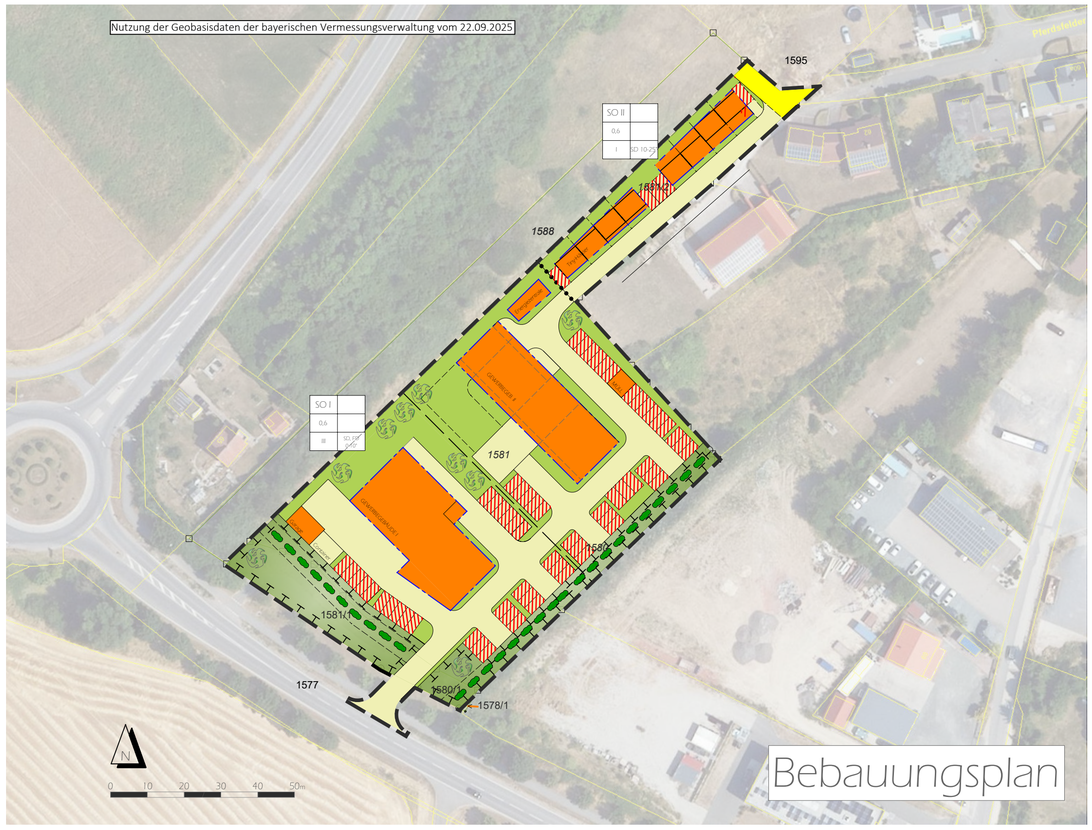
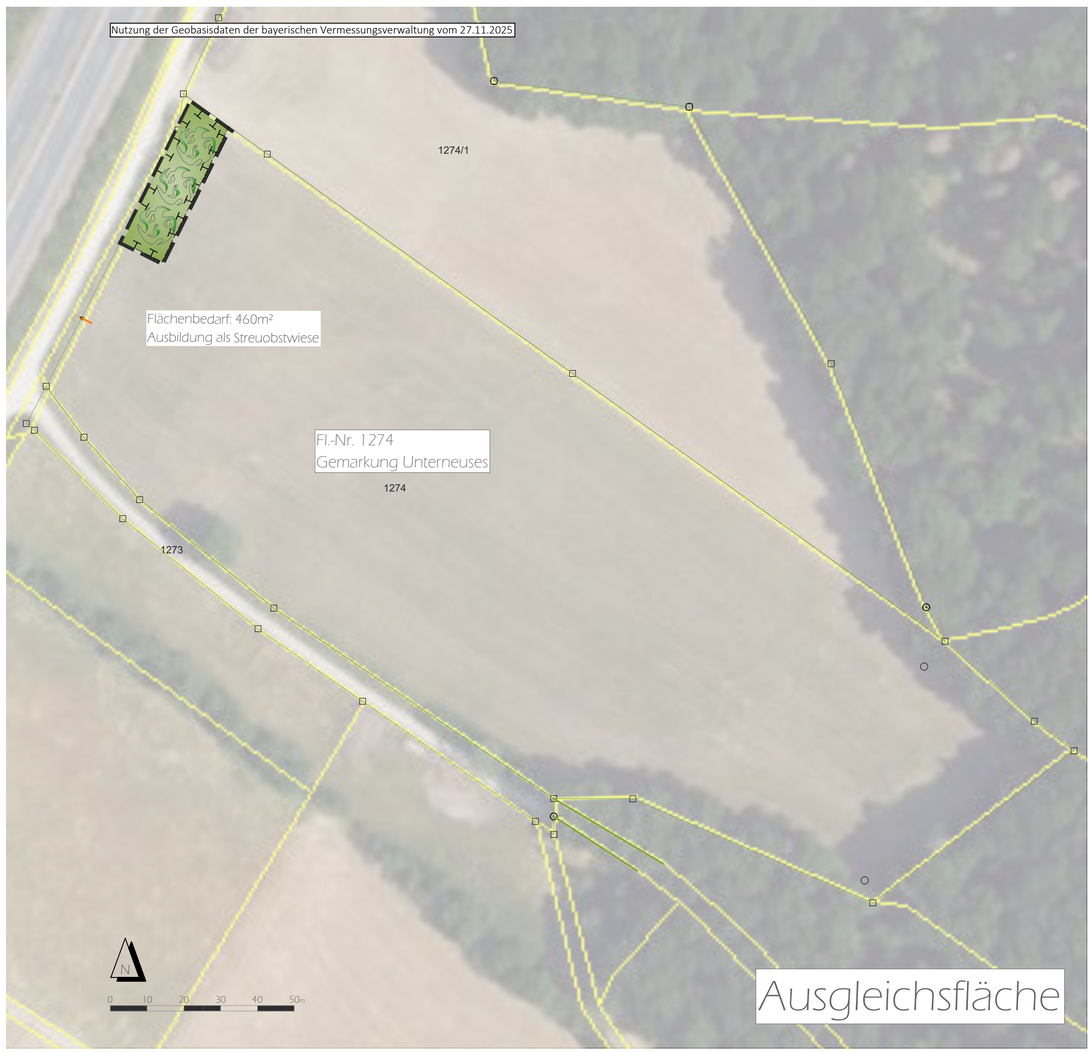
VORENTWURF vorhabenbezogener Bebaungsplan "Äußerer Frankenring"





Präambel

Die Stadt Bad Staffelstein beschließt den vom "atelier dina b." ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Äußerer Frankenring" in Bad Staffelstein mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl.I S.3634), das zuletzt durch Artikel1 des Gesetzes vom 27.Oktober2025 (BGBl.2025 I Nr.257) geändert worden ist

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

die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

die Bayerische Bauordnung (BayBO)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

1. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

SO I	
0,6	
III	SD, FD 0-10°

SO I = Bezeichnung Sondergebiet
0,6 = zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
III = zulässige Anzahl der Geschoss
SD = Satteldach
FD = Flachdach
0-10° = zulässige Dachneigung

Abgrenzung andere Nutzung

Baugrenze

Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Grünfläche

private Verkehrsfläche

private Parkflächen

öffentliche Verkehrsfläche

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet (§6 BauNVO)
Zulässig sind Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen.
Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß §17 BauNVO
Es gelten folgende Höchstwerte:
GRZ (Grundflächenzahl): 0,6

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,6) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Zulässig sind im Sondergebiet I 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 13,50m über der Geländeoberkante.
Die Erschließung des südlichen Gewerbegebäudes erfolgt auf 281,30 üNN +/- 50cm. Die Firsthöhe liegt bei maximal 292,75 üNN.
Die Erschließung des nördlicheren Gewerbegebäudes erfolgt auf 282,39,00 üNN +/- 50cm. Die Firsthöhe liegt bei maximal 292,75 üNN.
Die Erschließung der Tinyhäuser erfolgt maximal 30cm über natürlichem Gelände. Die Firsthöhe liegt bei maximal 4,00m über natürlichem Gelände.
Die Höhe darf durch untergeordnete technische Ein- und Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- und Klimatechnik, Antennen oder Industrieschornsteine) um max. 2m überschritten werden.
Im Sondergebiet II sind Wohngebäude mit einer maximalen Höhe von 4m - gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Firsthöhe.

2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4.2 Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

2.5 Dach / Fassade
Im Sondergebiet I sind die Dächer der Gebäude als Flach- oder Satteldächer auszubilden. Als Dachneigung werden 0 - 10° festgesetzt.
Bei Flachdächern wird die Ausbildung eines Gründaches empfohlen.
Im Sondergebiet II sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-25° auszubilden.
Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen und empfohlen.
Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem "Äußeren Frankenring" zu vermeiden.
Empfohlen wir der Einbau flächenbündiger Photovoltaikmodule.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehr
Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße "Äußerer Frankenring.
Die Tiny-Häuser im Norden werden zusätzlich über die Erweiterung des Pferdsfelder Weges erschlossen.

2.6.2 Entsorgung von Abwasser, Erschließung Trinkwasser, Strom, Telefon
Die Anbindung an die örtliche Versorgung erfolgt über den "Pferdsfelder Weg".

2.7 Umgang mit Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dächern und den versiegelten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über entsprechende Anlagen zu versickern.

2.10 Werbeanlagen
Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 25m² zulässig.
Geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb. Großflächige Anlagen für Wechselwerbung sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind ein Werbepylon und fünf Fahnenmasten zulässig. Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

2.11 Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsflächen sind an den Grundstücksgrenzen - wie im Plan gekennzeichnet - nach entsprechender Berechnung zu schaffen.
Weiterhin wird über das externe Grundstück mit der Fl.-Nr. 1274 Gemarkung Unterneuses der restliche Ausgleich gewährleistet.

Für die Pflanzung von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

2.11.1 PFLANZLISTE Streuobstwiese

Vogelkirsche Prunus avium	Echte Mispel Mespilus germanica
Kulturbirne Pyrus communis	Birnenquitte Cydonia oblonga
Europäischer Wildapfel Malus sylvestris	Wildbirne Pyrus pyraster
Hauszwetschge Prunus domestica	

Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost). Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen.

Qualität der Obstbäume:
Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm, Kronensatz 180cm,
Grundstück-Grenzabstand 7,5m, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
Stützpfahl in Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume, Verbissschutz gegen Wild,
Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse

2.11.2 PFLANZLISTE 3-reihige Hecke

Feldahorn Acer campestre	Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
Wildbirne Pyrus pyraster	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Hartriegel Cornus sanguinea	Roter Holunder Sambucus racemosa
Hasel Corylus avellana	Eberesche Sorbus aucuparia
Heckenkirsche Lonicera xylosteum	Salweide Salix caprea
Wolliger Schneeball Viburnum lantana	Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Pflanzqualität der Sträucher:
mind. 4 Triebe, 60-100cm hoch

Hinweise

Hinweis 1: Denkmalschutz - Bodendenkmäler
Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:
„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Hinweis 2: Altlasten
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

3. Verfahrensvermerke

3.1 Der Stadtrat von Bad Staffelstein beschloss in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Äußerer Frankenring" in Bad Staffelstein. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" in der Fassung vom 16.12.2025 mit Begründung hat in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 stattgefunden.

3.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" in der Fassung vom 00.00.2026 mit Begründung hat in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 stattgefunden.

3.4 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" in der Fassung vom 00.00.2026 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 beteiligt.

3.5 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" in der Fassung vom 00.00.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 öffentlich ausgelegt.

3.6 Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 00.00.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Staffelstein, den .....

.....
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

3.7 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Lichtenfels, den .....

.....
Landratsamt Lichtenfels Siegel

3.8
Ausgefertigt:

Stadt Bad Staffelstein, den .....

.....
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

3.9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten un über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Bad Staffelstein, den .....

.....
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

RaumKunst atelier dina b. Architektur Fachplanung Harmonie