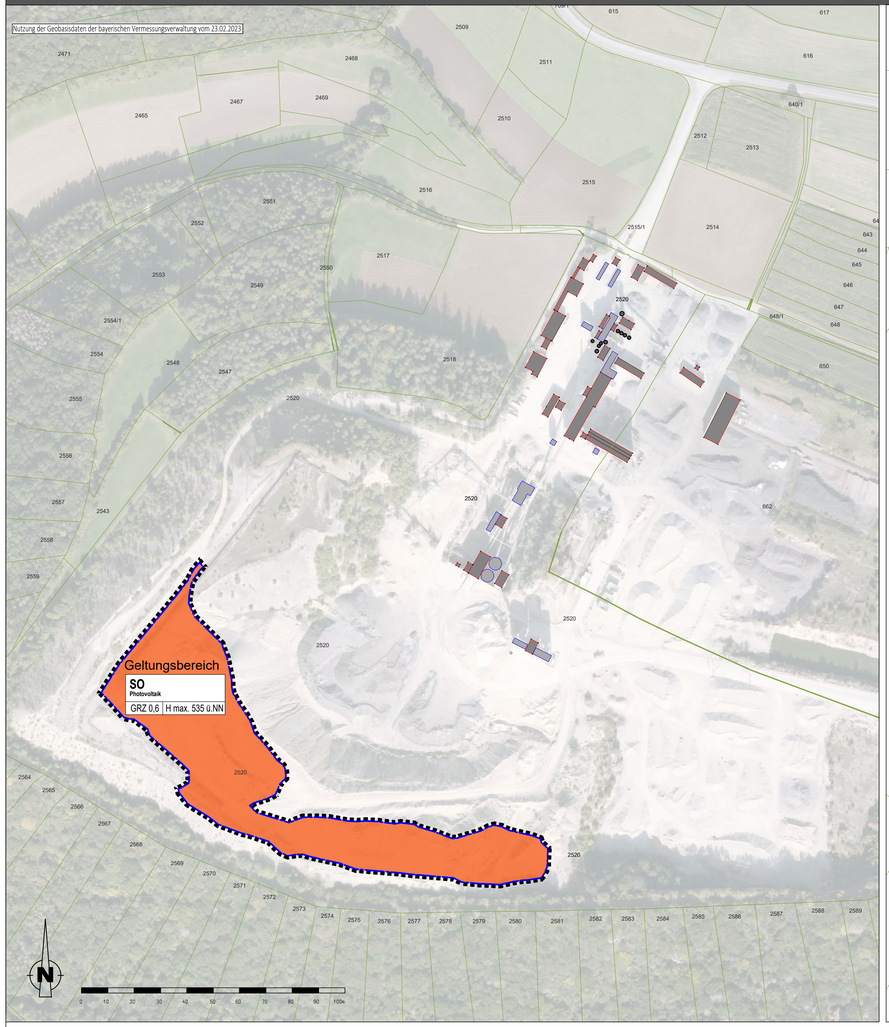
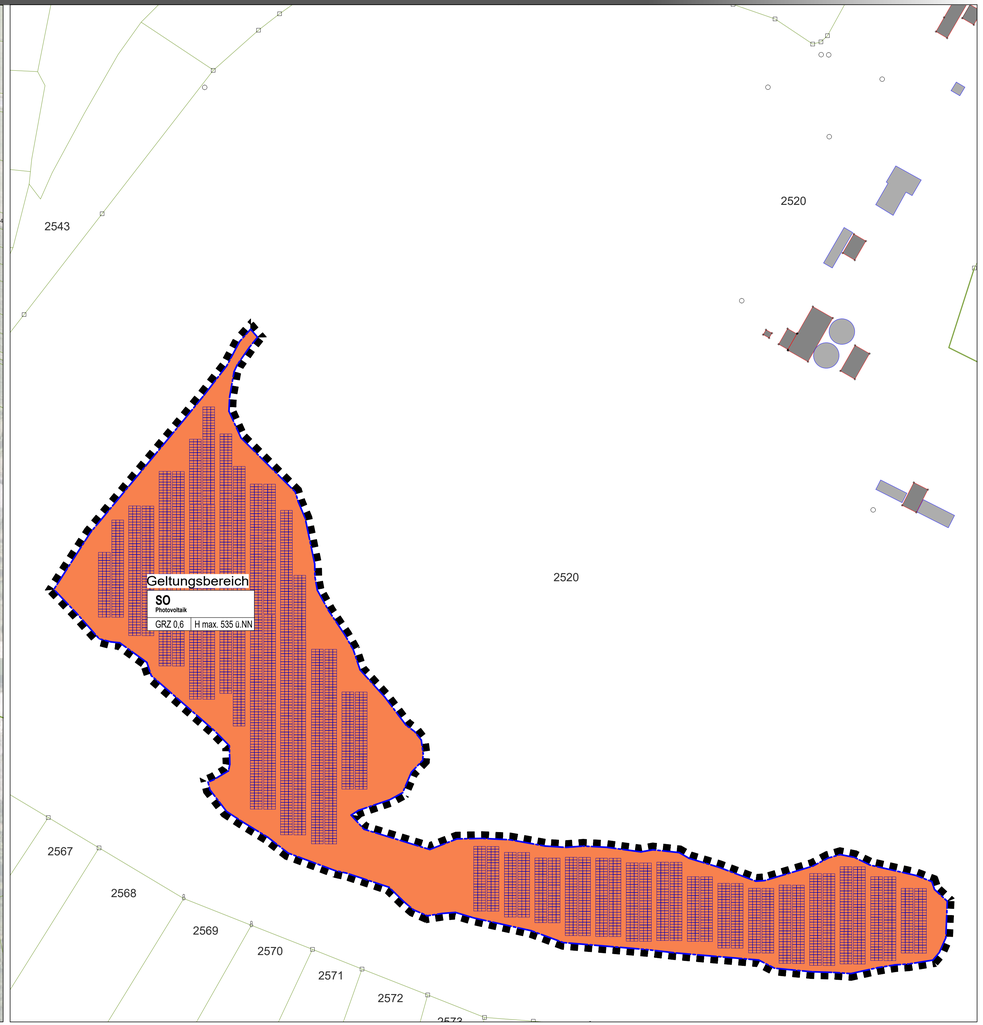
# Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf / Bad Staffelstein




