Übersichtskarte 1:25.000

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet

Sondergebiet „Freizeit und Erholung"

In den einzelnen Teilgebieten des Sondergebiets „Freizeit und Erholung" sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilgebiet SO 1: Zulässig sind Kleingärten, Wochenendhäuser und Ferienhäuser sowie Sportanlagen aller Art.

Teilgebiet SO 2: Zulässig sind Reitsportanlagen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen.

Teilgebiet SO 3: Zulässig sind Anlagen für Tennissport mit den dazugehörigen baulichen Anlagen.

Teilgebiet SO 4: Zulässig sind Kleingärten sowie Sportanlagen aller Art.

Teilgebiet SO 5: Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile mit den dazugehörigen technischen und baulichen Anlagen.

Anlagen für soziale Zwecke sind in keinem der Teilgebiete zulässig.

1.1.2 Grundflächenzahl

GRZ 0,4

Für die Flächen der Sondergebiete wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

GOK 9m

In den Sondergebieten dürfen Gebäude eine Gebäudeoberkante von neun Metern nicht überschreiten (GOK 9m), gemessen von der Höhe des Fertigfußbodens im Bereich des Hauptzugangs bis Oberkante Dachhaut.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen in der Höhenlage, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen stehen, sind nicht zulässig.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1 Baugrenze und Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
Grenzbebauungen sind nicht zulässig.
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1 Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.3.2 Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3 Fußweg

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Erdgas-Hauptleitung der Bayernwerk Netz GmbH

20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

1.5. Grünflächen

Sportplatz

1.6. Wasserflächen

bestehender wasserführender Graben

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

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Gemäß den Planeintragungen sind alle Pflanzungen mit heimischen Laubbaum-Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, mindestens dreimal verpflanzt, vorzunehmen; die Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Für alle Pflanzungen sind ausreichende Schutzvorrichtungen vorzusehen.

Gehölzbestand

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1 Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Schutzzone der Erdgas-Hauptleitung (je drei Meter beiderseits der Leitungsachse)

1.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

1.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

2.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

2.3. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Straßenverkehr weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen, durch die der Straßenverkehr gestört werden kann, sind nicht zulässig.

2.5. Regenerative Energien

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Solar- oder Photovoltaik-Module sind im Bereich von Dächern und Fassadenflächen grundsätzlich zulässig.

2.6. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, 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.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Flurstücksnummern 2409

vorhandene Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

4. Hinweise

4.1. Beleuchtung

Beim der Beleuchtung sollte berücksichtigt werden, dass das Licht der Laternen nur nach unten abgegeben wird. Die Lichtfarbe sollte im gelben Bereich liegen. Der Einsatz von energiesparender Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) ist zu bevorzugen.

4.2. 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.

4.3. Kartengrundlage/Katasterfestpunkte

Im Bereich der Kartengrundlage liegen genaue Daten vor, es sind nur einige wenige Grenzen nachträglich aus alten Karten digitalisiert. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollten die vorhandenen Katasterfestpunkte im Planungsgebiet durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein" in der Fassung vom ..... konnte auf Grund des Beschlusses des Stadtrates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Bad Staffelstein, Bauamt, eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein" in der Fassung vom ..... wurde auf Grund des Beschlusses des Stadtrates mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Rathaus der Stadt Bad Staffelstein, Bauamt, ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Bad Staffelstein, den . . . . . .

. . . . . .
Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Bad Staffelstein, Bauamt, ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Staffelstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Staffelstein, den . . . . . .

. . . . . .
Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.89.01**

Sport- und Freizeitgelände Bad Staffelstein

Planungsstand:	13. Juni 2022 **ENTWURF**
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende Ingenieure An Kehlgraben 16 · 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 · Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de · http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Juni 2022

Dipl.-Geogr. Norbert Köhler