



Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 23.02.2026 - aliskdaten utm32 (C) Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

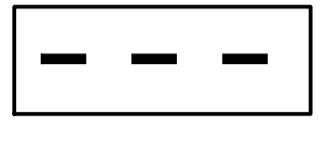
Für die Mistlagerung sind dreiseitig umwandete Mistliegen zu errichten, die mindestens eine sechsmontige Lagerkapazität erreichen. Die Düngelplatten müssen flüssigkeitsdicht sein. Diese sind so auszuführen, dass die gesamte an der Mistliege anfallende Jauche aufgefangen wird, oder die Jauche ist in eine ausreichend dimensionierte flüssigkeitsdichte Grube einzuleiten.

Der anfallende Mist und die Jauche sind einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Über den Verbleib des anfallenden Stallmists und der Jauche sind die entsprechenden Belege für Jahre lang vorzuhalten, falls dem Landratsamt keine geeigneten Austragungsfelder nachgewiesen werden. Die Belege sind dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Die Paddock- und die Koppelhaltung sind so zu organisieren, dass keine erheblich belastenden Gerüche entstehen und auch keine geruchsintensive Verschlämung eintritt.

### 1.8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 35°.

Es sind dunkle Dachendeckungen in den Farben rot, grau, braun oder metallfarben zu verwenden. Die Dachendeckung ist mit beschichteten Titanzink- oder Trapezblechen oder mit Ziegeln auszuführen. Folien- und Bitumendächer sind zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer möglich. Dachbegrünungen, Solarthermie- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.

Bei der Verwendung von Metalldächern ist insbesondere bei den Materialien Zink-, Blei- und Kupfer auf geeignete Beschichtungen zu achten. Andernfalls könnten über die Zeit Schwermetall-Ionen gelöst werden und in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer gelangen.

#### 2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Metall- und Holzverkleidungen und Holzfassaden sind zulässig. Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankklimmern, Schlierenterrin oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.

#### 2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf ihre Höhe zwei Meter nicht überschreiten.

#### 2.4. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass weder die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt wird, noch der Verkehr auf anliegenden Straßen verkehrgefährdend abglenkt, geblendet oder getauscht werden kann. Gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen oder es sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen\* des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 8. Oktober 2012 sind zu beachten. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind Lichtanlagen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

#### 2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### 2.6. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, sofern keine anderen Vorschriften oder Auflagen dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

#### 2.7. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Darüberhinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig.

### 3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

|                           |             |         |                  |
|---------------------------|-------------|---------|------------------|
| Art der baulichen Nutzung | SO          | GRZ 0,8 | Grundflächenzahl |
| Höhe baulicher Anlagen    | GOK≤10m     |         |                  |
| Dachneigung               | PD/SD/WD/ZD | 10°-35° | Dachneigung      |

Flurstücksnummer **619**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

### 4. Hinweise

#### 4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

#### 4.2. 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 Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch bei Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzugehen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

#### 4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler nicht bekannt. Dennoch ist jederzeit auf das Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 95117 Mommendorf, Telefon 0951/40950, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4.4. Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Ammoniak-, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

### 4.5. Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist seitens der Gemeinde sichergestellt.

### 4.6. Wasserhaushalt

Die Bodennatur des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Dachwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwassererzeugungsanlagen ist darauf zu achten, daß dieser fachgerecht montiert werden, sodaß die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgeschlossen ist.

### 5. Verfahrensvermerke

#### 5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 2. Februar 2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2. Februar 2026 hat in Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

#### 5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2. Februar 2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

#### 5.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

#### 5.5. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 wurden die Planunterlagen im Rathaus, Bauamt, Hauptstraße 3, während folgender Zeiten

|            |  |
|------------|--|
| Montag     | von 8.00 bis 12.00 Uhr                             |
| Dienstag   | von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr |
| Mittwoch   | von 8.00 bis 12.00 Uhr                             |
| Donnerstag | von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.30 bis 17.30 Uhr |
| Freitag    | von 8.00 bis 12.00 Uhr                             |

bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

#### 5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weidhausen, .....  
 .....  
 Gemeinde Weidhausen  
 Markus Münch  
 Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

#### 5.7. Ausgefertigt

Weidhausen, .....  
 .....  
 Gemeinde Weidhausen  
 Markus Münch  
 Erster Bürgermeister

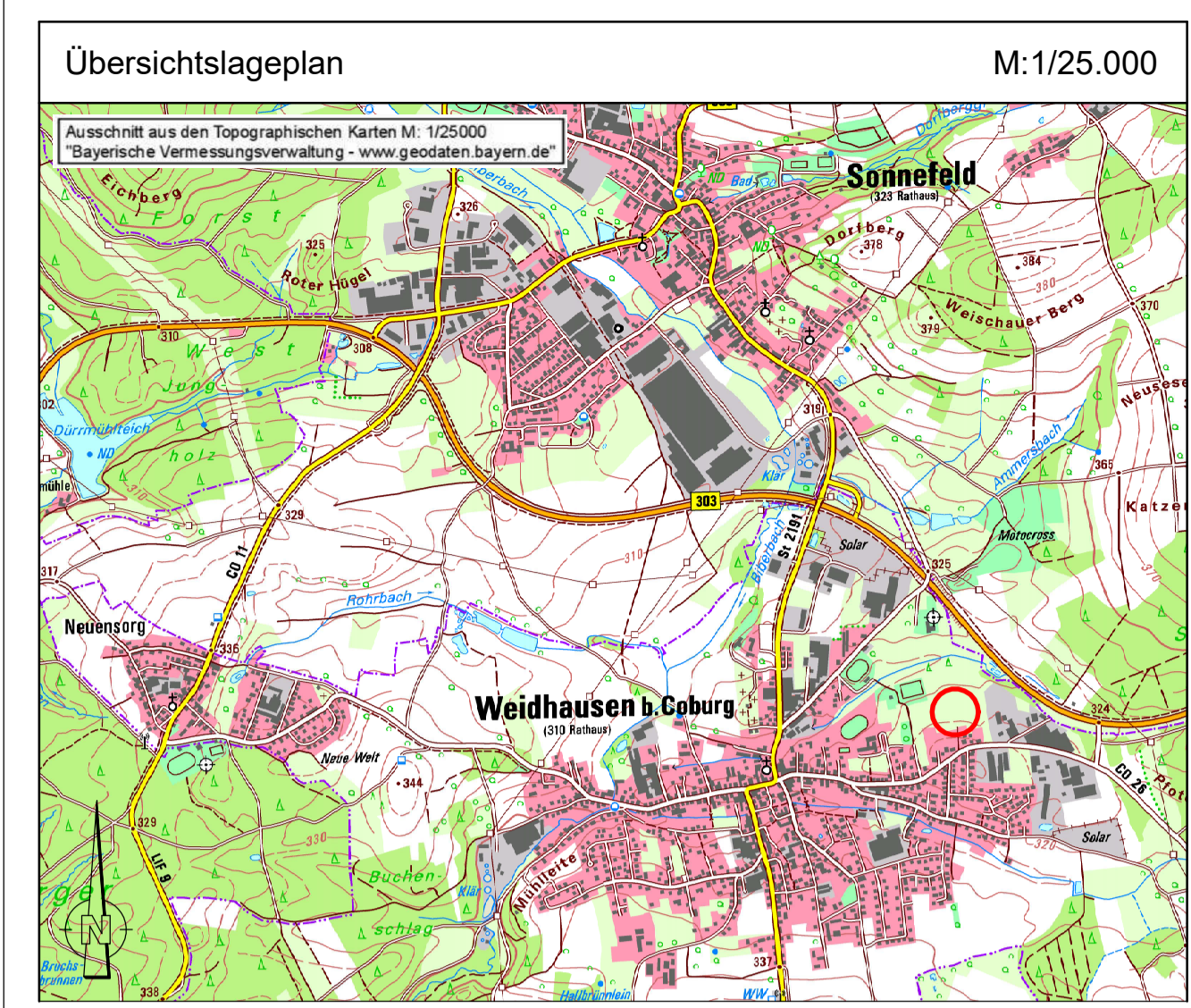
(Dienstsiegel)

#### 5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Weidhausen, .....  
 .....  
 Gemeinde Weidhausen  
 Markus Münch  
 Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)



## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 Nr. 257), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 748), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 9. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Sondergebiet

Sondergebiet „Reitanlage“



Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Reitanlage erforderlich sind. Dazu zählen Reithalle, Longierhalle, Lagerhalle und Stallgebäude, Reitplätze, Reitparcours, Mistliege und Einfriedungen für Koppeln. Auf dem Gelände sind Gebäude für Aufsichtsbüro- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

##### 1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**GRZ 0,8**

##### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Gebäudeoberkanten dürfen eine Höhe von zehn Metern (335 Meter über NN) nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens im Bereich des Haupteingangs. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal je zwei Meter überschritten werden.

**GOK≤10m**

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### 2.1. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.



#### 2.2. Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.

### 1.3. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Oberflächenwasser darf auch in offenen Gräben abgeführt werden.

### 1.4. Grünflächen

private Grünflächen

Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen. Je 2.000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäum auf dem Grundstück oder im Bereich der Ausgleichsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.



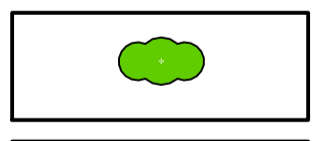
### 1.5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken



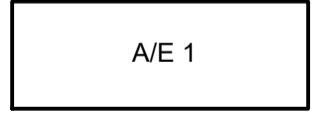
### 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzgebot für Sträucher



Ausgleichsfläche

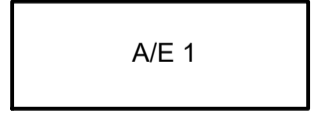
Die dargestellten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.





Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt: Die Ausgleichsmaßnahmen werden im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Das bestehende Wirtschaftsgrundland wird in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerrasen; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansatz ist autochthones Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzuführen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

Nach Westen wird das Planungsgebiet gemäß den Planeintragungen mit Sträuchern bepflanzt. Die Hecken sind zu je 30 % aus Schieleh und Weißdorn und zu je 10 % aus Hartrieel, Heckenkirsche, Hundsrösse und Pfaffenhuhtchen zusammensetzen. Dazwischen werden etwa alle 20 Meter Heister von Bergahorn und Linde gesetzt. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen, die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah mit Flachwasserbereichen, unregelmäßigen Ufern und flachen Böschungen zu gestalten. Zum Becken hin ist für Pflegemaßnahmen eine Zufahrt vorzusehen, die mit Schotterterrassen befestigt werden kann.



|   |   |   |
|---|---|---|
| Proj.-Nr. und Bauvorhaben:  | <b>1.42.11</b>  |   |
| <b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reitanlage an der Mödlitzer Straße" Gemeinde Weidhausen b. Coburg</b> |   |   |
| Planungsstand:  | <b>2. Februar 2026</b>  | <b>VORENTWURF</b>   |
| Maßstab:  | <b>1:1.000</b>  |   |
| Entwurfsverfasser:  |  <b>ingenieurbüro für bauwesen</b><br>beretende Ingenieure |   |
| Am Kahlgraben 76 - 96317 Kronach<br>Tel. (09261) 6062-0<br>e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de          |    |   |
| bearb. / gez.:  | kö / kö   |  |
| Ort, Datum:   | Kronach, im Februar 2026  |   |