Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2023 (BGBl. 2023 Nr. 354), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Anlage 1 Abschnitt II Nr. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
Ferienwohnungen sind nur zulässig bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude hauptsächlichen Hauptnutzung.

1.1.2. Geschossflächenzahl — GFZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl — GRZ 0,4

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse — II

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen — GOKs:9m WHs7m

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern (GOKs:9m) als Höchstgrenze festgesetzt. Weiterhin wird eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern festgesetzt (WHs7m).
Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches (GOK) bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (WH). Untergeordnete Bauteile, wie Schorte oder Antennen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,50 Meter übergreifen.

1.2. Bauweise, Abstandsflächen, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise — o

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern die errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.4. Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 65 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße wird auf eine Breite von sechs Metern festgesetzt, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Fußweg

Der geplante Fußweg wird auf eine Breite von 3,50 Metern festgesetzt, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein.

1.3.4. Wirtschaftsweg

bestehender Wirtschaftsweg

1.4. Versorgungsleitungen

Alle für die Gebäude erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch anzuordnen.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Solle dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Die Pflanzung von Obstbäumen mindestens 2,50 Metern als einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Bei Laubbäumen und hochstämmigen Obstbäumen sind Pflanzabstände von mindestens drei Metern zu Hauptgebäuden einzuhalten.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im ÄGB30 gelegenen Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.6. Flächen für den Hochwasserschutz

Wirkungsbereich eines Extremhochwassers

Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses von Wohngebäuden muss mindestens über der Höhe des jeweils geltenden Wertes des Extremhochwassers (Höhenniveau bei Extremhochwasser HQ100 zuzüglich 0,25 Meter).
Die Rohfußboden-Oberkante von Garagen und Nebengebäuden muss mindestens über der Höhe des jeweils geltenden Wertes des hundertjährigen Hochwasserereignisses (Höhenniveau bei Satzungsbeschluss 257,70 Meter über NHN) liegen.

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Baumstandorte können in einem Korridor von einer Traße von 2,50 Meter, gemessen von Rand der Straße bzw. des Fußwegs entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hartbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

Obstbäume:

Apfel	
Böhnapfel	
Gravensteiner	
Kaiser Wilhelm	
Jakob Fischer	
Goldreinette von Blenheim	
Kalvill	
Landsberger Renette	
Winterrambour	
Trierer Weinapfel	
Birne:	
Mollebusch	
Oberlausenschische Mostbirne	
Schweizer Wasserbirne	
Gute Graue	
Gellerts Butterbirne	
Pastorenbirne	
Stuttgarter Beckenbirne	
Kirsche:	
Burlat	
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesen	
Schattenmorelle	
Zwetschge:	
Hauszwetschge	
Ortenauer	
Große Grüne Reneclaude	
Strauücher:	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Kletterpflanzen:	
Gewöhnliche Waldrebe	
Schlingknöterich	
Echter Hopfen	
Wilder Wein	

Artenschutzmaßnahme: Fledlerschenfenster in Kombination mit einem Blühstreifen:
Fledlerschenfenster:

- Anlage von vier Fledlerschenfenstern von jeweils 40 m² oder acht Fenstern von jeweils 20 m²
- Anlage der Fenster durch Verzicht auf Einsaat nach vorangegangenem Umbruch oder Eggen, nicht durch Herbizideinsatz
- Mindestens zehn Meter Abstand zwischen den Lerchenfenstern, in dem keine mechanische Bearbeitung und kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln in der Zeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet
- Ausweisung eines sechs Meter breiten Streifens für Brutmöglichkeit neben den Lerchenfenstern, in dem keine mechanische Bearbeitung sowie kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln in der Zeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet
- Keine Anlage in genutzten Fahrgassen
- Mindestens 25 Meter Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Rotation möglich: Änderung der Lage der Lerchenfenster jährlich bis spätestens alle drei Jahre möglich

Blühstreifen von 0,2 Hektar:

- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten, Streifenbreite zehn Meter
- Blühstreifen: Einsaat einer standortgerechten Saatgutmischung mit reduzierter Saatgutmenge (maximal 50 bis 70 % zur Hälfte der Saatstärke) und Verzicht auf Pflanzenschutzmittel. Bestand belassen; Saatmenge etwa 5 g/m², da das schwer möglich ist, wird mest Fülldroß dem Saatgut hinzugefügt
- Vor der Aussaat sollte Bekrautregulierung stattfinden. Anschließend Boden mit Egge und Grubber lockern, Saatgut einarbeiten
- Blühstreifen: Mindestlänge 100 Meter, Mindestbreite zehn Meter
- Kein Dünger und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15. März bis 31. Juli
- Mindestdauer zwei Jahre auf derselben Fläche, danach Pflanzabstände von mindestens drei Metern zu Hauptgebäuden einzuhalten.
- Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmefläche bis zur Wiederherstellung zu gewährleisten
- Keine Bearbeitung zwischen 15. März und 31. Juli
- Keine Anlage parallel zu frequentierten Straßen oder Wirtschaftswegen

Die Dauer der Umsetzung beträgt 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums können die Maßnahmen auch auf anderen geeigneten Flächen (siehe Beschreibung zur Lage der Flächen) umgesetzt werden, sollten aber im Marktal, Gebiete der Städte Bad Staffelstein oder Lichtenfels oder des Marktes Ebersdorf, liegen. Die Einrichtung der Lerchenfenster muss jährlich dokumentiert werden. Am einfachsten wäre dies durch ein Monitoring durch einen Gutachter. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Ausgleichsmaßnahmen jährlich zu informieren.
Grundsätzliches zur Lage der Ausgleichsflächen:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, somit weniger oder keine Gehölze
- Hanglagen nur bei Übersichtlichen oberem Teil, keine engen Talschlüchten
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: Die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 Metern zu Hochspannungs-Freileitungen ein
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten Wegen

Mindestabstände: Die Mindestabstände zu Vertikalstrukturen müssen bei Feldlerchenfenstern mindestens 25 Meter betragen, zu Feldgehölzen bis zu drei Hektar mindestens 100 Meter und geschlossenen Gehölzkulissen mindestens 160 Meter betragen, zu Hochspannungs-Freileitungen mindestens 100 Meter.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,80 Metern über der Oberkante der Bahnschiene zu erstellen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen" in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.*
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ *in dB*	$L_{a,30}$

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit von Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenwandfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes So mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer und Gästezimmer) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Luftwechsel (Nennlüftung) auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.
Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:
Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.13063-b01 vom 2. Februar 2022 dargestellt.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Satteldach (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) und Flachdächer (FD).
Gälrünende Dachneidungen sind nicht zulässig.
Dachgaupen sind bis zu einer Gesamtlänge maximal mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern oder Wildkräutern zu begrünen oder mit einer Sedum-Begrünung auszuführen und zu unterhalten. Ausnahmen können für Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie zugelassen werden.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die einen(n) dem Stand der Technik entsprechenden Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen bei witterungsbedingter Einsprenchende Niederschläge und im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die kompakt verbaut werden.

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen. Holz (auch Holzblauer, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen. Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht. Die Verwendung von natürlichen Baustoffen wird empfohlen.

2.3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen ist ein Stauraum mindestens 5,00 Meter, gemessen von der Grenze, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Hinsichtlich der Stellplätze oder Garagen ist die Verkehrssicherung der Stadt Bad Staffelstein einzuhalten.

