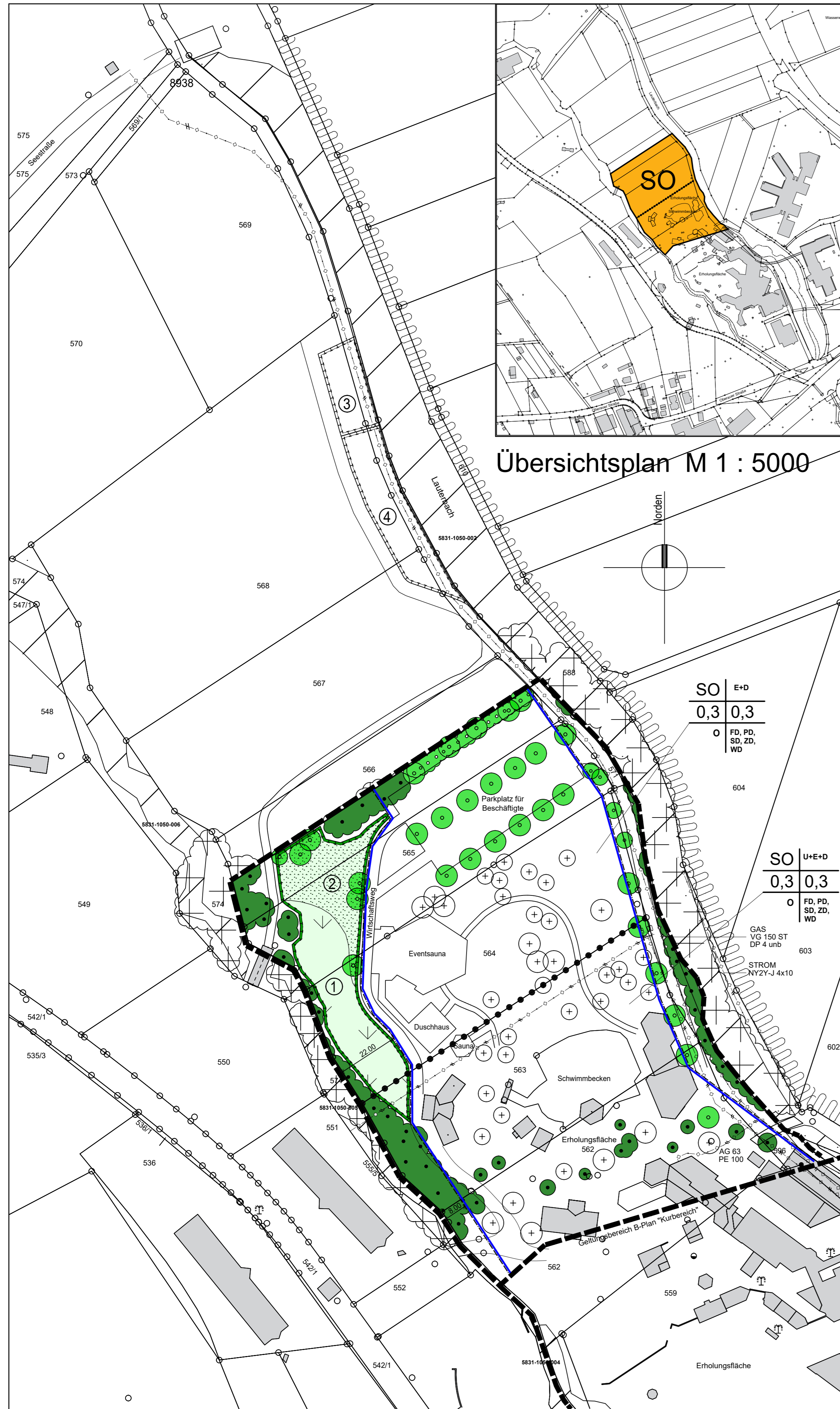


# Bebauungsplan "Therme - Kurbereich"



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan M 1 : 1000

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**SO** sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
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 Geschosflächenzahl

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 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 16 Köhler, vom 06.02.2023 (siehe Begründung), hinausgehen, ist eine neue Berechnung zu erstellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Bauweise ( § 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> des Sondergebiets 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 Sondergebiets 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 und der RAS LP 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 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. 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 schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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.

6. Hochwasserschutz :

6.1 Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet ist für den Verlust von Retentionsraum in der Größenordnung von ca. 217 m<sup>3</sup> ein volumengeicher Retentionsausgleich zu schaffen. Hierfür sieht der Vorhabenträger am Lauterbacharm auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> innerhalb der themeneigenen 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.

7. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ermöglicht eine rechenerische Aufwertung von 4.280 Wertpunkten. Sie ist über einen städtebaulichen Vertrag oder dinglich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

8. 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 Vergrünungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal in das Ersatzhabitat umzusiedeln.

8.2 Für die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen :

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist dem Landschaftsbild sowohl aus städtebaulicher als auch aus architektonischer Sicht harmonisch anzupassen.

Dacheindeckung : Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegeldächer, Blechdächer,Gründächer. Flachdachflächen mit einer Größe über 10 m<sup>2</sup> sind als Gründächer anzulegen.

2. Ruhender Verkehr :

Stellplätze sind mit Belägen aus wasserundurchlässigen Materialien, wie Schotter / Pflasterungen / Rasenfugensteinen, etc. zu befestigen.

Stellplatznachweis entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein

3. 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

○+○ Vorgeschlagerer Standort für große Bäume / mittelgroße Bäume

○+○+○ Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich

□ Ausgleichsfläche

■ Biotopfläche entsprechend amtlicher Bayerischer Biotopkartierung mit Nr., z.B. 5831-1050-002

○ Vorgeschlagerene 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 Bodenkennlinien des Schutz des BayDSchG, insbesondere Art.7 Abs.1 und 2 BayDSchG.

3. Pflanzlisten Bäume :

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 Papier-Birke Gleditschie Tulpenbaum Oster-Schwarzkiefer Zerr-Eiche Stieleiche Winter-Linde Silber-Weide Schurbaum
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 Röhländische Kastanie Schwarz-Erle Himalaya-Birke Hainbuche Trompetenbaum Birken-Esche Amberbaum Scharlach-Kirsche Malbeere Eberesche

4. Bodenschutz :

- 4.1 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 m<sup>2</sup> beanspruchen, ist eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung verpflichtend.
- 4.2 Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.
- 4.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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.
- 4.4 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- 4.5 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.
- 4.6 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- 4.7 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.
- 4.8 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.

- 5. 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 warmweißer Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin). Der Einbau einer nächtlichen Dimm- oder Abschaltautomatik ist zu prüfen.
- 6. Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig.

## 4. Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat der Sitzung vom 15.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 stattgefunden.

- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 04.07.2023 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2023 bis 14.07.2023 öffentlich ausgestellt.
- 6. Der (geänderte) Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit Begründung vom 15.01.2024 bis 14.02.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt.
- 7. Zu dem (geänderten) Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis 14.02.2024 erneut beteiligt.
- 8. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Stadt Bad Staffelstein, den .....  
..... (Siegel)  
M. Schönwald, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Stadt Bad Staffelstein, den .....  
..... (Siegel)  
M. Schönwald, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit jenem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Str. 13, 96231 Bad Staffelstein) 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 Satz 1 und 2 sowie des § 44 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vorhaben:  
**Bebauungsplan "Therme - Kurbereich"**

Planbezeichnung:

Entwurf

Maßstab:	Projektnummer:	Blatt:
1 : 5000	19049	1
gezeichnet	19.03.2024	

**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: