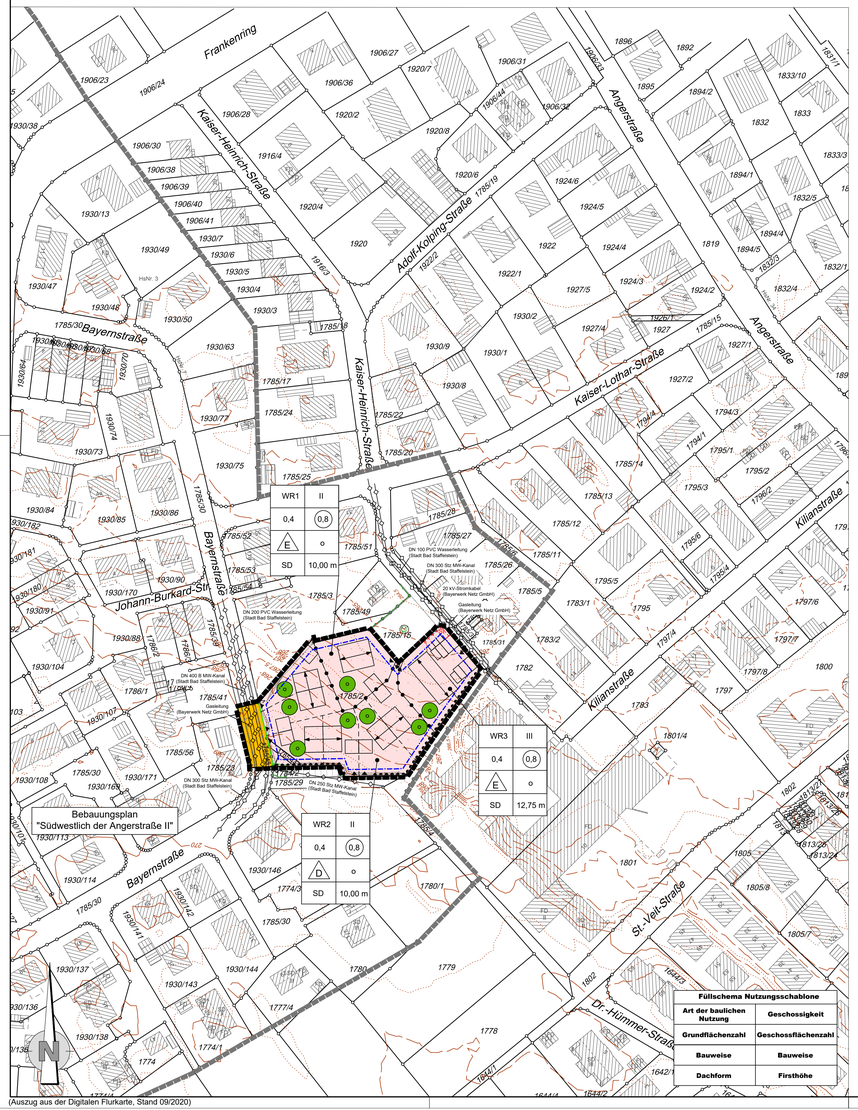
Stadt Bad Staffelstein

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südwestlich der Angerstraße II"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 09/2020)

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt die von der Ingenieurakteingesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Südwestlich der Angerstraße II" in der Fassung vom ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet ("WR1" - "W3"), § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(0,8) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z. B. III — Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — "WR1"/"WR3": Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

D — "WR2" : Nur Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein "Reines Wohngebiet" ("WR1" - "WR3") gemäß (gem.) § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ("Wo") in Wohngebäuden wird für das Einzelhaus im Bereich "WR1" mit 2 "Wo" festgesetzt, für die Doppelhäuser im Bereich "WR2" mit jeweils 1 "Wo" je Haushälfte und für das Mehrfamilienwohngebäude im Bereich "WR3" mit 6 "Wo" (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die max. zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 - 3 BauNVO. Die max. zulässige GFZ wird mit 0,8 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 In den Bereichen "WR1" und "WR2" sind je Wohn-/Hauptgebäude jeweils max. II VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), im Bereich "WR3" max. III VG.

1.2.3 In den Bereichen "WR1" und "WR2" wird die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe jeweils mit 10,00 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), im Bereich "WR3" mit 12,75 m (unt. HBP: OK RFB EG; ob. HBP: OK First).

1.2.4 Die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG wird mit 0,80 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB). Hierfür gelten folgende unt. HBP:
a) Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegende Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der max. zulässige, unt. HBP;
c) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Im Bereich "WR2" ist nur die Errichtung von Doppelhäusern (D), in den Bereichen "WR1" und "WR3" jeweils nur die Errichtung eines Einzelhauses (E) zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Es gilt allgemein die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.2 Die Errichtung von Garagen ("Ga"), Carports ("Ca") und Nebenanlagen ("Na") ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern "Ga" die für sie geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz-/Garagensatzung einhalten (Mindestabstand von 5,0 m zu der Grundstücksgrenze, über die die Garagenzufahrt erfolgt), "Ca" einen Mindestabstand von 3,0 m zu der Grundstücksgrenze, über die die Carportzufahrt erfolgt und "Na" einen Mindestabstand von 3,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze. "St" außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in den hierfür besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit der SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater (priv.) Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen- und/oder Carportzufahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung
Die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1784/2, 1785/2, 1785/44 und 1785/45 werden jeweils als Fläche festgesetzt, innerhalb derer das hier anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, so ist das Niederschlagswasser mittels geeigneter technischer/baulicher Maßnahmen/Einrichtungen (z. B. Rückhaltezisternen, Stauraumkanäle) zu sammeln und gedrosselt in die öffentl. Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksstellflächen ergibt sich aus dem festgesetzten Drosselabfluss (max. 1,0 Liter/Sekunde an der Einleitstelle in die öffentl. Kanalisation und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/nicht versiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Je Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die Verwendung von Koniferen bei der priv. Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als sog. Insektenweide/-nahrgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung
2.1.1 Zulässig ist nur die Errichtung symmetrischer Satteldächer. Dachgauben sind nur bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Im Bereich von "Ga", "Ca" und sonstiger untergeordneter "Na" sind zusätzlich auch das Flach- und das Pultdach zulässig; diese sind dann jeweils mind. extensiv flächig zu begrünen (z. B. mittels Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensansaat). Dacheindeckungen sind mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material in den Farbtönen "Rot" oder "Grau" bis "Schwarz" auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.

2.1.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

2.2 Fassaden-/Wandgestaltung
2.2.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung spiegelnder/reflektierender Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.2 gilt hier sinngemäß.

2.2.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, vergleste Korridore, Übereckfenster)). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.

2.2.3 Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächig zu begrünen (Art der Begrünung steht frei) bzw. durch geschlossene Vorpflanzungen optisch zu verdecken, sofern es sich nicht um loses geschichtetes Trockenmauerwerk (Naturstein) handelt.

2.3 Einfriedungen
Grenzständige Einfriedungsmauern sind allgemein unzulässig (Stützmauern sind keine Einfriedungsmauern). Einfriedungssockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel); an allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Einfriedung) aufweisen. Einfriedungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Planungsstücke hinein aufschlagen. Einfriedungen im Bereich der Garagen-/Carport-/Stellplatz-, Grundstückszufahrten sind unzulässig. Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel, Gabionen) sind nur im Bereich von Terrassen, Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Sockel/Bodenabstand, unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig. Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) zulässig.

2.4 Untergeordnete Nebenanlagen
In den Bereichen "WR1" und "WR2" dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleimhauscen) eine Grundfläche von insgesamt max. 20 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten. Für den Bereich "WR3" gilt ein Maß von max. 40 m².

2.5 Nicht überbaute Flächen
Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, nicht überdachte Stellplätze, Gebäudevorflächen, Flächen für die Müllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.

2.6 Beleuchtung
Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für die Außenbeleuchtung sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.8 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 9.7 (Nicht überbaute Flächen), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3. Maß der baulichen Nutzung
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes und der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert (Standorte sind innerhalb der Privatgrundstücke frei freiwählbar).

5. Artenschutzrechtlicher Belange
Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren/sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.

6. Sonstige Satzungen
Das gemeindliche Satzungsrecht (z. B. Entwässerungs-, Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

7. Immissionsschutz
Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 44 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 29 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

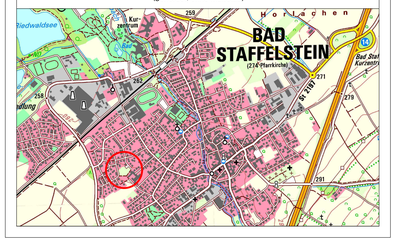
8. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

9. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen
Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, 96231 Bad Staffelstein, Erdgeschoss, Zimmer 1.07) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK))
- 201 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Fl.-Nr. (gem. DFK)
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- 269 — Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Bestehende unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- Wohn-/Hauptgebäude-/-firstrichtung
- Wohn-/Hauptgebäude mit Ga/Ca/St (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Grundstücksein-/-ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)