



Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest"

Maßstab M 1 : 1.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Lagebezug: ETRS89 (UTM) Höhenbezug: DHHN2016 (NNH-Höhe)
(Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK), Stand: 05/2025)

- I. PRÄAMBEL**
- Der Stadtrat Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurlandschaftsgesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest" in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplans sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
 - die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3769), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 wPSA Sonstige Sondergebiete ("SO1", "SO2") mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnen (W) Pferdesportanlage (PSA)", § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) §§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO

0,8 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Hauptgebäudefristrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Interne Grundstückserschließung", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weiden/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. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF - Maßnahmen "CEF1"), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF - Maßnahmen "CEF1"), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF - Maßnahmen "CEF1"), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 a 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 wird ein "Sonstiges Sondergebiet ("SO") - Wohnen (W)/Pferdesportanlage (PSA)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Das "Sonstige Sondergebiet" teilt sich in zwei Teilflächen auf:

- "SO_{wPSA}1": Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur privaten Nutzung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit 2 Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- "SO_{wPSA}2": Zulässig ist ausschließlich eine private Pferdesportanlage für höchstens 12 Tiere in Stall- sowie zusätzlich für höchstens 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
 - eine Reit-/Bewegungshalle mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen), 10,50 m,
 - eine Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal), 8,50 m,
 - Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum); 9,50 m
 - ein Außenreitplatz.

Die Tierhaltung ist ausschließlich den Bewohnern/innen des Wohnhauses ("SO_{wPSA}1") sowie deren Fernanlingsangehörige vorbehalten. Eine gewerbliche Nutzung der privaten Pferdesportanlage sowie jede entgeltliche Übersetzung an Dritte ist ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das "SO_{wPSA}1" und für das "SO_{wPSA}2" wird jeweils eine höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen. Für das "SO_{wPSA}1" wird eine höchstzulässige GFZ von 1,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Für das "SO_{wPSA}1" gilt: Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und § 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Es sind höchstens zwei (II) Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO).
- 1.2.3 Für das "SO_{wPSA}2" gelten folgende bauwerksbezogene, höchstzulässige Höhenbegrenzungen (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, oberer Höhenbezugspunkt: First- oberkante, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO):
- Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen), 10,50 m
 - Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal), 8,50 m
 - Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum); 9,50 m
- 1.2.4 Die höchstzulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird bauwerksbezogen wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):
- Für das Wohngebäude im "SO_{wPSA}1": 271,83 m ü. NNH (+ 0,25 m)
 - Für die Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen) im "SO_{wPSA}2": 271,80 m ü. NNH (+ 0,25 m)
 - Für die Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal) im "SO_{wPSA}2": 271,50 m ü. NNH (+ 0,25 m)
 - Für die Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum) im "SO_{wPSA}2": 271,50 m ü. NNH (+ 0,25 m)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Festsetzung der Firstrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 In der in der Planzeichnung mit der Straßenbegrenzungslinie grün umrandeten Fläche werden private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Interne Grundstückserschließung" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.4.2 Zur Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Staatsstraße 2197) erfolgt die äußere Erschließung der Geltungsbereichsflächen ausschließlich über die festgesetzte (bestehende) Zufahrt zur Staatsstraße 2197. Zufahrten in den Geltungsbereich über die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleiben hiervon unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Für das "SO_{wPSA}1" und für das "SO_{wPSA}2" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Anfallendes Niederschlagswasser ist - soweit technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich - vorrangig innerhalb der Sondergebietflächen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietflächen in geeigneter Rückhalteeinrichtung zu sammeln und anschließend gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Es wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Grünflächen

Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weiden/Koppeln" festgesetzten Flächen wird festgesetzt: Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, mit Ausnahme solcher, die unmittelbar der Nutzung als Weide-/Koppelfläche sowie deren Unterhalt und Pflege dienen oder hierzu zählen insbesondere Einfriedungen, Tränkevorrichtungen, Futterstellen, mobile Unterstände ohne Außenhalteräume, Befestigungsarme Paddocks sowie Flächen zur Erschließung.

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

Der in der Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.8.2 Je angrenzender 700 m² Sondergebietfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mindestens ein Klein- oder Mittelgehölz zu pflanzen. Die Gehölzarten sind nachfolgend festzusetzen:

- 1.8.2.1 Je angrenzender 700 m² Sondergebietfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mindestens ein Klein- oder Mittelgehölz zu pflanzen. Die Gehölzarten sind nachfolgend festzusetzen:
- 1.8.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von mindestens 6,0 m eine mindestens dreireihige, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, naturnahe Gehölzreihe aus heimischen Laubbäumen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB). Die Pflanzung hat versetzt auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20 m zu erfolgen. Als Pflanzmaterial sind mindestens dreimal verpflanzte, laubwerfende Sträucher mit mindestens 3 - 6 Trieben und Höhen von mindestens 60 cm - 150 cm zu verwenden (wurzelortet oder mit Topfballen/Containern). Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5, ("Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken") zu wählen. Pro 5,0 m Heckenlänge ist mindestens ein Überharter vorzusehen. Die der Staatsstraße 2197 nächstgelegene Pflanzreihe muss einen Abstand von mindestens 7,50 m zur Fahrbahnoberkante der Staatsstraße 2197 sowie einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand des der Staatsstraße 2197 begleitenden Geh-/Radweges einhalten.

1.8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von mindestens 6,0 m eine mindestens dreireihige, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, naturnahe Gehölzreihe aus heimischen Laubbäumen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB). Die Pflanzung hat versetzt auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20 m zu erfolgen. Als Pflanzmaterial sind mindestens dreimal verpflanzte, laubwerfende Sträucher mit mindestens 3 - 6 Trieben und Höhen von mindestens 60 cm - 150 cm zu verwenden (wurzelortet oder mit Topfballen/Containern). Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5, ("Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken") zu wählen. Pro 5,0 m Heckenlänge ist mindestens ein Überharter vorzusehen. Die der Staatsstraße 2197 nächstgelegene Pflanzreihe muss einen Abstand von mindestens 7,50 m zur Fahrbahnoberkante der Staatsstraße 2197 sowie einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand des der Staatsstraße 2197 begleitenden Geh-/Radweges einhalten.

1.8.4 Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Froststärkenzone 8 b) Laubbäume mit hoher Stadtklimaresistenz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mittelfruchtartqualität zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB). Hochstamm, dreimal verpflanzte, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammmumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand.

1.8.5 An den im "SO_{wPSA}2" neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Niststätten (Vogelnistkästen) für gebäudebrütende Vogelarten dauerhaft und funktional nutzbar anzubringen. Die Nistkästen müssen witterungsgeschützt und katzenicher, in geeigneter Orientierung und Höhe montiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8.6 An den im "SO_{wPSA}2" neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Fledermausquartiere (z. B. Fassaden-, Dachkästen) dauerhaft und funktional nutzbar auf dafür geeigneten Gebäudeteilen zu integrieren anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftfrei und prädatorenfrei erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8.7 Auf den in der Ostseite des Grundstückes mit der Flurnummer 183 (Gemarkung Grundfeld) festgesetzten Teilflächen im Umfang von 500 m² werden zur Vermeidung von Verbotsatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz der "bläulichen Sandsechse" (Oedipoda caeruleus) CEF - Maßnahmen ("CEF1", continuation ecological functionality) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten Rohbodenfläche mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profingert lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend anstehenden Untergrund lockern;
- Lieferung/Einbau Sand + Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinstbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelieferten Oberbodens; Sand + Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichtet; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggeraue Oberfläche in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herstellen;
- Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzfrucht und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 mal jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzkeimlinge) ist sicherzustellen (inkl. jeweiliger Mahdgebungsplanung aus der Fläche);

1.8.8 An den in der Ostseite des Grundstückes mit der Flurnummer 183 (Gemarkung Grundfeld) festgesetzten Teilflächen im Umfang von 500 m² werden zur Vermeidung von Verbotsatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz der "bläulichen Sandsechse" (Oedipoda caeruleus) CEF - Maßnahmen ("CEF1", continuation ecological functionality) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten Rohbodenfläche mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profingert lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend anstehenden Untergrund lockern;
- Lieferung/Einbau Sand + Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinstbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelieferten Oberbodens; Sand + Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichtet; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggeraue Oberfläche in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herstellen;
- Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzfrucht und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 mal jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzkeimlinge) ist sicherzustellen (inkl. jeweiliger Mahdgebungsplanung aus der Fläche);

1.8.9 Immissionsschutz Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Die der Bemessung zugrunde zu liegenden Lärmpegelberechnung 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-/