**Lageplan M 1:2000**




**Geltungsbereich M 1:1000**

## Präambel

Die Stadt Bad Staffelstein beschließt den vom Büro Strukturdesign ausgearbeiteten "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf / Bad Staffelstein mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind.
Damit sind alle beiden Pläne in dieser Urkunde vereint.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbez. Bebauungsplanes
- 0,6 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert), MI 1
- Baugrenze
- Fläche zur Belegung mit Photovoltaik

## 2. Textliche Festsetzungen

**2.1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurstücksnummer 2520/0 der Gemarkung Uetzing in 96231 Bad Staffelstein gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Planteil.

**2.2 Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet zur Nutzung für Photovoltaik (§11 Abs. 2 BauNVO); zulässig sind Freiflächen-Photovoltaik-anlagen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen.

**2.3 Maß der baulichen Nutzung**
gemäß §16 Abs. 3 BauNVO
Es gelten folgende Höchstwerte:
**SO:** GRZ (Grundflächenzahl): 0,6

**2.3.1 Modulhöhen**
maximal 4,00m über Geländeoberfläche
max. 535,00 üNN

**2.4 Erschließung**

**2.4.1 Verkehr**
Eine straßenmäßige Erschließung ist nicht notwendig, da der Geltungsbereich über das eigene Grundstück der Firma Aro Debus GmbH & Co.KG erreichbar ist.

**2.4.2 Entsorgung von Abwasser, Erschließung Trinkwasser, Strom, Telefon**
Ein Kanalanschluss ist nicht notwendig, da kein Schmutzwasser anfällt. Ein Trinkwasseranschluss ist ebenfalls nicht notwendig. Die Anbindung an die öffentliche Versorgung erfolgt über die Fl.-Nr. 2520 - und damit vom Grundstück des Bauvorhabenträgers aus.

**2.5 Umgang mit Oberflächenwasser**
Das anfallende Niederschlagswasser kann wie im Urzustand von den Modulen abtropfen und dort über den Boden versickern. Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der gemeindlichen Straße, der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Kreis- und Gemeindestraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde und der Gemeinde erfolgen.

**2.6 Rückbauverpflichtung**
Nach Beendigung des Gesteinsabbaus und Einstellung des Betriebes auf diesem Grundstück ist die PV-Anlage zwingend zurückzubauen.

## 3. Hinweise

**Hinweis 1: Denkmalschutz - Bodendenkmäler**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

**Hinweis 2: Altlasten**

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

**Hinweis 3: Ergänzung Planzeichen**

Geplante Standorte der PV-Module

## 4. Verfahrensvermerke

**4.1**
Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschloss in seiner Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

**4.2**
Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den vom Büro "strukturdesign" erarbeiteten Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2024 in seiner Sitzung am 22.10.2024 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

**4.3**
Den betroffenen Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.11.2024 bis 18.12.2024 gemäß §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf Stellung zu nehmen.

**4.4**
Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den vom Büro "strukturdesign" erarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 29.04.2025 in seiner Sitzung am 29.04.2025 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

**4.5**
Der Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf in der Fassung vom 29.04.2025 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB.

**4.6**
Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am ..... den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaik Steinbruch Uetzing" bei Serkendorf in der Fassung vom .....4 nach §10 BauGB als Satzung beschlossen.

**4.7**
Ausgefertigt am .....

Bad Staffelstein, den .....

.....
Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

**4.8** Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Bad Staffelstein, Oberauer Str. 13, 96231 Bad Staffelstein aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Der vorhabenbezogene 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.

Bad Staffelstein, den.....

.....
Stadt Bad Staffelstein
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

Stand 29.04.2025

STRUKTUR DESIGN
INGENIEURGESELLSCHAFT IM BAUWESEN MBH
Mönchgrenstraße 4 96215 Lichtenfels
Tel. 09571 1055 Fax. 09571 71645
www.strukturdesign.net
mail@strukturdesign.net