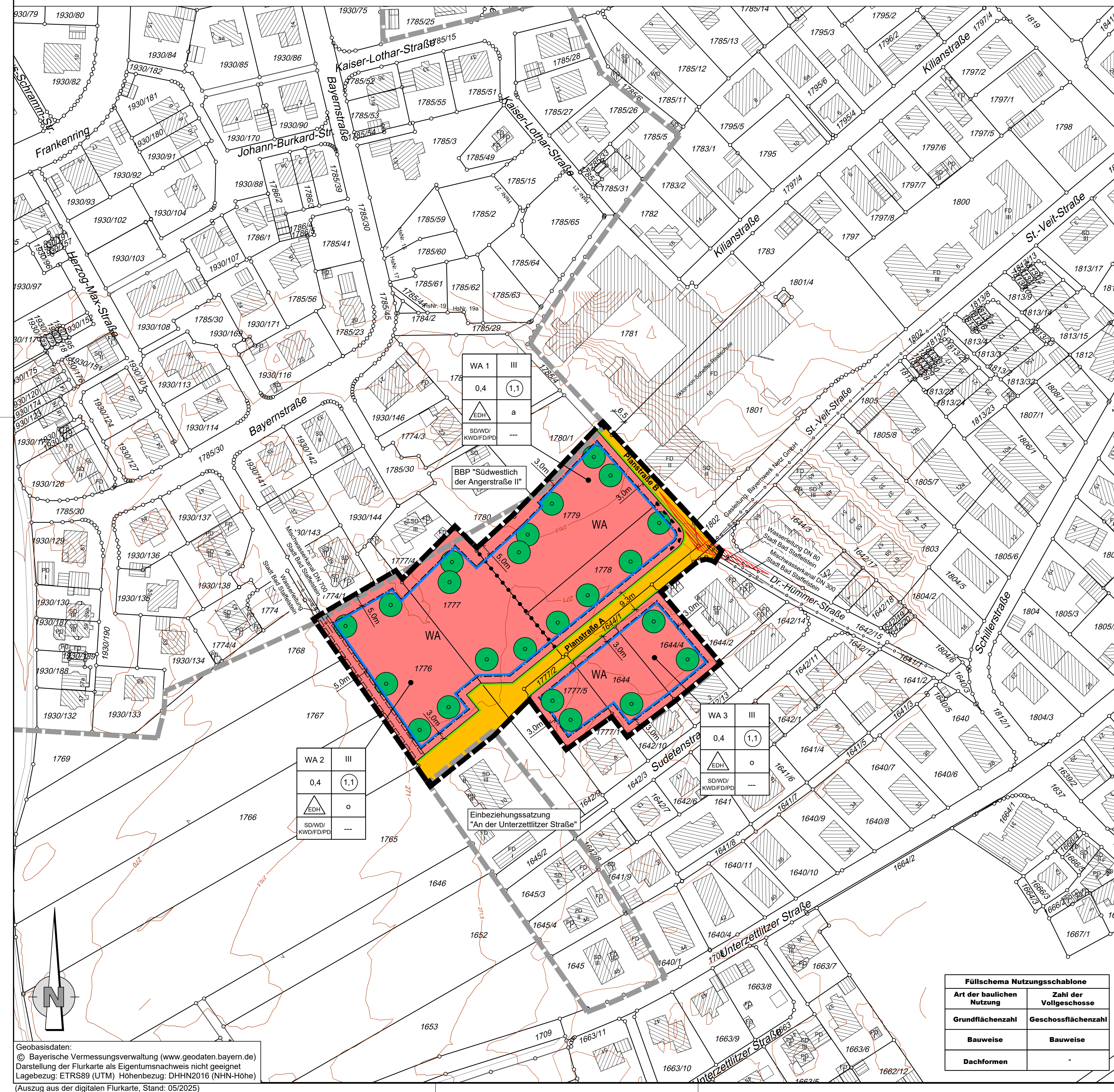


# Stadt Bad Staffelstein

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "St. - Veit - Straße"

Maßstab M 1 : 1.000



#### I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurlandschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan "St. - Veit - Straße" in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- die Bauutzungsverordnung (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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-18), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA3"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1,1 Höchstzulässige Geschossflächenzahl, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

a Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

##### 4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA3") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Für das Gebiet „WA1“ gilt abweichend, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden darf.

1.2.1 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,1 festgesetzt.

1.2.2 Festgesetzt wird ein Höchstmaß von drei (III) Vollgeschossen. Im Gebiet „WA1“ beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 11,0 m, in den Gebieten „WA2“ und „WA3“ 11,0 m. Als unterer Höhenbezugspunkt wird jeweils die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt, als oberer Höhenbezugspunkt die Oberkante First/Attika.

1.2.3 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über dem jeweils maßgebenden unteren Höhenbezugspunkt liegen. Der untere Höhenbezugspunkt wird je nach Lage des Baugrundstückes wie folgt bestimmt:

- Grundstücke mit Anbindung an eine öffentlich Straßenverkehrsfläche: Unterer Höhenbezugspunkt ist die fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand;
- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Unterer Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand;
- Eckgrundstücke mit Anbindung an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen: Unterer Höhenbezugspunkt ist der höhere der beiden Höhen der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den jeweiligen vorderen Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien), gemessen senkrecht zur Mitte der jeweils nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand;

1.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenze**  
Für das Gebiet „WA1“ wird eine abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und höchstzulässiger Gebäudehöhe von 60 m festgesetzt. In den Gebieten „WA2“ und „WA3“ gilt die offene Bauweise. In den Gebieten „WA1“ bis „WA3“ sind freistehende Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H, Reihenhäuser, Kettenhäuser) zulässig.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.3.3 Garagen, Carports und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern folgende Mindestabstände zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), über die die Grundstückszufahrt erfolgt, eingehalten werden:

Garagen 5,0 m, Carports 3,0 m, offene Stellplätze 1,0 m.

1.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

1.4 **Verkehrsflächen**  
Die durch die Straßenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen („Planstraße A“, „Planstraße B“) festgesetzt.

1.4.2 In den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

1.5 **Flächen für die Abwasserbeseitigung**  
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich ist. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteanlagen (z. B. Rückhalteanlagen, Stauraumkanäle) zu sammeln und anschließend mit gedrosselem Abfluss in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt entsprechend für die Bemessung der Nottüberläufe von Versickerungseinrichtungen.

1.6 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

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

1.7.1 Je Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus ist mindestens ein Baum zu pflanzen, je Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte und je Baugrundstück im Bereich von Hausgruppen ist jeweils mindestens ein Großstrauch zu pflanzen. Je angefangener 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von Baugrundstücken mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhäuser ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Baum: Kleinkroniger Laubbaum, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerecht, stark trockenheitsverträglich, winterhart (geeignet für Frostschutzzone 7 a) mit hoher Stadtklimaresistenz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung). Hochstamm, dreimastig verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand
  - Großstrauch: Solitär, viermal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen oder in Container, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 200 cm - 250 cm
- Die je Baugrundstück notwendig werdenden Baum-/Großstrauchpflanzungen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung des auf dem Grundstück zuerst in Gebrauch genommenen Hauptgebäudes auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.7.2 Zur Begründung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerecht, winterharte, trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frostschutzzone 7 a), heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresistenz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

1.7.3 Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass sie für Vögel als Hindernis eindeutig erkennbar sind und dadurch Vogelschlag wirksam verhindert wird. Hierzu sind Glasflächen mit dauerhaft sichtbaren, strukturbildenden oder lichtbrechenden Oberflächen auszuführen, die die Transparenz oder Spiegelwirkung des Glases in relevanten Bereichen wirksam reduzieren. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelschuttschilder, sind unzulässig.

1.7.4 Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 18 Grad von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Vegetationsschicht mit einer Mindestaufbauhöhe von 6,0 cm (Substrat- und Vegetationsschicht) sowie eine geeignete, trockenheitsverträgliche Pflanzensubstrat aufweisen. Ausgenommen sind Dächer von Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgärten. Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnik, Entrauchungsanlagen, sicherheitsrelevante Anlagen) sind von der Begrünung ausgenommen. Nicht begrünbare Teilflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

1.8 **Immissionsschutz**  
Für die Beleuchtung der privaten Baugrundstücke, der Wohn-Hauptgebäude sowie für eine gegebenenfalls vorgesehene dekorative Akzent-Fassadenbeleuchtung gilt: Verwendet werden dürfen ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil und mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.500 Kelvin. Die Lichtquellen müssen eine Nachtsenkung aufweisen und eine Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) von 0 % sicherstellen. Bei Akzent-Fassadenbeleuchtungen sind dimmbare elektronische Vorschaltgeräte sowie eine Nachtschaltung vorzusehen. Es ist ausschließlich gerichtetes Licht mit klar definiertem, eng gebündeltem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung zulässig. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung oder Blendung Dritter, insbesondere von angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen, ausgeschlossen ist.

1.8.2 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflexionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Wohnnutzungen entstehen.

1.8.3 Die Verwendung spiegler, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassaden- und Dachmaterialien ist unzulässig.

1.8.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Geltungsbereich bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Zugrunde zu legen ist der Lärmpegelbereich II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenbeschirmung des Gebäudes ein niedriger Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegt.

1.9 **Sonstige Festsetzungen**  
Im Gebiet „WA1“ sind je Wohngebäude höchstens 27 Wohneinheiten zulässig. Für die Gebiete „WA2“ und „WA3“ wird jeweils ein Höchstmaß an im Sinne eines Einfamilienhauses zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. In einem Einzelhaus im Sinne eines Mehrfamilienhauses sind höchstens 8 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus sind je Haushalte höchstens 3 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihen- und Kettenhäusern sind je Haus höchstens 3 Wohneinheiten zulässig.

1.9.2 In den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Teilflächen der Flur - Nummer 1776 (Gemarkung Bad Staffelstein) im Westen des Geltungsbereiches werden mit einem Leitungsrecht (Gesamtbreite 5,0 m, Niederschlags-/Schmutzwasserkanal jeweils bis DN 700, Trinkwasserleitung bis DN 150) zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.

##### 2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 **Dachgestaltung**  
Zulässig sind Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, Zelt-, Flach- und Pultdach. Dachneigungen von Hauptgebäuden, die nicht begrünt werden, sind in den Farbtonen „Braun“, „Rot“ und/oder „Grau“ bis „Schwarz“ mit nicht glänzendem Material auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen, Dachflächen von Nebengebäuden sowie von Wintergärten und Loggien. Dachneigungen mit metallischen Werkstoffen sind zulässig, wenn deren Beschichtungssysteme 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.

2.2 **Fassadengestaltung**  
Die Verwendung von Signalfarben entsprechend den RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalkarmin, Nr. 3001 Signalarot, Nr. 4010 Telemarblau, Nr. 5005 Signalgrün, Nr. 6032 Signalarblau oder aller RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig, ebenso die Verwendung spiegler, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassadenmaterialien.

2.3 **Einfriedigungen**  
Einfriedigungsmauern und Einfriedigungssockel sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Einfriedigungssockel an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zulässig, wenn der Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterer Höhenbezugspunkt). Grenzständige Einfriedigungen (inklusive Bodenabstand bzw. Sockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberer Höhenbezugspunkt). Grenzständige Sichtschutzsicherungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Freizeitanlagen bis zu einer Höhe von höchstens 2,0 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberer Höhenbezugspunkt). Anstelle grenzübergreifender Einfriedigungen sind bis

höchstens 2,0 m hohe Hecken zulässig (gleiche Höhenbezugspunkte wie die vorgenannten). Einfriedigungen im Bereich von Garagen-, Carport-, Stellplatz- und Grundstückszufahrten sind unzulässig, soweit sie nicht einen rückwärtigen Abstand von mindestens 5,0 m, 3,0 m bzw. 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Zulässig sind Einfriedigungen in diesen Bereichen daher nur bei einer Mindesttiefe des vor der Einfriedigung liegenden Stauraumes von 5,0 m (bei Garagen), von 3,0 m (bei Carports) und von 1,0 m (bei offenen Stellplätzen). Anstelle grenzübergreifender Einfriedigungen sind bis höchstens 2,0 m hohe Hecken zulässig.

2.4 **Nicht überbaute Flächen**  
Hochbeanspruchte Grundstücksflächen, insbesondere Grundstückszufahrten und Fahrgassen zwischen Stellplätzen, dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Beläge von Terrassen können frei gewählt werden. Alle übrigen zu befestigenden Nebenfunktionen, insbesondere Gebäudefußbereiche, Fußwege, nicht überdeckte Fahrradstellplätze, Gebäudefußbereiche und nicht überdeckte Stellplätze, sind in (teil-)versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Spaltfüllen, wassergebundene Decken). Unzulässig ist die Ausführung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen. Ausgenommen hiervon sind für Flora und Fauna wertvolle, trockene, magere Extremstandorte wie Natur- und Alpinsteingärten, Sandspielflächen, Fallschuttbereiche von Spelgärten und technisch notwendige Gebäudefußbereiche. Die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasser aufnehmen zu lassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Allgemeine Hinweise**  
Die Ausführungen in der Planzeichnung (Teil A) in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal, Ensemblechutz, landschaftsprägende Denkmale), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Wasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.5 (Flächen für die Abwasserbeseitigung), 8.6.1 (Allgemeines), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.8 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu berücksichtigen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Umlandes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude (mit Angabe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) nachzuweisen.

3. **Verkehrsflächen**  
Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendigen Böschungen und/oder Randbefestigungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzübergreifend Randbefestigungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrundstücken liegen, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer in zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrundstücken liegende Böschungen. Deren Nutzung steht dem/die Grundstückseigentümer/in nach eigenen Vorstellungen frei.

4. **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 nicht vorgegeben und können innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden.

5. **Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelvorgaben für Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

6. **Immissionsschutz**  
Für den Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von höchstens 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von höchstens 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung obliegt dem/die Betreiber/in im Rahmen der Bauvorlage.

7. **Artenschutzrechtlicher Belange**  
Die in Kapitel 12.3 der Planzeichnung (Teil A) erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die Umsetzung/Einhaltung ist über Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren/sicherzustellen (z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels stadtbaulicher Verordnungen gemäß § 11 BauGB), sofern der Bebauungsplan hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.

8. **Sonstige Satzungen**  
Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.

9. **Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**  
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

10. **Immissionsschutz**  
Die schalltechnische Untersuchung (H & P, Stand: 28.04.2026) ist zentraler Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Deren Ausführungen sind zu beachten.

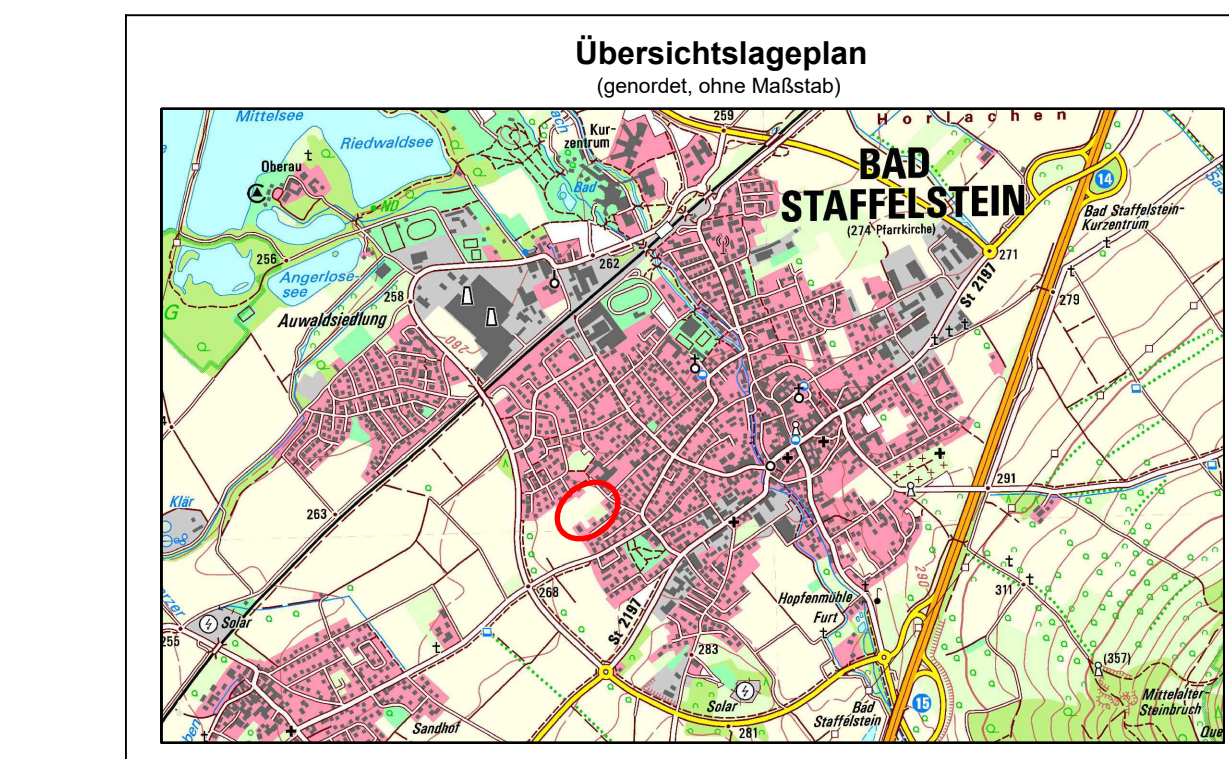
11. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**  
Die in der Planurkunde, in der Planzeichnung, im Umweltbericht und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Str. 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundeliegenden Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

#### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gemäß digitaler Flurkarte)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gemäß digitaler Flurkarte)
- Bemaßung/Maßkette
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Höhenlinien (gemäß Geobasisdaten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
- Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit v = 30/30 km/h)

#### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

..... Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne



# Stadt Bad Staffelstein

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "St. - Veit - Straße"

Entwurfsverfasser: **Höhen & Partner**  
INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITECTUR, URBANistik, LÄRM- und SCHALLSCHUTZ, BERATUNG UND VERMESSUNG

Vorentwurf: 28.04.2026  
Entwurf/Satzung:

- Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 14.05.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "St. - Veit - Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2026 hat in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2026 hat in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Stadt Bad Staffelstein, den ..... (Siegel)
- Bürgermeister .....
  - Ausgefertigt: Stadt Bad Staffelstein, den ..... (Siegel)
  - Bürgermeister .....
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung 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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stadt Bad Staffelstein, den ..... (Siegel)
- Bürgermeister .....