

Bebauungsplan "Therme - Kurbereich"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Therme - Kurbereich
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,3 Geschosflächenzahl
- Flur-Nr. 562/Teilf., 563, 596/ Teilf.
 - zulässige Vollgeschosse
- Flur-Nr. 564, 565, 566/ Teilf.
 - zulässige Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Gebäudehöhe: Firsthöhe 10,0 m, bezogen auf OKF EG. Die EG - Höhe ±0,00 darf bis zu 2,75m über natürlichem Gelände aufgeschüttet werden.
 - Das Gelände darf um bis ca. 2,5 m über natürlichem Gelände aufgeschüttet werden.
 - Für Geländeveränderungen die über die 2-dimensionale hydraulische Abflussberechnung des 18 Köhler, vom 06.02.2023 (siehe Begründung), hinausgehen, ist eine neue Berechnung zu erstellen.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.
 - Als Dachform sind zulässig:
 - Flachdächer - Zeltdächer - Walmdächer
 - Satteldächer - Pultdächer
 - Flachdächer mit einer Größe über 10 m² sind als Gründächer anzulegen.
 - offene Bauweise

- Grünordnung:
 - Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
 - Je angefangene 300 m² des Sondergebietes ist mindestens ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens 30 % als große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m). Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht und planlich festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes können darauf angerechnet werden. Davon ausgenommen sind die Fläche des Beschäftigtenparkplatzes und die festgesetzten Baumpflanzungen zur Eingrünung des Parkplatzes.
 - Für die Pflanzung werden die unter Hinweise Nr. 1 (Pflanzliste Bäume) genannten Arten empfohlen.
 - Die Mindestpflanzgröße für als pflanzen festgesetzte Bäume beträgt
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 18/20 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 16/18 cm Stammumfang
 - Die planlich festgesetzten Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden, falls dies aus gestalterischen oder technischen Gründen erforderlich ist.
 - Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - Bei Arbeiten in den Wurzelräumen der bestehenden Bäume sind die Vorgaben der DIN 18 920 4 zu beachten.
 - Alle Bäume sind frei wachsen zu lassen, ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen (hier: Parkflächen für Beschäftigte) ist pro Baum eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 20 m² vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen von 12 m². Ein Schutz vor Befahrung und Überbauung der Wurzelbereiche ist sicherzustellen.

- Niederschlagswasserbeseitigung:
 - Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist oberflächlich und unter Einhaltung der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWV) zu versickern. Es ist eine breittflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht vorzusehen, z.B. in Form von Mulden. Zur Niederschlagsversickerung sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 einzuhalten.

- Hochwasserschutz:
 - 6.1 Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet ist für den Verlust von Retentionsraum in der Größenordnung von ca. 217 m³ ein volumengleicher Retentionsausgleich zu schaffen. Hierfür sieht der Vorhabenträger am Lauterbacharm auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.500 m² innerhalb der thermeneigenen Grundstücke Flur-Nr. 567, 568 und 571, alle Gemarkung Bad Staffelstein, durch Geländeabtrag bzw. durch naturnahen Gewässerausbau die Schaffung einer entsprechenden Ausgleichsfläche vor.
 - 6.2 Die Ausgleichsmaßnahme ist vor Realisierung der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:
 - Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von 10.222 Wertpunkten. Folgende Flächen werden zur Verfügung gestellt:
 - Die Ausgleichsflächen 1 und 2 liegen innerhalb des Geltungsbereichs und umfassen Teilflächen der Flur-Nr. 564, 565 und 566, jeweils Gemarkung Bad Staffelstein. Sie umfassen 2.330 m² und erlauben eine Aufwertung um 5.990 Wertpunkte. Entwicklungsziel für Fläche 1 ist eine artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese. Fläche 2 ist als Ersatzlebensraum für durch das Vorhaben betroffene Reptilien (Zauneidechse) vorzusehen. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.
 - Ausgleichsfläche 3 liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Entwicklungsziel ist ein Auwaldgehölz. Sie umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 568 und 571, jeweils Gemarkung Bad Staffelstein, hat eine Größe von 535 m² und ermöglicht eine rechnerische Aufwertung von 4.280 Wertpunkten. Sie ist über einen städtebaulichen Vertrag oder dinglich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Europäischer Artenschutz:
 - Folgende Vorkerkungen werden vorgesehen um Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern.
 - 8.1 Die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen sind über Vergrümnungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal in das Ersatzhabitat umzusiedeln.
 - 8.2 Für die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist dem Landschaftsbild sowohl im städtebaulichen als auch im architektonischen Sinn harmonisch anzupassen.
 - Dacheindeckung:
 - Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegeldächer, Blechdächer, Gründächer. Flachdachflächen mit einer Größe über 10 m² sind als Gründächer anzulegen.
 - Stellplatznachweis entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein
- Einfriedungen, Zäune, Sichtschutzmauern:
 - 3.1 Eine bauliche Einfriedung ist als offener oder geschlossener Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig. Der Zaun ist ohne erhöhten, durchgängigen Sockel auszuführen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu versehen.

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagener Standort für große Bäume / mittelgroße Bäume
- Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche
- Biotope entsprechend amtlicher Bayerischer Biotopkartierung mit Nr., z.B. 5831-1050-002
- Vorgeschlagene Lage der Nutzungen der Therme - Kurbereich, z.B. Schwimmbecken, Eventsauna
- Wasserschutzgebiet "Bad Staffelstein, Rothof FB I - V"
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Gebäude
- Hauptversorgungsleitungen:
 - unterirdisch - Bestand

LEGENDE:

Planliche Festsetzungen

- Gehölzbestand, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Hecke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Großer Baum zu pflanzen, Endwuchshöhe > 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Mittelgroßer Baum zu pflanzen, Endwuchshöhe > 10 - 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anlage einer artenreichen Feuchtwiese (Ausgleichsfläche 1)
- Entwicklung eines Ersatzlebensraum für die Zauneidechse (Ausgleichsfläche 2)

3. Zeichenerklärung / Hinweise

1. Zeichenerklärung:

| Nutzungsart | Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | |
| Bauweise | Dachform | |

siehe Legende

2. Hinweise:

- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

3. Pflanzlisten Bäume:

| Pflanzliste Bäume innerhalb des Thermenareals | Mittelgroße Bäume, Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 20-25 | Große Bäume, Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 20-25 | Mittelgroße Bäume, Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 18-20 |
|---|--|---|--|
| Acer platanoides Betula papyrifera Gleditsia fraxinifolia Liquidambar styraciflua Pinus nigra "Austriaca" Quercus cerris Quercus robur Tilia cordata Salix alba Salix caprea Sophora japonica | Spitz-Ahorn Pappel-Birke Tulpenbaum Österr. Schwarzerle Zerr-Eiche Stiel-Eiche Winter-Linde Silber-Weide Schornsteinbaum | Acer campestre Aesculus x carnea Alnus glutinosa Betula jacquemontii Carpinus betulus Catalpa bignonioides Fraxinus ornus Liquidambar styraciflua Prunus sargentii Sorbus aria Sorbus aucuparia | Feld-Ahorn Rötblühende Kastanie Schwarz-Erle Himalaya-Birke Hainbuche Trompetenbaum Bleichen-Esche Amberbaum Scharlach-Kirsche Mellibere Eberesche |

4. Bodenschutz:

- Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m² beanspruchen, ist eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung verpflichtend.
- Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für Böden mit hoher Funktionsfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Böden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. §§ 6-8 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6-8 BBodSchV einzuhalten.
- Voruntersuchungen der anstehenden Böden im Bebauungsplangebiet weisen auf eine Belastung des Mutterbodens mit Cyanid hin. Diese potentielle Belastung und der Umgang mit dem Bodenaushub sind im Zuge der Bauausführung detailliert zu untersuchen und nach der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der BBodSchV vom 09.07.2021 zu bewerten.

- Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf Insekten ist eine streulicht-arme und insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu wählen. Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (§ 11a BNatSchG) ist die Außenbeleuchtung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Es sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht zu verwenden. Geeignet sind moderne LED-Lampen mit warmerweißer Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin). Der Einbau einer nächtlichen Dimm- oder Abschaltautomatik ist zu prüfen.
- Alle unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen. Eine Gestaltung als großflächig mit Schotter, Kies oder großen Steinen bedeckte Fläche mit Stein als hauptsächlichem Gestaltungsmittel und einem geringen Pflanzen (> 30%) ist nicht zulässig.

4. Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Therme - Kurbereich" in seiner Sitzung am 15.10.2019 beschlossen.
- Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den vom Büro Müller Architekten, Kronach, erarbeiteten Planvorentwurf in der Fassung vom 14.01.2020 in seiner Sitzung am 14.01.2020 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.
- Den Betroffenen Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 frühzeitig Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Therme - Kurbereich" Stellung zu nehmen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes "Therme - Kurbereich" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan "Therme - Kurbereich" in der Fassung vom _____ nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am _____

Bad Staffelstein, den _____ Stadt Bad Staffelstein (Siegel)

Schönwald
Erster Bürgermeister

Bad Staffelstein, den _____ Stadt Bad Staffelstein (Siegel)

Schönwald
Erster Bürgermeister

Hinhalten:

Bebauungsplan "Therme - Kurbereich"

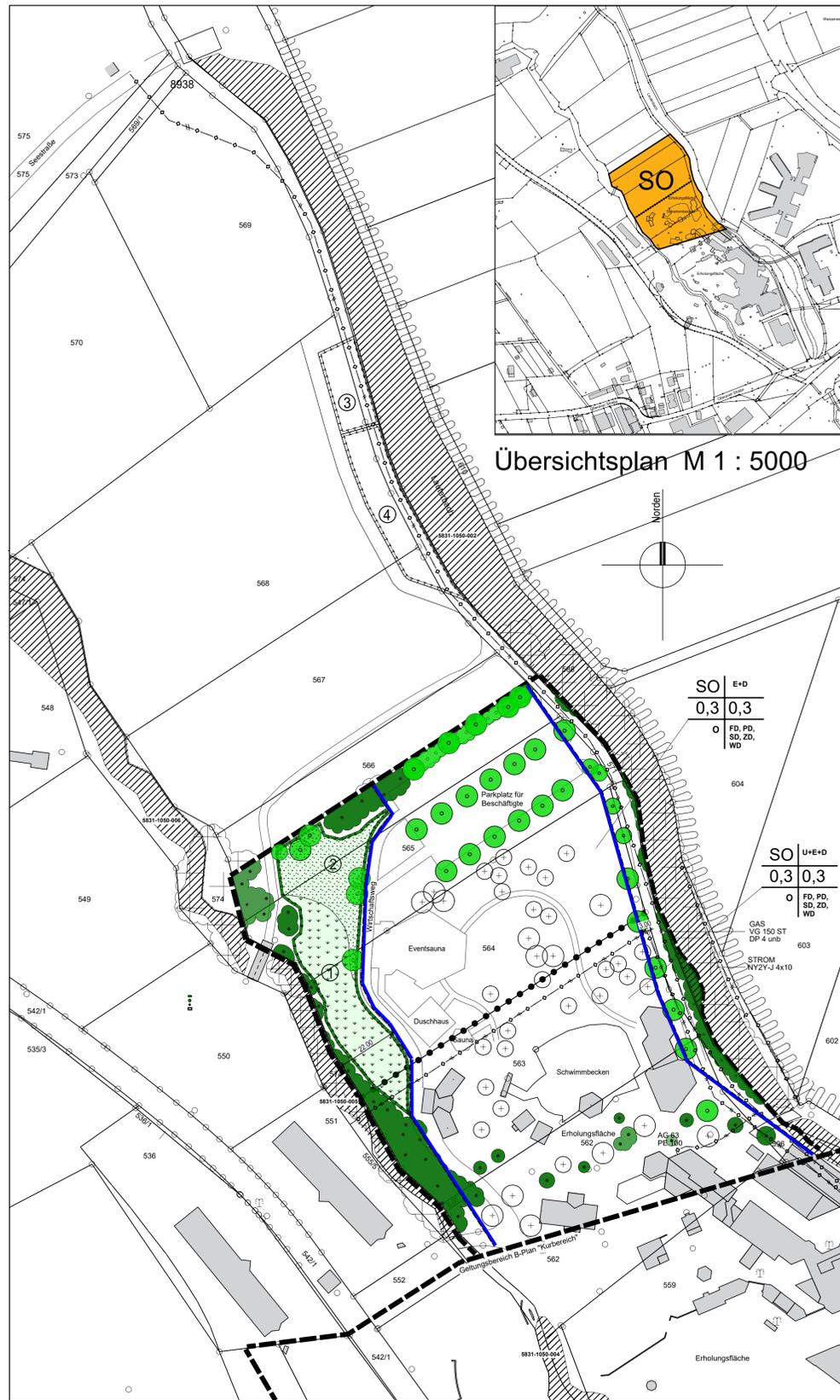
Planbezeichnung:

| Entwurf | | |
|------------|----------------|--------|
| Maßstab: | Projektnummer: | Blatt: |
| 1 : 5000 | 19049 | 1 |
| 1 : 1000 | | |
| gezeichnet | 12.12.2023 | |

MÜLLER ARCHITEKTEN
Müller Architekten GmbH Telefon 0 92 61 / 10 08
Klosterstrasse 7 Telefax 0 92 61 / 51 86 1
96317 Kronach mueller@mueller-architekten.de

Fisel und König
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Oberer Graben 3a Tel. 0 8161 - 49 650 46
85354 Freising www.fiselundkoening.de

Planverfasser:



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan M 1 : 1000