2.4. Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmenutzung

Neben den jeweils geltenden Vorgaben der TA Lärm ist bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI -Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
Bei Dimensionierung und Ausführung von Schallschutzwänden und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2.5. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf eine Höhe von 1,80 Meter nicht überschreiten. Einfriedungen können bauliche Anlagen oder andere nicht baulichen Anlagen mit hecken oder sonstige geschlossene Anpflanzungen von Blumen und Sträuchern sein. Für Mauern gilt generell eine zulässige Maximalhöhe von einem Meter. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern grundsätzlich unzulässig. Tünen und Tore von Einfriedungen sind in Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen im geöffneten Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.6. Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehr auf Straße und Straße nicht geblendet wird.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und federmausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptabstrahl des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten fällt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.7. Garagentestallung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vorgeschriebenen baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserauhnehmfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

2.8. Bodenversiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner gleich 0,7 zu verwenden, wie beispielsweise Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Decken. Dies bietet dem Bauherrn auch finanzielle Vorteile im Hinblick auf die getrennte Abwassergebühr.
Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen, ebenso die Anlage von Zisternen zur Gartenbewässerung.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOKs:9m	WHs7m	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	o	SD/PD/WD/ZD/FD	Dachformen

Flurstücksnummern — 281, 282, 282/1

vorhandene Grundstücksgrenze

SD/PD/WD/ZD/FD

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können auch ohne Schutzrohre oder Formstücke verlegt sein oder durch ein Trassenverband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenverband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbewegliter Bodendenkmäler zu rechnen. Dies gestellen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Kleinwallstadt, Schlossberg 1, 63911 Kleinwallstadt, Tel. 09373/2080, Fax: 09373/20803, E-Mail: poststelle@blfd-bayern.de unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weiterhin ist darüber baldigen der Entscheidung (Art. 7 Abs. 2 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es kann zu Immissionen kommen, die von ordnungsgemäßem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen werden, sind, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen von der Anlagern hinzunehmen.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudeostseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird. Solche Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind, wird empfohlen, bei einer Einspeisung ins Netz der Dachfirst in Ost-West-Richtung auszurichten. Solle der Strom in erster Linie für den Eigenverbrauch genutzt werden, ist eine Ausrichtung des Dachfirstes in Nord-Süd-Richtung vorteilhaft.

Ökologisches Baugebiet Reundorfer Straße in Schönbrunn

Der Weg zur „Grünen Hausnummer"

Die „Grüne Hausnummer" ist ein Gütesiegel für nachhaltig und umweltfreundlich gebaute und betriebene Gebäude. Sie wird von der Stadt Bad Staffelstein vergeben.
Die Bewertung erfolgt anhand eines Punktesystems, welches in die Bereiche umweltfreundliche Baustoffe, Wohngesundheit, Energieeffizienz, Heizung, Wasser, Naturschutz, Umweltfreundlichkeit der Hausbewirtschaftung und Stärkung der Region unterteilt ist.Die Punkte ergeben das Bauherrn das Gütesiegel.
Über die Punktezahl können Sie sich selbst bewerten. Mit den entsprechenden Unterlagen beleg Sie Ihre Angaben. Diese werden auf Richtigkeit und Einhaltung der Kriterien überprüft. Eine Vorbewertung erfolgt bereits im Bauleitplanverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Punktekatalog erstellt, welcher jedem Hausbesitzer eine Urkunde sowie die individuelle Hausnummer übersucht.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 23. Juli 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße" in Stadtteil Schönbrunn. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße" in der Fassung vom 23. Juli 2024 sind in der Zeit vom 26. August bis 26. September 2024 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren außerdem im Internet unter http://www.bad-staffelstein.de einzusehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße" in der Fassung vom 23. Juli 2024 fand in der Zeit vom 26. August bis 26. September 2024 statt.

Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 22. Oktober 2024 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22. Oktober 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße" in Stadtteil Schönbrunn gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22. Oktober 2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Bad Staffelstein, im Oktober 2024

Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße" im Stadtteil Schönbrunn wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Bad Staffelstein an ..... zu jedermanns 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes 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. Es ist zu empfehlend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Anlagen:
Auszüge aus und die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlischen 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, ...

Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauunterlaben:	**1.91.07**
	1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Reundorfer Straße" im Stadtteil Schönbrunn, Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels
Planungsstand:	22. Oktober 2024 — ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs Ingenieurbüro für bauwesen beratende Ingenieure Am Kahlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. 09261/ 6063-0 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö/hö
Ort, Datum:	Kronach, im Oktober 2024 — Dipl.-Ing(FH) Norbert Köhler