- Langierhalle im Bereich "SO_{wPSA}2", Süd- und Südostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nord- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich IV. Der zugehörige rechnerische Nachweis nach DIN 4109-2: 2018-01 ist Zugle der Bauvorlage zu erbringen.
- 1.9.2 Der im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage anliegende Mast darf ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Fläche (Mistlege) gelagert werden. Die Mistlege ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überdachung gegen Niederschlagswasser zu schützen. Eine ordnungsgemäße, dokumentierte Entsorgung über ein zugelassenes Unternehmen oder im Rahmen landwirtschaftlicher Verwertung ist sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.9.3 Die Errichtung einer Lautsprecheranlage zur akustischen Ansteuerung des Außenreitplatzes ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.10 Sonstige Festsetzungen: In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Flurnummer 177 und 195 (beide Gemarkung Grundfeld) werden mit Leitungserneuerung (Verrohrung "Schöntalbach" B DN 800, Mischwasserkanal B DN 800, Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 5", Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 3", Flurnummer 177, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Trinkwasser, Leitung PE DA 63 x 5,8 (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 5", Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld), Trinkwasserleitung PE DA 63 x 5,8 mit Hydrant, (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 5", Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld) zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein und der Vodafone Deutschland GmbH festgesetzt.
- 1.10.2 Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Flurnummer 181 (Gemarkung Grundfeld, Verkefliche mit der besonderen Zweckbestimmung "Interne Grundstückserschließung") werden auf gesamter Grundstücksbreite (ca. 4,0 m) mit einem Leitungsnetz (20 - kV - Mittelspannungskabel mit Leerrohr, Wasserleitungshausanschluss PE DA 63 x 5,8) zu Gunsten der Bayer-energie Netz GmbH und der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.
- 1.10.3 Entlang der Nordostgrenzen der Grundstücke mit den Flurnummer 183 und 184 (beide Gemarkung Grundfeld) werden auf einem Leitungsnetz (Bachverrohrung "Schöntalbach" DN 800 B 1400 B, 20 - kV - Mittelspannungskabel, Schwammkanal DN 250 PVC, Wasser-Regelung) zu Gunsten der Bayerenergie Netz GmbH und der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.
- 1.10.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional der jeweils zulässigen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind und nicht innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2197 liegen.
- 1.10.5 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional der jeweiligen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind, nicht innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2197 liegen und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgränze an der Erschließungsstraße einhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung Für das "SO_{wPSA}1" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO): Für das Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-(SD), das Zeit-(ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch das Flach-(FD) und das Putzdach (PD) zulässig. Flach- und Putzdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgäben - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.2 Für das "SO_{wPSA}2" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO): Für die Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-(SD), das Walmdach (WD) und das Putzdach (PD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports ist zusätzlich auch das Flachdach (FD) zulässig. Flach- und Putzdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgäben - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.3 Alle nicht begrünter Dachflächen sind mit Dachdeckungen in den Farbtönen "Rot", "Grau" bis "Schwarz" und/oder "Braun" mit nicht glänzendem Material auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen sowie die Dachflächen von Wintergärten und Loggien.

2.4 Zulässig sind Dachdeckungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

2.5 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.6 Fassaden-/Wandgestaltung Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarbeit, Nr. 3001 Signalarot, Nr. 4008 Signalarotviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarot und Nr. 6002 Signalarot, sämtlich RAL - Leicht- und RAL - Perfifarben sowie von speigelfenden Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.7 Zulässig sind Fassadenverkleidungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

2.8 Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichtbar zu machen oder durchsichtig zu machen. Geeignete Maßnahmen sind aufgeklebte Vogelschlagbretten - sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.9 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.10 Stellplätze, Garagen, Carports Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des "SO_{wPSA}1" für das hier zulässige Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze zu errichten sind und innerhalb des "SO_{wPSA}2" für die hier zulässigen baulichen Anlagen mindestens 4 Stellplätze.

2.11 Einfriedigungen Einfriedigungsmauern entlang der Geltungsbereichsäußergrenzen sind unzulässig. Einfriedigungssockel sind nur an den vorderen Grundstücksgränzen/ zur Staatsstraße 2197 bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück an der/ den vorderen Grundstücksgränzen/), oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An allen übrigen Geltungsbereichsäußergrenzen sowie innerhalb des Geltungsbereiches müssen Einfriedigungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedigung) aufweisen.

2.12 Einfriedigungen entlang der Geltungsbereichsäußergrenzen dürfen inklusive Bodenabstand/Sockel eine Gesamthöhe von höchstens 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück bzw. Höhe fertige Oberkante Gelände an den/ den vorderen Grundstücksgränzen/); oberer Höhenbezugspunkt: Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelieferten Oberbodens; Sand + Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichtet; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);

2.13 Baggeraue Oberfläche in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herstellen; Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzfrucht und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 mal jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzkeimlinge) ist sicherzustellen (inkl. jeweiliger Mahdgebungsplanung aus der Fläche);

2.14 Immissionsschutz Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Die der Bemessung zugrunde zu liegenden Lärmpegelberechnung 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-/

Langierhalle im Bereich "SO_{wPSA}2", Süd- und Südostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nord- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich IV. Der zugehörige rechnerische Nachweis nach DIN 4109-2: 2018-01 ist Zugle der Bauvorlage zu erbringen.

1.9.2 Der im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage anliegende Mast darf ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Fläche (Mistlege) gelagert werden. Die Mistlege ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überdachung gegen Niederschlagswasser zu schützen. Eine ordnungsgemäße, dokumentierte Entsorgung über ein zugelassenes Unternehmen oder im Rahmen landwirtschaftlicher Verwertung ist sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.3 Die Errichtung einer Lautsprecheranlage zur akustischen Ansteuerung des Außenreitplatzes ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10 Sonstige Festsetzungen: In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Flurnummer 177 und 195 (beide Gemarkung Grundfeld) werden mit Leitungserneuerung (Verrohrung "Schöntalbach" B DN 800, Mischwasserkanal B DN 800, Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 5", Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude, Bundesstraße Nr. 3", Flurnummer 177, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Trinkwasser, Leitung PE DA 63 x 5,8 (für