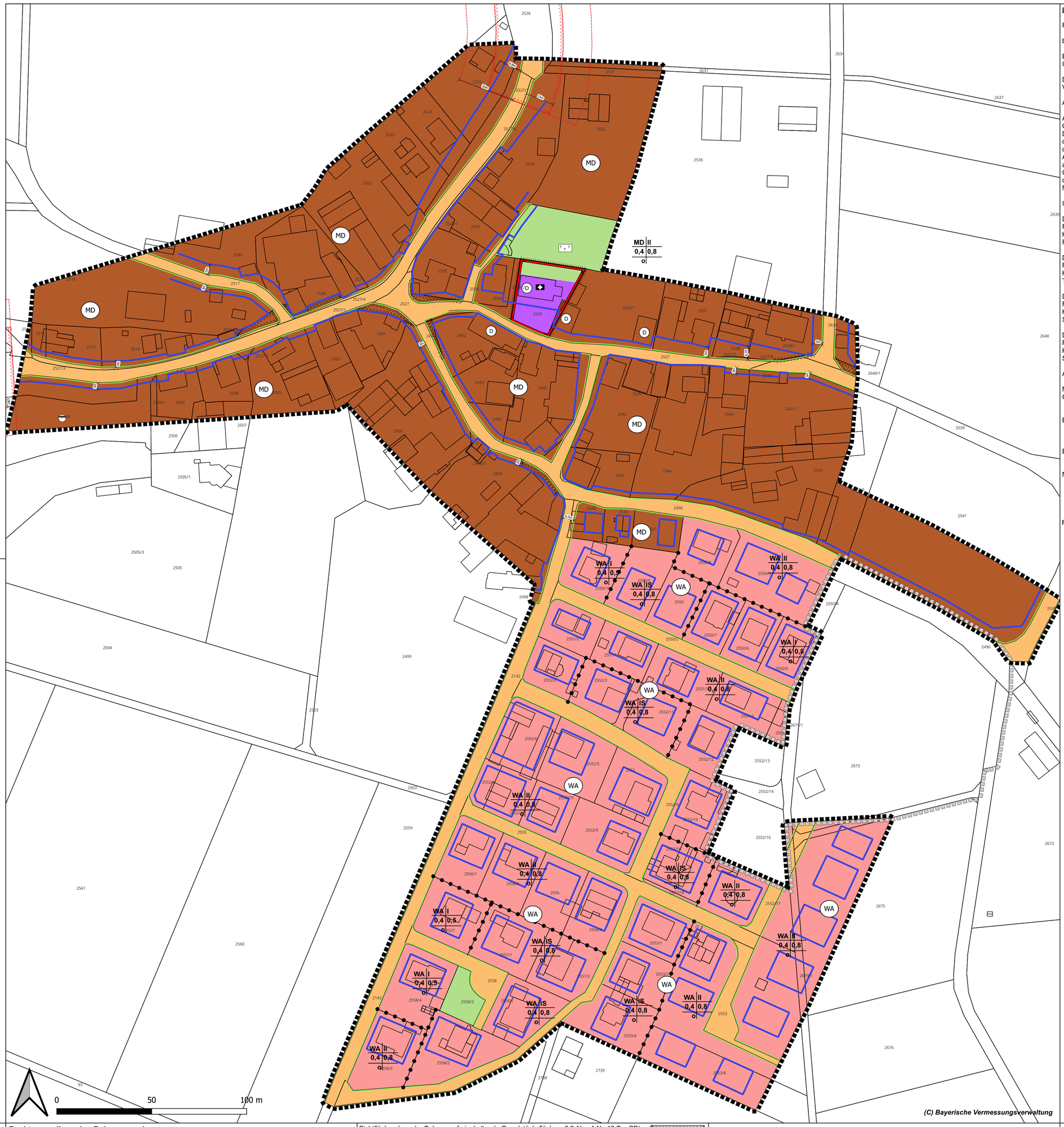


IV. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern — z.B.2536

bestehende Grundstücksgrenze

Bodendenkmäler
Im Plangebiet befindet sich folgendes bekanntes Bodendenkmal:

D-4-5833-0121 Archäologische Befunde im Bereich der anstelle eines mittelalterlichen Vorgängerbaus errichteten frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Obristfeld mit Kirchhof.

Auf Art. 7 BayDSchG wird hingewiesen.

Außerhalb des bestätigten Befundes gilt weiterhin Art. 8 BayDSchG:
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler: (D)

D-4-78-155-19 Ebnether Weg 2
Funktion: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude
Kurzbeschreibung: Zweigeschossiger Wohnstallbau mit Satteldach, verschiefertes Fachwerkobergeschoss, Kern 18. Jh.

D-4-78-155-20 Nähe Ebnether Weg
Funktion evangelische Kirche, Pfarrkirche, Saalkirche
Kurzbeschreibung Evang.-Luth. Pfarrkirche, rechteckiger Saalbau mit erhöhtem Chor, viergeschossiger Turm, 1707; mit Ausstattung.

D-4-78-155-21 Ebnether Weg 7
Funktion Pfarrhaus
Kurzbeschreibung Pfarrhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, 1786; Pfarrscheune, Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, 1839.

D-4-78-155-21 Ebnether Weg 7
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Kurzbeschreibung Pfarrhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, 1786; Pfarrscheune, Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, 1839.

Auf Art. 6 BayDSchG wird hingewiesen.

Nachrichtlich:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Leitenbach" in der Fassung vom 08.05.2019

Bauverbotszone der Lif 21 gem. Art. 23 BayStrWG

Baubeschränkungszone der Lif 21 gem. Art. 24 BayStrWG

Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) (ND)

Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

I. Planzeichenerklärung

A) verbindliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliches Maß d. baul. Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO) — MD

für die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches gelten nachfolgend aufgeführte verbindliche Festsetzungen:

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß zulässig: II

Grundflächenzahl GRZ: GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ: GFZ 0,8

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO): o

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) — WA

für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches gelten nachfolgend aufgeführte verbindliche Festsetzungen:

ein Vollgeschoß, zwingend: I

Zwei Vollgeschosse, als Höchstmaß zulässig: II

ein Vollgeschoß, ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstmaß zulässig: I + IS

Grundflächenzahl GRZ: GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ: GFZ 0,8 bzw. GFZ 0,5

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO): o

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

Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80m hoch.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abwasserpumpwerk

Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung Kirche

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Friedhof

II. Weitere Festsetzungen

A) Planungsrechtlicher Art

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO und im Dorfgebiet (MD) die in § 5 BauNVO genannten Vorhaben in Ausnahmefällen zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird zwischen 0,3m und 0,5m über der Höhe der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3. Pflanzgebote

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf 300m² ein Baum kommt. Dabei sind die Art. 47 ff. AGBGB beachten.

B) Bauordnungsrechtlicher Art

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

a) Außenputz
Alle Hauptgebäude sind zu verputzen, auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.
Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig.
Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden können jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.

b) Sockel
Die Sockelhöhe soll nur bis 0,50m über Gelände reichen. Sie darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

c) Dach
Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegel und Betondachsteine verwendet werden.
Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Metalleindeckungen (z.B. Sandwichpaneele) zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind dabei nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen nur heimische Laubbäume und Nadelbäume vorzusehen.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.
Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art und von Maschendraht unter 2mm ist untersagt.

4. Garagen

Der Garagenboden muss 0,3m höher als die fertige Straße sein.
Garagenhöhe i.L. 2,50m
Garagendach als Flachdach zwingend.

III. Ausnahmen vom Bebauungsplan

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt werden.

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe von Art. 63 der BayBO erteilt werden.

V. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.11.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" in der Fassung vom 04.11.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" in der Fassung vom 04.11.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet unter https://www.redwitz.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/bauleitplanung veröffentlicht. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift

7. Ausgefertigt:
Redwitz a.d.Rodach, den .... (Dienstsiegel)
Jürgen Gäbelein
Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" mit Begründung und Anlagen im Rathaus der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach eingesehen werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Redwitz a.d.Rodach, den .... (Dienstsiegel)
Jürgen Gäbelein
Erster Bürgermeister

Projekt 1.52.07	1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Obristfeld" im vereinfachten Verfahren Gemeinde Redwitz a.d.Rodach, Landkreis Lichtenfels
Entwurf in der Fassung vom: 04.11.2026	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im November 2026

ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure