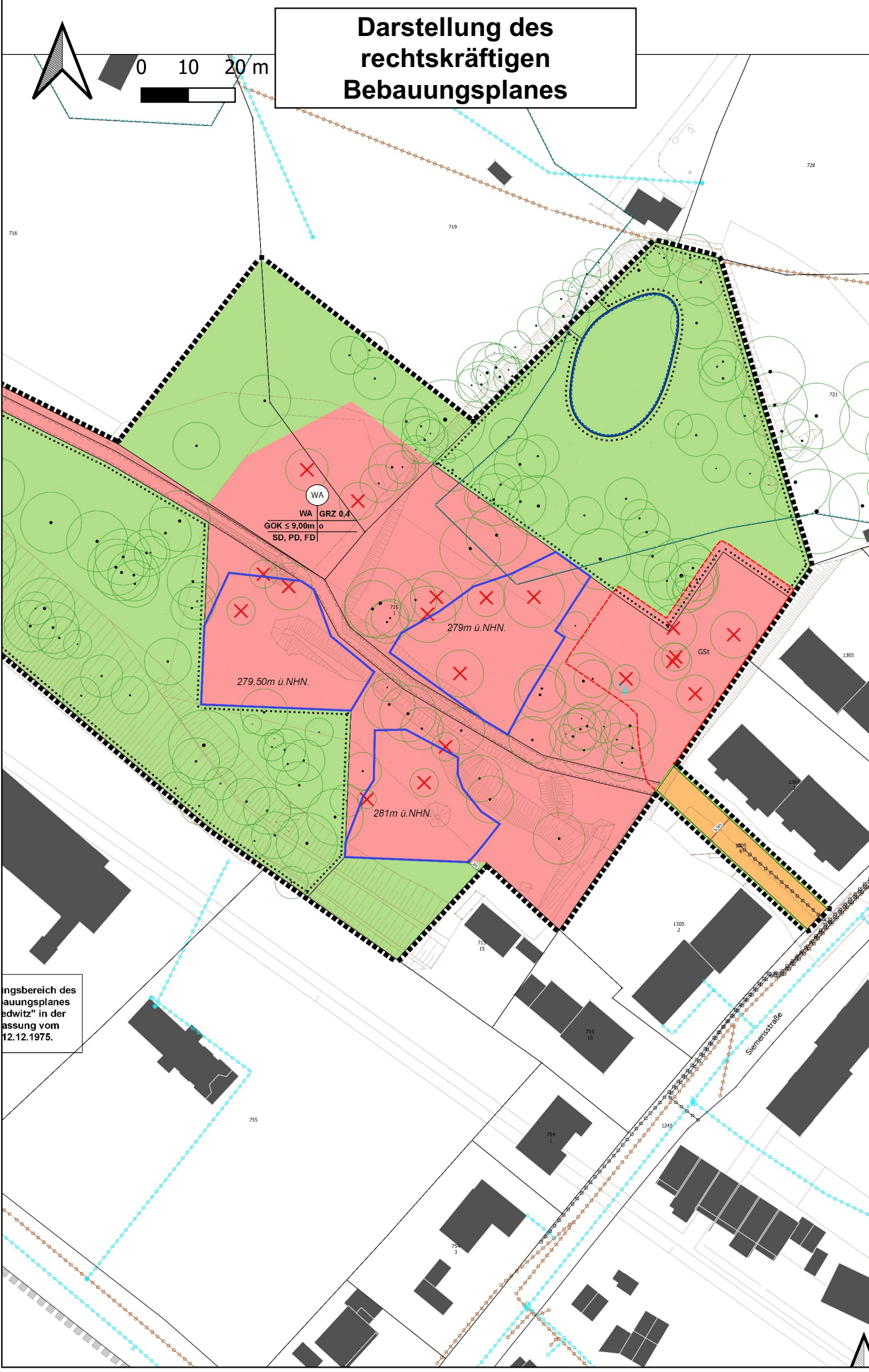
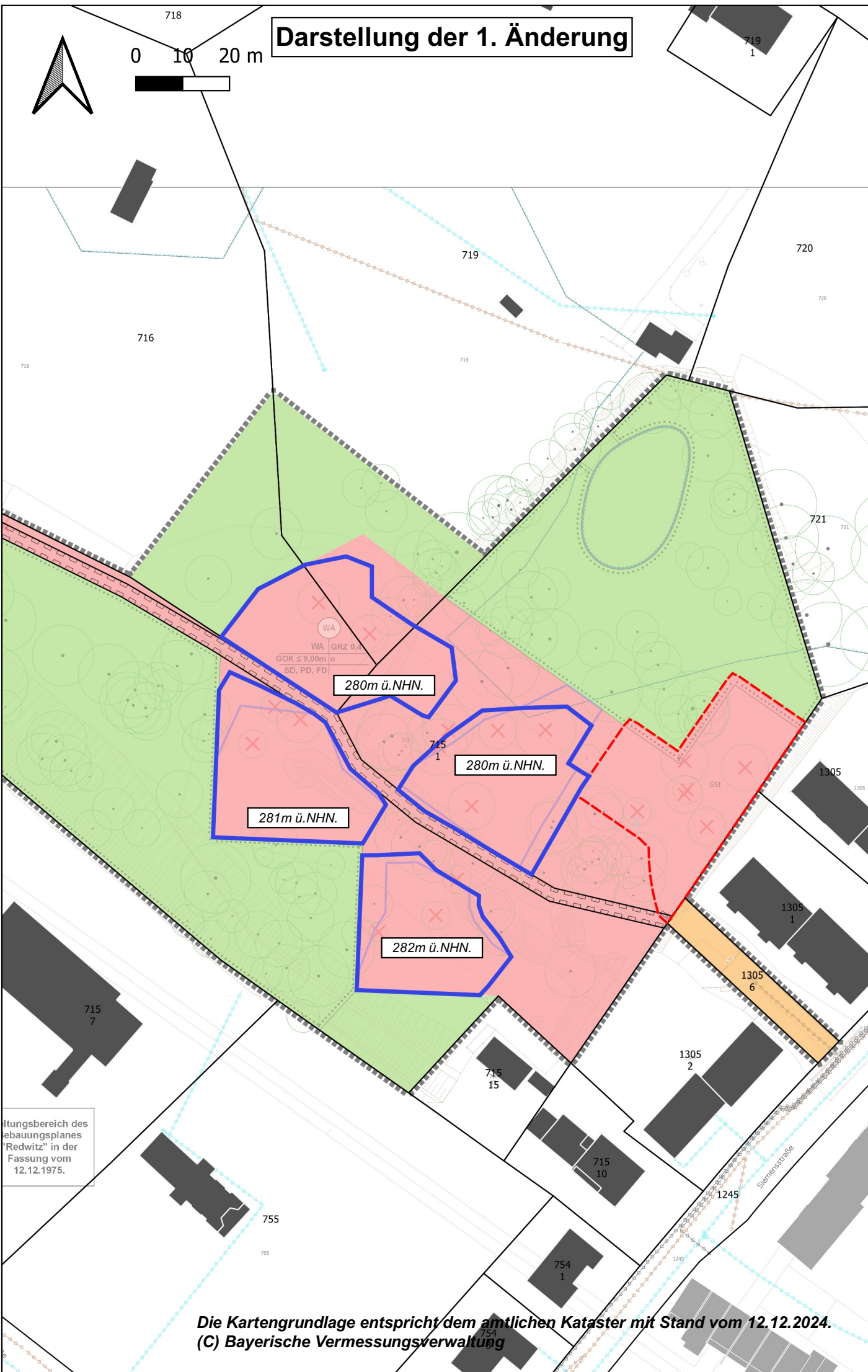




A) Rechtsgrundlage der Bebauungsplanänderung

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebrünleinswiese" 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.

B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen der Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf höchstens auf der durch Planeinschrieb bestimmten Höhe bezogen auf Meter ü.NHN. liegen.

1.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zu den gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO zulassungsfähigen Anlagen i.S.v. § 14 BauNVO zählen insbesondere auch Kellerersatzräume/Lagerräume, Fahrradabstellräume und Gebäudetechnik.

Weitere Festsetzungen durch Text oder Planzeichen werden nicht geändert. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Seebrünleinswiese in der Fassung vom 30.07.2025 gelten fort.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Stellplätze
Abweichend von der seit 25.09.2025 gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit generell und unabhängig von deren Größe 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen

Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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 DSchG 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.

Vermessung (nachrichtl.; Höhenbezugssystem NHN)

bestehende Verkehrsfläche

Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	

4. Hinweise

Barrierefreiheit:
Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.
Auf Art. 48 Abs. 1 und 4 BayBO wird hingewiesen.

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
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 BayBodSchG).

Erneuerbare Energien:
Auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

C) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebrünleinswiese" 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
Die Fachstellen des Landratsamtes Lichtenfels wurden im Vorfeld konsultiert.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebrünleinswiese" in der Fassung vom 05.11.2025 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 "Seebrünleinswiese" in der Fassung vom 05.11.2025 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 "Seebrünleinswiese" in der Fassung vom gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

8. Inkrafttreten
Die Satzung über die 1. 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 "Seebrünleinswiese" mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach eingesehen werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebrünleinswiese" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

Projekt 1.52.06.1	1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebrünleinswiese" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung Gemeinde Redwitz a.d.Rodach, Landkreis Lichtenfels
Fassung vom: 05.11.2025	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 2025
	 ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure