



Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurlandgesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest" in der Fassung vom 27.01.2026 als Satzung, Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplanes 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. 346) geändert worden ist,

die Bauordnungsverordnung (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 18.12.1998 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 193) 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 § 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

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. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Hauptgebäudefriesrichtung, § 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

Ein-/Ausfahrtbereich, § 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 a BauGB

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

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

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

Abtrennung 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

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 3 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 Teillflächen 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 Offenstall. Zulässig sind
 - eine Reit-/Bewegungshalle mit Boxen, Toiletten-/Sanitäreinrichtungen, Futtermittel-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lageräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätze, Waschplatz, Technik, Lager- und Wäschräumen);
 - eine Führ-/Langierhalle mit Küche für Stallpersonal,
 - eine Bergehalle mit Lager für Futtermittel, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistelgä, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum sowie einen Außenreitplatz;

Die Tierhaltung ist ausschließlich den Bewohnern/innen des Wohnhauses ("SO_WPSA 1") sowie deren Familienangehörige vorbehalten. Eine gewerbliche Nutzung der privaten Pferdesportanlage sowie jede entgeltliche Übernachtung 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. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen. Für das "SO_WPSA 1" wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl 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. § 19 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, höchstzulässigen Höhenbegrenzungen (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, oberer Höhenbezugspunkt: Firstoberkante, § 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-/Sanitäreinrichtungen, Futtermittel-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lageräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätze, Waschplatz, Technik, Lager- und Wäschräumen): 10,50 m
- Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal): 8,50 m
- Bergehalle (mit Lager für Futtermittel, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistelgä, 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 3 BauGB):

- Für das Wohngebäude im "SO_WPSA 1": 271,83 m ü. NNH (± 0,25 m)
- Für die Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäreinrichtungen, Futtermittel-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lageräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätze, Waschplatz, Technik, Lager- und Wäschräumen) im "SO_WPSA 2": mit 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 Futtermittel, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistelgä, 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 Friesrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.4 Verkehrsflächen

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 Sondergebietsflächen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietsflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und anschließend gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Es wird die unterirdische Verlegete 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 eine entsprechende Festsetzung zu begründenden 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. Hierzu zählen insbesondere Einfriedigungen, Tränkvorrichtungen, Futterstellen, mobile Unterstände ohne Aulenhaltstäume, befestigungsarme, nicht überdeckte Paddocke sowie Flächen zur Erschließung, die dem jedoch in Bezug auf ihre Grundfläche jeweils gegenüber der Fläche der begrünt/angesäten Weiden/Koppeln untergeordnet sein müssen.

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 b BauGB).

1.8.2 Je angefangener 700 m² Sondergebietsfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mindestens ein kleinerer, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, heimischer, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtzone 6 b) Laubbäum mit hoher Stadtklimaresistenz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB): Höchstmaß, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand.

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 Gehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen in frei wachsender Form zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB). Die Pflanzung hat versetzt auf Lüken 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, laubabwerfende Sträucher mit mindestens 3 - 9 Trieben und Höhen von mindestens 80 cm - 150 cm zu verwenden (wurzelnaht oder mit Topfballen/Containern). Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel-/Bergland, Französische Platten, Mittelfränkisches Becken) zu wählen. Pro 5,0 m Heckenzbreite ist mindestens ein Überhälter vorzusehen. Die Staatsstraße 2197 nächstgelegene Pflanzreihe muss einen Abstand von mindestens 7,50 m zur Fahrbahnkante 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharter (geeignet für Frosthärtzone 6 b) heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresistenz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).

1.8.5 An den im "SO_WPSA 2" neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Nistkasten (Halbhöhlen - Nistkasten) für gebäudeinternen Vogelarten (insbesondere Hausrotschwanz) dauerhaft und funktional nutzbar anzuzubringen. 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 (1x Fledermauswinterquartier 1WQ, 1x Fledermaus - Universal - Sommerquartier 1FH, 1x Fledermaus - Universal - Sommerquartier 2FH, Fa. Schwelger oder gleichwertig) dauerhaft und funktional nutzbar an dafür geeigneten Gebäudeseiten zu integrieren/anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftarm und prädisorientieren erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8.7 Auf den in der Ostecke des Grundstücks mit der Flurnummer 183 (Gemarkung Grundfeld) festgesetzten Teillächen im Umfang von 500 m² werden zur Vermeidung von Vertiefungsstellen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz der "Blauflügeligen Sandstrecke" (*Oedipoda caerulea*) CEF - Maßnahmen ("CEF1", continuing ecological functionality) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten Rohbodenoberfläche mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profingereit 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 Feinbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbauhöhe mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelagerten Oberbodens; Sand - Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichten; Mischungsverhältnis: 50 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggerarme Oberfläche in leichter Muldenform (Mikrotopografie) herstellen;
- Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzaufwuchs und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 mal jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzkeimlingen) ist sicherzustellen (inkl. jeweiliger Mahdgebungsleistung aus der Fläche);

