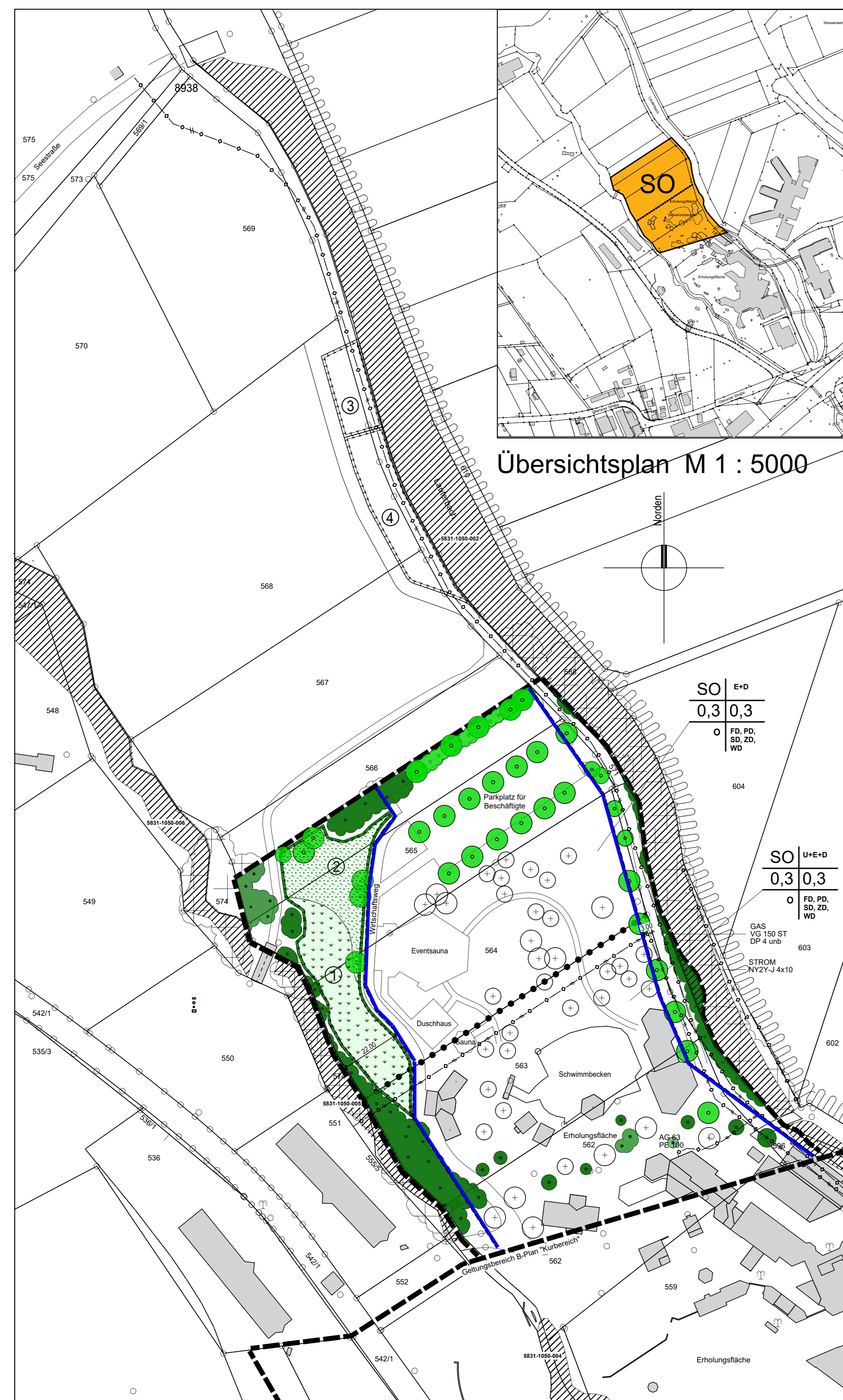


# Bebauungsplan "Therme - Kurbereich"



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan M 1 : 1000

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - SO** sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
    - Orange mittel
    - Therme - Kurbereich
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl
  - 2.2 GFZ 0,3 Geschoßflächenzahl
  - 2.3 Flur-Nr. 562/Teilf., 563, 596/ Teilf.
    - zulässige Vollgeschosse
    - Flur-Nr. 564, 565, 566/ Teilf.
      - zulässige Vollgeschosse
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Gebäudehöhe: Firsthöhe 10,0 m, bezogen auf OKF E.G. Die EG-Höhe  $\pm 0,00$  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 Geländeänderungen die über die 2-dimensionale hydraulische Abflussberechnung des IB Köhler, vom 06.02.2023 (siehe Begründung), hinausgehen, ist eine neue Berechnung zu erstellen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Bauweise (Art. 6 BayBO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.
  - 3.2 Als Dachform sind zulässig:
    - Flachdächer
    - Zeltdächer
    - Walmdächer
    - Satteldächer
    - Pultdächer
  - 3.3 Flachdächer mit einer Größe über 10 m² sind als Gründächer anzulegen.
  - 3.4 offene Bauweise
4. Grünordnung:
  - 4.1 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.
  - 4.2 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.
  - 4.3 Für die Pflanzung werden die unter Hinweise Nr. 1 (Pflanzliste Bäume) genannten Arten empfohlen.
  - 4.4 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
  - 4.5 Die planlich festgesetzten Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden, falls dies aus gestalterischen oder technischen Gründen erforderlich ist.
  - 4.6 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
  - 4.7 Bei Arbeiten in den Wurzelräumen der bestehenden Bäume sind die Vorgaben der DIN 18 920 4 zu beachten.
  - 4.8 Alle Bäume sind frei wachsen zu lassen, ein Formschnitt ist nicht zulässig.
  - 4.9 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.
5. Niederschlagswasserbeseitigung:
  - 5.1 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist oberflächlich und unter Einhaltung der Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht vorzusehen, z.B. in Form von Mulden. Zur Niederschlagsversickerung sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 einzuhalten.



## 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 Ersatzlebensraums für die Zauneidechse (Ausgleichsfläche 2)

## 3. Zeichenerklärung / Hinweise

1. Zeichenerklärung:
 

Nutzungsart	Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Dachform
Bauweise		

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. Pflanzliste Bäume:
  - 3.1 Pflanzliste Bäume innerhalb des Thermenareals
  - 3.2 Pflanzliste Bäume außerhalb des Thermenareals, zum nordöstlichen Ortsrand hin und im Umfeld der Ausgleichsfläche

## 4. Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Therme - Kurbereich" in seiner Sitzung am 15.10.2019 beschlossen.
2. 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. Ausgefertigt am \_\_\_\_\_

Bad Staffelstein, den ..... **Stadt Bad Staffelstein** (Siegel)

**Schönwald**  
Erster Bürgermeister

Bad Staffelstein, den ..... **Stadt Bad Staffelstein** (Siegel)

**Schönwald**  
Erster Bürgermeister

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@muedler-architekten.de

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

Planverfasser: