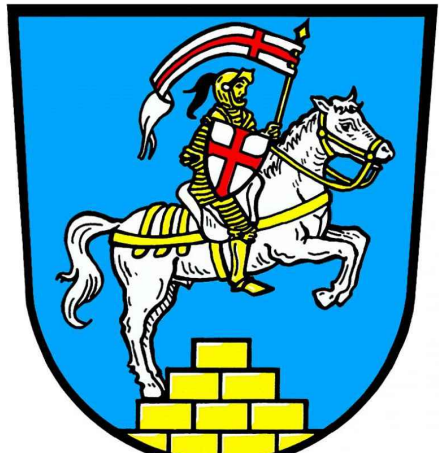


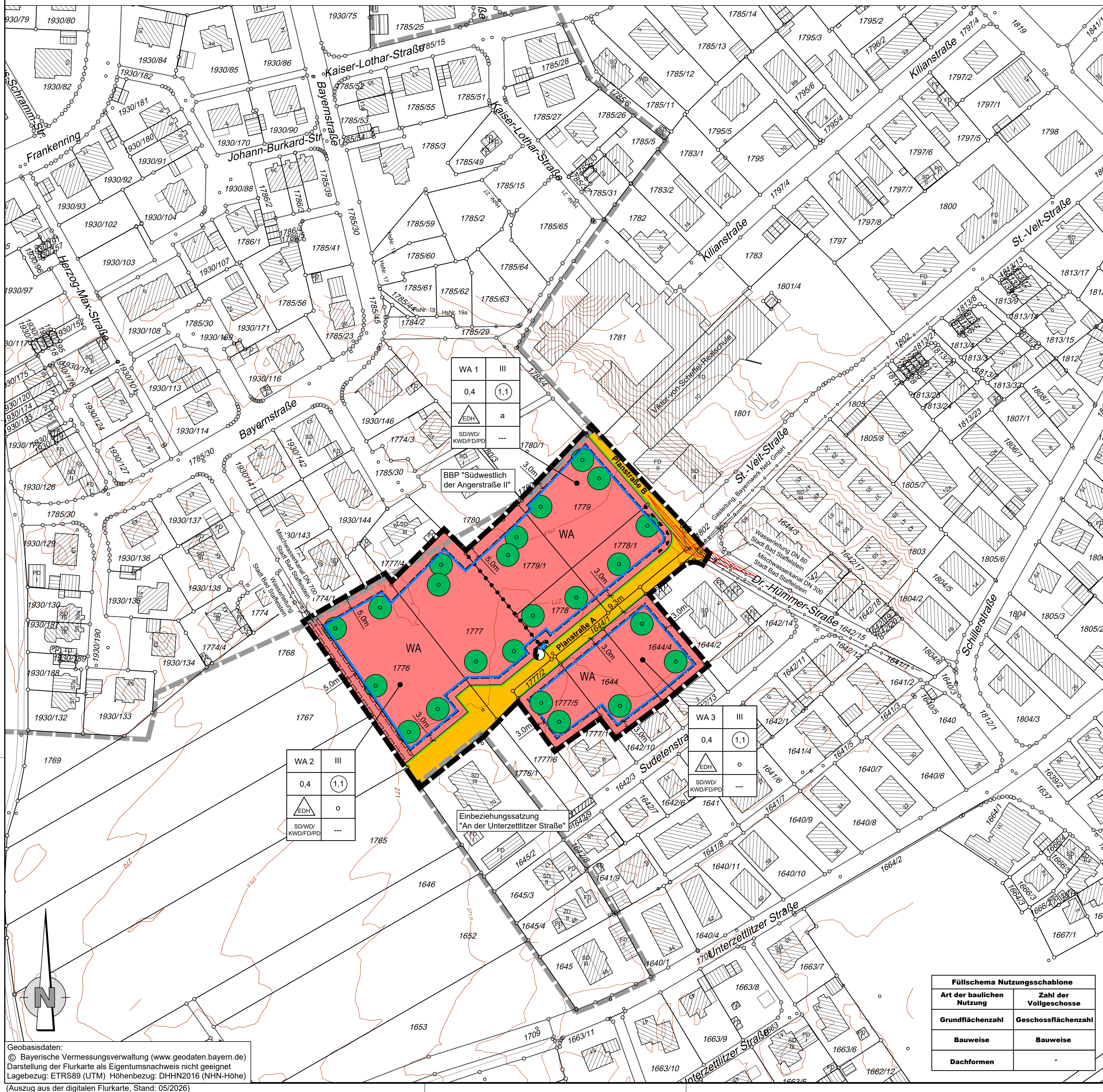


Stadt Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"St. - Veit - Straße"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Die Stadtr Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurkammer Bayern und Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan "St. - Veit - Straße" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bauabaus- und Grünordnungsplanes sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), 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. 585, BayRS 2132-15), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) 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**
- z. B. 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
- EDH** Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
- III** 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. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation"**, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 6. 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind 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 § 9 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Für das Gebiet „WA1“ gilt abweichend, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 9 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 11,50 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.
- 1.2.4** 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 öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand;
 - Für Grundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze eine öffentliche Straßenverkehrsfläche begrenzen. Höchster 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: 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**
- 1.3.1** Für das Gebiet „WA1“ wird eine abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und höchstzulässiger Gebäudelänge 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**
- 1.4.1** Die durch die Straßenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A*, Planstraßen 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**
- 1.5.1** 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 Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rückhaltezeisternen, Stauraumkanälen) zu sammeln und anschließend mit geschlossenen Abfluss in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt entsprechend für die Bemessung der Notüberläufe von Versickerungseinrichtungen. Unzulässig ist die Ausführung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen. Ausgenommen hiervon sind für Flora und Fauna wertvolle, trockene, magere Extremstandorte wie Natur- und Alpinsteppen, Sandspielflächen, Felschuttbereiche von Speläothemen und technisch notwendige Gebäuderaufstufen. Die mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- 1.5.2** In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.
- 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 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 m² Grundstücksfläche von Baugrundstücken mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhause ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Baum, Kleinkroniger Laubbau, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerecht, stark trockenheitsverträglich, winterhart (geeignet für Frostschutzezone 7 a) mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand
 - Großstrauch, Laubbau, viermal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen oder im 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 Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frostschutzezone 7 a) Laubbäume, Laubbäume mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährholz 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 Vögelnachschlag wirksam verhindert wird. Hierzu sind Glasflächen mit dauerhaft sichtbaren, strukturbildenden oder lichtbrechenden Maßnahmen auszuführen, die die Transparenz oder Spiegelfunktion des Glases in relevanten Bereichen wirksam reduzieren. Ungünstige 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 Mindestaufbaudicke von 6,0 cm (Substrat- und Vegetationsschicht) sowie eine geeignete, trockenheitsverträgliche Pflanzenschichtung aufweisen. Ausgenommen sind Dächer von Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgärten. Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnik, Entrauchungsöffnungen, sicherheitsrelevante Anlagen) sind von der Begrünung ausgenommen. Nicht begrünbare Teilflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 1.8 Immissionsschutz**
- 1.8.1** 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 Nachtabsenkung 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 Ausstrahlungswinkel und guter Entleuchtung der 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 beschwerlicher Wohnnutzungen entstehen. Die Verwendung spiegelfähiger, spiegelfeld wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassaden- und Dachmaterialien ist unzulässig.
- 1.8.3** Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Geltungsbereich bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2010-01 an die Luftschalldämmung durch Außenwände eingehalten werden. Zugrunde zu legen ist der Lärmpegelbereich II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von Raumnutzungen und Raumgröße sowie auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenschwingung des Gebäudes ein niedriger Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegt.
- 1.9 Sonstige Festsetzungen**
- 1.9.1** Im Gebiet „WA1“ sind je Wohngebäude höchstens 27 Wohneinheiten zulässig. Für die Gebiete „WA2“ und „WA3“ wird jeweils festgesetzt: In einem Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. 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-/Schnutzwasserkanal 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-, Waln-, Krüppelwaln-, Zelt-, Flach- und Pultdach. Dachdeckungen von Hauptgebäuden, die nicht begrünt werden, sind in den Farbtönen „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. Dachdeckungen mit metallischen Werkstoffen sind zulässig, wenn deren Beschichtungssysteme gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosionsklasse C3 und der Schutzklasse „X1“ (über 15 Jahre) entsprechen. Deren Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634-1:2025-08 erfüllen.
- 2.2 Fassadengestaltung**
- Im Gebiet „WA1“ sind je Signalarten entsprechend den RAL - Farben Nr. 1003 Signalblau, Nr. 2010 Signalarange, Nr. 3001 Signalfeld, Nr. 4008 Signalfeld, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfeld und Nr. 6032 Signalfeld sowie aller RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig, ebenso die Verwendung spiegelfähiger, spiegelfeld wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassadenmaterialien.
- 2.3 Einfriedungen**
- Einfriedungsmauern und Einfriedungssöckel sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Einfriedungssöckel an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante First/Attika). Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedung). Grenzständige Einfriedungen (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 Straßenge-

- grenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedung). Die in der Planurkunde, in der Planurkunde, in der Umweltbericht und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Baumat der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundegelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.
- 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 Nebenflächen, insbesondere Gebäudeeingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und nicht überdachte Stellplätze, sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotter, Terrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittflächen, 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 Alpinsteppen, Sandspielflächen, Felschuttbereiche von Speläothemen und technisch notwendige Gebäuderaufstufen. Die mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Allgemeine Hinweise**
- Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A.) in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal-, Ensembleschutz, 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 II. 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 Umrisses, des künftigen geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude (mit Angabe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) nachzuweisen.
- 3. Verkehrsflächen**
- Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendigen Böschungen und/oder Rand-einfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Böschungen/Standorten grenzüberschreitender Randeinfassungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund liegen, sind diese durch den/die jeweilige(n) Eigentümer/-in (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährholz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 4.1** Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nicht vorgegeben und können innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden.
- 4.2** Bäume sind an Standorten zu pflanzen, die eine dauerhaft gesicherte Entwicklung ermöglichen. Hierfür muss je Baum ein durchwurzelbarer Mindestbodenraum von mindestens 12 m² bei klein- bis mittelkronigen sowie 20 m² bei großkronigen Bäumen vorhanden sein. Der Wurzelraum muss ausreichend belüftet und wasserdrainierend sein. Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichende Abstände zu baulichen Anlagen, Leitungen und Verkehrsflächen gewährleistet sind.
- 4.3** Bezüglich der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen/-maßnahmen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (siehe Kapitel 8.3.2 „Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen“) verwiesen. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle der Festsetzung der notwendigen Kompensation auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen werden. Auf diese Weise werden dem Bebauungsplan externe, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Flurnummer 1274 der Gemarkung Unterneuses (Markt Ebnfeld) im Umfang von ca. 0,29 ha zugeordnet.
- Externe Kompensationsflächen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1274 (Gmk. Unterneuses), im Umfang von ca. 0,29 ha, M 1 : 2.000**
- Die Planzeichnung zeigt die Lage der externen Kompensationsflächen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1274 (Gmk. Unterneuses), im Umfang von ca. 0,29 ha, M 1 : 2.000. Die Flächen sind in der Planzeichnung durch grüne Punkte markiert. Die Flächen sind in der Planzeichnung durch grüne Punkte markiert. Die Flächen sind in der Planzeichnung durch grüne Punkte markiert.
- 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 Teilbereich des Immissionspegels 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 Betreiber im Rahmen der Bau-vor-lage.
- 7. Artenschutzrechtliche Belange**
- Die in Kapitel 12.3 der Planbegründung (Teil A.) erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die Umsetzung/Einhaltung ist über Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren/erzuzellen (z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichen Vertrag 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 Grundgesetzes sowie dem 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 (Höhnen & Partner, Stand: 28.04.2026) ist zentraler Bestandteil des Bebauungsplanes. Deren Ausführungen sind zu beachten.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

1780 Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gemäß digitaler Flurkarte)

1780 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gemäß digitaler Flurkarte)

5,5m Bemaßung/Maßkette

269 Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag)

269 Höhenprofil (gemäß Geobasisdaten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

6-6-6 Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

6-6-6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit V = 30/30 km/h)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

Übersichtslageplan
(gemäß, ohne Maßstab)

Stad Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"St. - Veit - Straße"

Entwurfskammer: **AK** **Höhnen & Partner**
INGENIEURKAMMER FÜR ARCHITEKTEN
BERATUNGSGESellschaft
VEREINIGUNG DER INGENIEURE

Vorentwurf: 28.04.2026
Entwurf: 28.07.2026
Satzung:

1. Der Stadtr der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 14.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "St. - Veit - Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2026 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2026 bis 18.09.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2026 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2026 bis 18.09.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen in Papierform leicht zu erreichen und leicht zugänglich im Baumat der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, Zimmer 1.03, 96231 Bad Staffelstein) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden auch das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:

Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Baumat der Stadt Bad Staffelstein zu jedermanns 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 des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)

1. Bürgermeister

9. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung (Höhnen & Partner, Stand: 28.04.2026) ist zentraler Bestandteil des Bebauungsplanes. Deren Ausführungen sind zu beachten.

1. Bürgermeister