

Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Grundfeld - Nordwest"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Der Stadtrat Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurlösungsellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) "Grundfeld - Nordwest" in der Fassung vom xx.xx.202x als Rechtsgrundlagen des vBBP/GOP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 WPSA Sonstige Sondergebiete ("SO") mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnen (W)/Pferdesportanlage" (PSA), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,2** Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- 0,8** Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Wohn-/Hauptgebäude-/Fristrichtung**, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

- Private (priv.) Verkehrsflächen** mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Interne Grundstückserschließung", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (SBL)**, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt/Ausfahrt**, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein-/Ausfahrtsbereich**, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

Priv. Grünflächen mit der Zwb. "Garten, Weide/Koppeln", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträucher**, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7. Sonstige Planzonen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung**, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Stadt Bad Staffelstein macht von der Möglichkeit Gebrauch, für den Geltungsbereich des vBBP/GOP bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben von § 9 BauGB und von der BauNVO abweichende Festsetzungen zu treffen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Flächen für ein "Sonstiges Sondergebiet ("SO") mit der Zwb. "Wohnen (W)/Pferdesportanlage" (PSA) ("SO_{WPSA 1}" und "SO_{WPSA 2}") gemäß (gem.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Im "SO_{WPSA 1}" ist die Errichtung eines Wohngebäudes ausschließlich zur priv. Nutzung zulässig. Die hochstzulässige Zahl der Wohnungen ("Wo") wird mit 2 "Wo" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im "SO_{WPSA 2}" ist die Errichtung einer Pferdesportanlage für max. 12 Tiere in Stallhaltung sowie für zusätzlich max. 5 Tiere in Offenstallhaltung, bestehend aus einer Reit-/Bewegungshalle (mit Paddockboxen, Neben-, Aufenthalts-, Technikräumen, Futter-/Sattelkammer usw.), einer Führ-/Longierhalle (mit Wohnung für Stallpersonal), einer Bergehalle (mit Lager-/Stellflächen z. B. für Futter, Heu/Stroh, Maschinen) inkl. Mistlage und Lauf-/Offenstall (für max. 5 Tiere) sowie eines Außenreitplatzes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das "SO_{WPSA 1}" und für das "SO_{WPSA 2}" wird jeweils eine max. zulässige GRZ in Höhe von 0,8 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Innerhalb des "SO_{WPSA 1}" wird die max. zulässige GFZ mit 1,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 2 BauNVO).

Im "SO_{WPSA 1}" wird die max. zulässige Firsthöhe mit 8,50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO); als unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP) wird die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO). Im "SO_{WPSA 1}" sind max. II VG zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO).

Im "SO_{WPSA 2}" wird für die Reit-/Bewegungshalle (inkl. Paddockboxen, Nebenräume) eine max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m, für die Bergehalle (inkl. Mistlage, Lauf-/Offenstall) mit max. 9,50 m und für die Führ-/Longierhalle (inkl. Wohn- Stallpersonal) mit max. 8,0 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO); als HBP wird jeweils die OK FFB EG wird für die Wohngebäude im "SO_{WPSA 1}" mit 272,00 m ü. NNH (± 0,75 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB), für die Reit-/Bewegungshalle im "SO_{WPSA 2}" mit 273,20 m ü. NNH (± 0,75 m), für die Führ-/Longierhalle im "SO_{WPSA 2}" mit 271,00 m ü. NNH (± 0,75 m) und für die Bergehalle im "SO_{WPSA 2}" mit 270,50 m ü. NNH (± 0,75 m).

Die max. zulässige Höhenlage der OK FFB EG wird für das Wohngebäude im "SO_{WPSA 1}" mit 272,00 m ü. NNH (± 0,75 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB), für die Reit-/Bewegungshalle im "SO_{WPSA 2}" mit 273,20 m ü. NNH (± 0,75 m), für die Führ-/Longierhalle im "SO_{WPSA 2}" mit 271,00 m ü. NNH (± 0,75 m) und für die Bergehalle im "SO_{WPSA 2}" mit 270,50 m ü. NNH (± 0,75 m).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, ebenso die Hauptgebäudefrüstrichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Die Errichtung von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, z. B. Garten-, Gerätehäuschen, Fahrrad-schuppen, Müllentleerung, Außenreitplatz) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie außerhalb der Bauverbotszone der St 2197 liegen und es sich hierbei jeweils um funktional notwendige, den beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen/Pferdesportanlage) zugehörige Nebenanlagen handelt.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie hierbei einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten, über die die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Errichtung von Carports/Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sofern sie außerhalb der Bauverbotszone der St 2197 liegen.

In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten und mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden priv. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Interne Grundstückserschließung" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind priv. Grundstückszufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Bereichen werden priv. Grünflächen mit der Zwb. "Garten, Weide/Koppeln" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Im Bereich der Weiden/Koppeln gilt, dass hier die Errichtung baulicher Anlagen oder sonstiger Einrichtungen unzulässig ist, ausgenommen Zäune, Trinkvorrichtungen, Futterstellen, Unterstände sowie für Pflege/Unterhalt notwendige Fahrwege/-streifen/-spuren.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.

Die angrenzende 700 m² Sondergebietfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mind. ein, mind. kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (Mindestpflanzqualität (MPO): Hochstamm (H), dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB) zu pflanzen.

In dem in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Bereich ist auf einer Breite von mind. 6,0 m eine mind. dreireihige, standortgerechte, naturnahe Feldgehölzhecke (mit Überhältern) zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, Abstand zwischen den Reihen 1,20 m; Pflanzabstand in den Reihen 1,20 m; Pflanzung versetzt auf Lücke; Verwendung heimischer Laubgehölze, Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken", MPO: Verpflanzte Sträucher, 3 - 6 Triebe je nach Art, wurzelnackt oder mit Topfballen je nach Art, Größe 60 - 150 cm je nach Art).

Die Verwendung von Koniferen bei der Ein-/Durchgrünung priv. Baugrundstücke ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaresistente Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als insektenunverträgliche Gehölzarten Bedeutung/Funktion zukommt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen des DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzdämmfähiger Räume eingehalten werden. Die Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich für die maßgeblichen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt: Wohnhaus im Bereich "SO_{WPSA 1}", Südwest- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nordwestseite Lärmpegelbereich IV/ Wohnung für Stallpersonal an der Führ-/Longierhalle im Bereich "SO_{WPSA 2}", Süd- und Südostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nord- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich IV.

Der im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage anfallen Mist darf ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Fläche (Mistlage) gelagert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB). Die Mistlage ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überlaufkanal gegen Niederschlagswasser zu schützen. Eine ordnungsgemäße, dokumentierte Entsorgung über ein zugelassenes Unternehmen oder im Rahmen landwirtschaftlicher Verwertung ist sicherzustellen.

Die Errichtung einer Lautsprecheranlage zur akustischen Ansteuerung des Außenreitplatzes ist unzulässig.

In den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 177 und 195 (beide Gemarkung (Gmk.) Grundfeld) werden mit Leitungsrechten (Verrohung "Schönlatzbach" B DN 800, Mischwasserkanal B DN 800, Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude "Bundesstraße Nr. 5", Fl.-Nr. 240, Gmk. Grundfeld), Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude "Bundesstraße Nr. 3", Fl.-Nr. 177, Gmk. Grundfeld), Hausanschluss Trinkwasser, Leitung PE DA 63 x 5,8 (für Versorgung Gebäude "Bundesstraße Nr. 5", Fl.-Nr. 240, Gmk. Grundfeld), Trinkwasserleitung PE DA 63 x 5,8) mit Hydrant, (für Versorgung Gebäude "Bundesstraße Nr. 5", Fl.-Nr. 240, Gmk. Grundfeld) zu Gunsten der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.

Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmk. Grundfeld, Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Interne Grundstückserschließung") werden auf gesamter Grundstücksbreite (ca. 4,0 m) mit einem Leitungsnetz (20 - kV - Mittelspannungskabel mit Leiterort, Wasserleitungshausanschluss PE DA 63 x 5,8) zu Gunsten der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.

