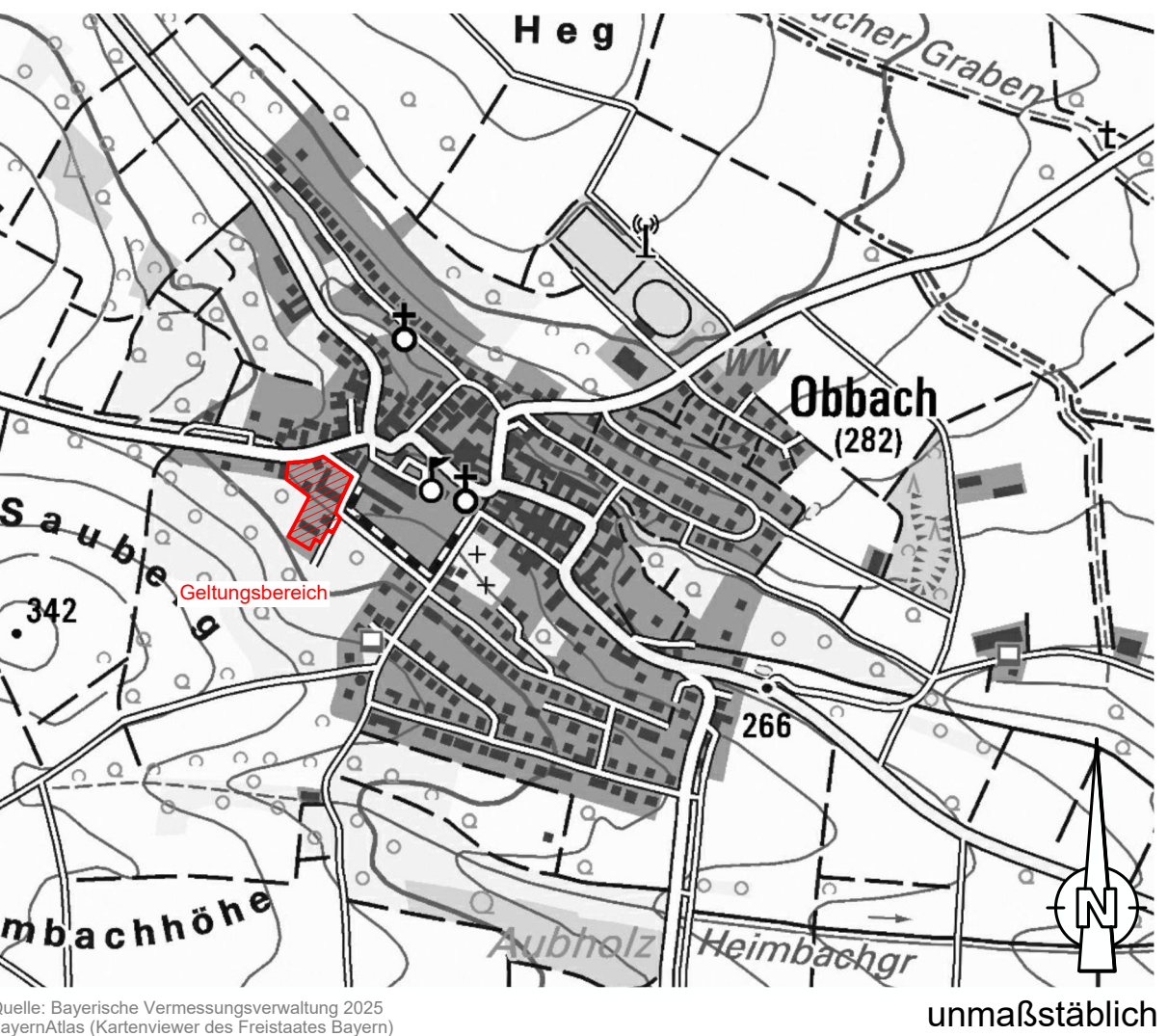
HINWEISE / ANLAGEN

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 Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dämpfen und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreidernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
13. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden: <http://wappi.wesby.de/>
14. Soweit es möglich ist und es die Sicherheit des Untergrundes zulässt, sind innerhalb der Grundstücke versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen 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/docu_w88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversicherung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Pukationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. ifw_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 Sedumprossen, 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 (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
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 Verwertungsweg, Entsorgungsweg, sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (BBodSchV, Leitlinien zur 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.
- Schonung von Ressourcen
Zur Ressourcenschonung sollten zur Befestigung des Untergrundes (z.B. Schottertrag-schicht, 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 Kellerschosse dauerhaft verhindert. Fenster sowie Eingangstüren von Unter- oder Kellerschossen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Licht-schächten, ausgeführt werden.
20. Empfehlung zur Erkundung des Baugrundes
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
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.
22. Bestandsschutz
Für die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ abweichende Bebauung gilt Bestandsschutz.

D. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:
- Begründung gemäß § 2a BauGB
- Unterlage „Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialabschätzung für Bodenbrüter und Zaunedeckse“, Stand September 2025, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



**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 13.02.2026 örtlich bekannt gemacht.	
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und An- forderung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 23.02.2026 bis 27.03.2026 stattgefunden.	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 16.02.2026 bis 27.03.2026 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 Ver- öffentlichung im Internet wurde folgende andere nicht 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" gen. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	
7. Ausgelegt	
Euerbach, den	
Smone Seufert (1. Bürgermeister) (Sign)	
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Sauberg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammen- fassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder- manns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebau- ngsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Euerbach, den	
Smone Seufert (1. Bürgermeister) (Sign)	

Entwurf

PLANVERFASSTER:

.....

Aufgestellt: 09.12.2025 Geändert: 09.06.2026

Bautechnik - Kirchner

Planungsbüro für Bauwesen

Kirchner & Partner
Planungsbüro für Bauwesen
Kontakt: Telefon + 49 9372 90000
E-Mail: info@bautechnik-kirchner.de
Web: www.bautechnik-kirchner.de