Entlang der Nordostgrenze der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 183 und 184 (beide Gmk. Grundfeld) werden mit einem Leitungsnetz "Schönlatzbach" DN 800 B DN 800, 20 - kV - Mittelspannungskabel, Schutzwasserkanal DN 250 PVC, Wasser-/Spülleitung für Entlastungsbauwerke) zu Gunsten der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Stadt Bad Staffelstein mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Für das "SO_{WPSA 1}" gilt: Für das Wohn-/Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind jeweils das Sattel- (SD) und das Walmdach (WD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flach- (F) und das Pultdach (PD) zulässig. Flach- (F) und Pultdächer (PD) von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind flächendeckend mind. mit einer extensiven Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anstrichbegrünung) oder als Sedum - Sprossensack (OK) Fertigfußboden (FB) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO).

Für das "SO_{WPSA 2}" gilt: Zulässig sind nur das SD und das PD. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben gem. der textlichen (text.) Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.1 hier analog.

Alle nicht begrüntem Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen "Rot", "Grau" bis "Schwarz" und/oder "Braun" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen sowie die Dachflächen von Wintergärten, Loggien und Loggien.

Für Metall-dacheindeckungen gilt, dass unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech (auch Titanzink oder verzinktes Metall) unzulässig ist, ebenso die Verwendung bleihaltiger Materialien. Die Beschichtung muss der Korrosivitätskategorie C3 sowie der Schutzdauer M nach DIN EN 55634 entsprechen.

Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Fassaden-/Wandgestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalfrot, Nr. 4008 Signalfrot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfrot, Nr. 6032 Signalfrot), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Vorgabe der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.5 gilt entsprechend. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungeladeter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen, aber auch Punkt-Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterer, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglas-Scheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überdeckfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelschutznetze ist unzulässig.

Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an der vorderen Grundstücksgrenze zur St 2197 hin bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe fertige Oberkante (FOK) an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen jeweils einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkannte Einfriedung) aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK offener Straßenverkehrsfläche an der SBL vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedungen) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein abgesteckt sein.

Stellplätze, Garagen, Carports

Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO wird festgesetzt, dass innerhalb des "SO_{WPSA 1}" für das hier zulässige Wohngebäude mind. zwei Stellplätze zu errichten sind und innerhalb des "SO_{WPSA 2}" für die hier zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen mind. 4 Stellplätze.

Nicht überbaute Flächen

Hauptbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen, Grundstücksein-/ausfahrten, Waschplätze für Pferde, Geräte, Maschinen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen, zu beidseitigen Nebeneinfriedungen (z. B. Gebäudeeingänge/Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdeckte Fahrradabstellplätze, Gebäudeverflächen, nicht überdeckte Stellplätze) sind in (fest) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spitflächen, wassergeb. Bauweisen). Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausfällung von Zierkieles, Spütl- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Gebäudeaufstreifen.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Baugrundstücke und der Hauptgebäude (Akzentbeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR < 0,5 Akzentbeleuchtung von Hauptgebäude). Bei einer Akzentbeleuchtung von Hauptgebäudeaußenfassaden sind im gesamten Geltungsbereich intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können; ergänzend sind eine Nachtabschaltung sowie gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung vorzusehen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen, insbesondere der Verkehrsteilnehmer entlang der St 2197, ausgeschlossen ist.

Die Errichtung einer Außenbeleuchtung/Flutlichtanlage im Bereich des Außenreitplatzes ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A) in den Kapitel (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal-, Ensemble-, Landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Gewässer), 7.7 (Hochwasserschutzbereich, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorschrift durch ein Geländeauflaß sowie darauf basierenden Schnitten mit Darstellung des Umländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagernäßig nicht fixiert. Die Anzahl ergibt sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2.

Immissionsschutz

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (H & P, Stand: 29.07.2025) ist zentraler Bestandteil des vBBP/GOP. Deren Ausführungen sind zu beachten.

Für schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

Sonstige Satzungen

Auf das kommunale Satzungsrecht wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbaureferat der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 103) während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude gem. DFK

Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flur - Nummern (Fl.-Nr.) gem. DFK

Bemaßung, Maßkette

Höhenschichtlinien (gem. digitalen Geobasisdaten vom LDBV)

Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)

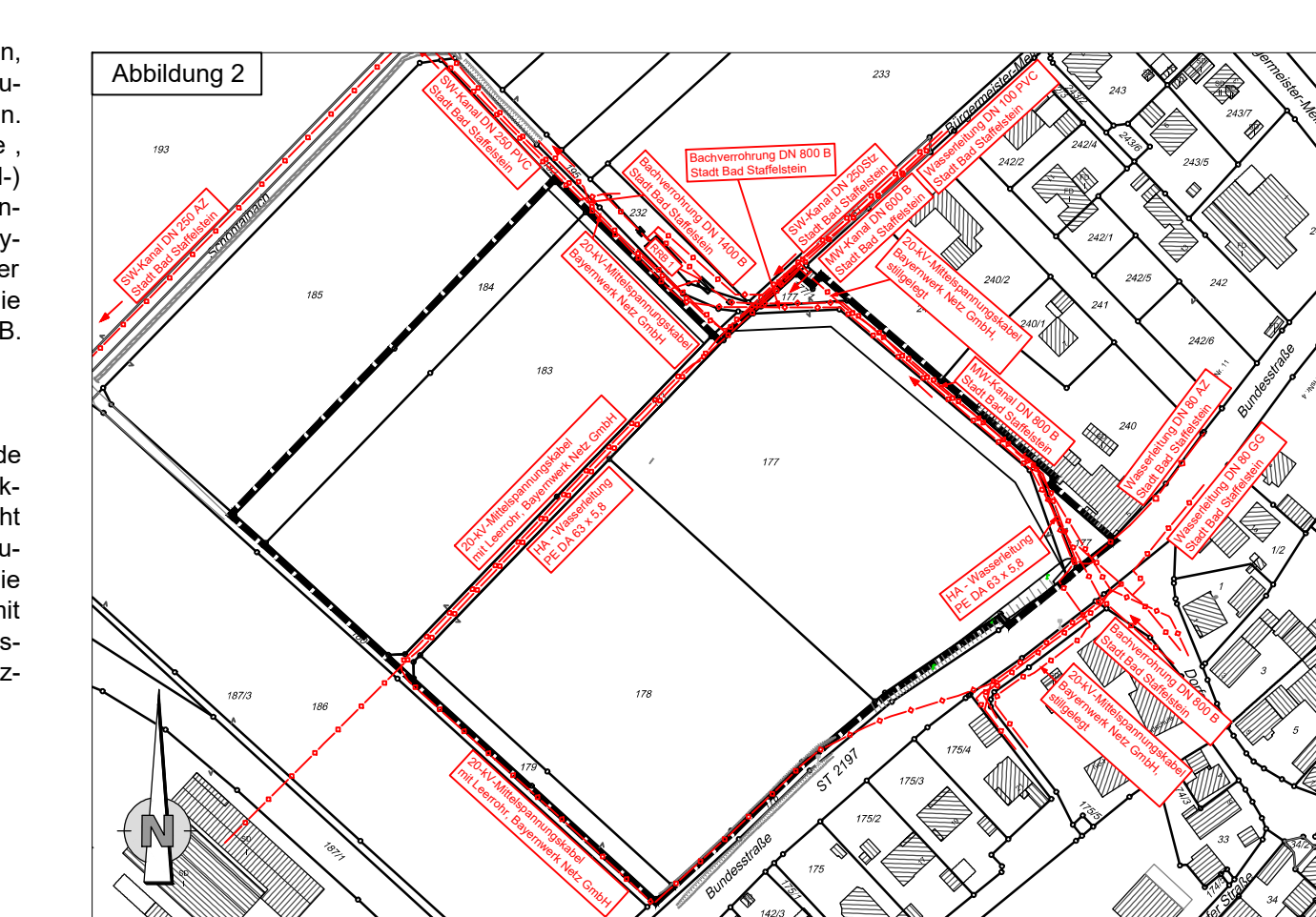
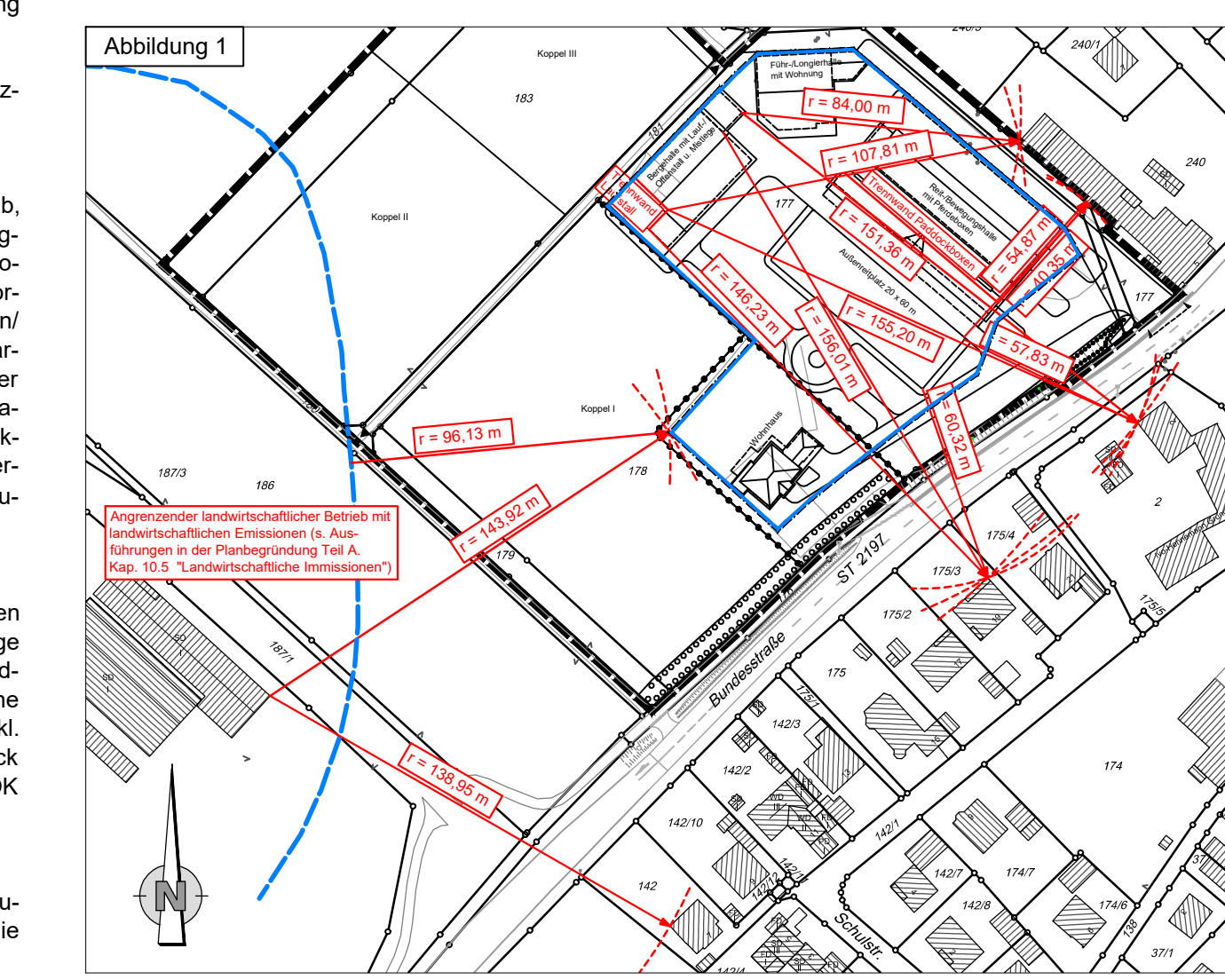
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (Haltschweifen bei Anfahrtsschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h und Anfahrtssicht für den straßenbegleitenden Geh-/Radweg)

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2)

Flächen, innerhalb derer gem. Angabe des LRA Lichtenfels keine Räume zulässig sind, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen

Abstandsradlinien zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieben (s. nachfolgende Abbildung 1)

Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (s. nachfolgende Abbildung 2)



VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wassersensible Bereiche (s. Planbegründung Teil A, Kap. 7.7.2.3)

Anbauverbots- (20 m) bzw. Baubeschränkungszone (40 m) St 2197, gem. Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrVwV

Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD - Grenze)

VII. KENNZEICHNUNGEN

00E_200_2109



Stadt Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Grundfeld - Nordwest"

Entwurf: 29.07.2025

Satzung:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 29.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Grundfeld - Nordwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Staffelstein zur 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 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.