1.9 Immissionsschutz

1.9.1 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 Außenbauten im schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach

Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich für die maßgeblichen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches, wie folgt: Wohnhaus im Bereich "SO_WPSA 1"; Südwest- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nordwestseite Lärmpegelbereich IV; Wohnung für Stallpersonal an der Führ-/Langierhalle im Bereich "SO_WPSA 2"; Süd- und Ostseite jeweils Lärmpegelbereich III und Nord- und Nordostseite jeweils Lärmpegelbereich IV. Der zugehörige rechnerische Nachweis nach DIN 4109-2:2018-01 ist im Zuge der Bauvorlage zu erbringen.

1.9.2 Der im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage anfallende Mist darf ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Fläche (Mistlege) gelagert werden. Die Mistlege ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überdeckung 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:

1.10.1 In den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Flurnummer 177 und 184 (beide Gemarkung Grundfeld) werden mit Leitungsrechten (Verordnung, Schönlatzsch 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. 2“, 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 Teillächen der Flurnummer 181 (Gemarkung Grundfeld, Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „interne Grundstückserschließung“) werden auf gesamter Grundstücksbreite (ca. 4,0 m) mit einem Leitungsrecht (20 - kV - Mittelspannungskabel mit Leerrohr, Wasserleitungs Hausanschluss PE DA 63 x 5,8) zu Gunsten der Bayerwerk 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 mit einem Leitungsrecht (Bachverrohrung „Schönlatzsch“ DN 800 B/1400 B, 20 - kV - Mittelspannungskabel, Schutzwasserkanal DN 250 PVC, Wasser-Spülleitung für Entlastungsabwässer) zu Gunsten der Bayerwerk Netz GmbH und der Stadt Bad Staffelstein mit 3,50 m breite festgesetzt.

1.10.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional den zollässigen 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 Grundstücksgeleise an der Erschließungsstraße einhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 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 Zelt-(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 Dachgängen - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.1.2 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), das Putz- (PD) und das Kegeldach (KD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch das Flachdach (FD) zulässig. Flach- und Putzdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgängen - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.1.3 Alle nicht begründeten Dachflächen sind mit Dachendeckungen 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.

2.1.4 Zulässig sind Dachendeckungen 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.

2.1.5 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 Schutzniveau (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.2 Fassaden-/Wandgestaltung

2.2.1 Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarot, Nr. 3001 Signalarot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarblau, Nr. 6032 Signalarblau, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben sowie von spiegelflächenförmigen Materialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.2.2 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.

2.2.3 Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichtbar zu machen oder Durchsichten zu verhindern. Ungeeignete Maßnahmen - wie aufgeklebte Vogelschutznetze - sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.2.4 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 Schutzniveau (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.3 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.

2.4 Einfriedigungen

2.4.1 Einfriedigungsmauern entlang der Geltungsbereichsausgangsgrenzen sind unzulässig. Einfriedigungssockel sind nur an Grundstücksausgangsgrenzen zur Staatsstraße 2197 hin zu errichten. Die Höhe der höchstens 0,20 m zulässigen (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück an der/den vordere(n) Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An allen übrigen Geltungsbereichsausgangsgrenzen sowie innerhalb des Geltungsbereiches müssen Einfriedigungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedigung) aufweisen.

2.4.2 Einfriedigungen entlang der Geltungsbereichsausgangsgrenzen dürfen inklusive Bodenabstand/Sockel eine Gesamthöhe von höchstens 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück bzw. Höhe fertige Oberkante Gelände an der/den vordere(n) Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedigungen) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hin durchzuführen. Nicht zulässig sind Einfriedigungen, die im Bereich der Einfriedigungen über deren Inhalt weihn Weiden sind nur in Holzweise und/oder als Elektroblechdrähte zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und von Maschendrahtgeflechten bei der Ausführung von Einfriedigungen ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen für Geräte/Maschinen, Grundstückszufahrt, Waschplätze für Pferde) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen, zu bestehenden Nebenflächen (z. B. Gebäudeeingänge/Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdeckte Fahrradabstellplätze, Gebäudeverflachungen, nicht überdeckte Stellplätze) sind in (teil-)versicker-

ungfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähige Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen, wasserbegleitende Bauweisen). Die Anlage von Zierkies-, Splitt-, Sand- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit Ausnahme des Außenreitplatzes unzulässig. Zulässig bleiben artenreich gestaltete, ökologisch wertvolle Trocken-/Magerstandorte (z. B. extensive Streifenränder, Agrum), Sanierungsflächen, Flächen mit Faltstuhlschlag und technisch erforderliche Traufstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

2.6 Beleuchtung

Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (sog. Akzent- oder Architekturbelichtung) ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere die Beleuchtung von Betonnen, Hausengängen und Stellplätzen. Hierfür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und mit Nachleuchtzeit zu verwenden; die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Überhang Light Ratio) muss zu 0% betragen. Nicht zulässig sind Leuchtflächen, die durch Leuchtflächen, Flächen mit Faltstuhlschlag und technisch erforderliche Traufstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegriindung (Teil A) in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal, Ensemblechutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geoterrain), 7.7 (Hochwassergebiet, wassersensible Bereiche, Wasserschutzzgebiete, Grundwasser) 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Aretschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch eine Geländeaufmaß sowie darauf basierender Schnitte mit Darstellung des Umgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Bauelemente nachzuweisen.

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

3.1 Auf Teillächen des Grundstücks Fl-Nr. 197 (Gmkg. Prötching) werden dem vBBP/GOP "Grundfeld - Nordwest" entgegen, dem Schutz der Felderliche dienende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG) im Umfang von 1,0 ha zugeordnet. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzungen zur Sicherung des notwendigen, artenschutzrechtlichen Ausgleiches auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB ("Städtebauliche Verträge") oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen werden.

3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagenmäßig nicht fixiert. Die Anzahl ergibt sich gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.

4. Immissionsschutz

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (Höhen & Partner, Stand: 28.10.2025) ist zentraler Bestandteil des vBBP/GOP. Daren Ausführungen sind zu beachten. Für schutzrelevante Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wird der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

5. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen

Die in der Planurkunde, in der Planbegriindung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Abstandsradien zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieben (siehe nachfolgende Abbildung 1)

Unterridische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (siehe nachfolgende Abbildung 2)

Abbildung 1

Abbildung 2

Abbildung 1 zeigt die Abstände von den Gebäuden zu angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben. Die Abstände sind durch rote Linien und Kreise dargestellt. Die Abstände betragen mindestens 5,0 m zu den Gebäuden und mindestens 10,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Abbildung 2 zeigt die unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen. Die Leitungen sind durch rote Linien mit Pfeilen dargestellt. Die Leitungen verlaufen parallel zur Staatsstraße 2197 und sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Gebäuden zu errichten.

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)

Bestimmung, Maßkette

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

Umgelände (gemäß Bestandsvermessung Höhen & Partner)

Halteschleife nach RAS 06 (S₀ = 47 m, V_{max} = 50 km/h)

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

Rodung von Bestandsgehölzen

Flächen, innerhalb derer die gemäß Angabe des Landratsamtes Lichtenfels keine Räume zulässig sind, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wassersensible Bereiche (siehe Planbegriindung Teil A, Kapitel 7.7.2.3)

Anbauverbots- (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) Staatsstraße St 2197, gemäß Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStWG

VII. ZEICHNERISCHE HINWEISE

ODE_260_2.109 Ortsdurchfahrtsregeln (OD - Grenze)

Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest"

Vorentwurf: 29.07.2025
Entwurf: 28.10.2025
Satzung: 27.01.2026

Höhen & Partner
INGENIEURLANDGESAMTSCHAFT
BERAUMUNG INGENIEURE

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

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

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

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis 12.12.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.10.2025 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2026 den Bebauungsplan gemäß § 7 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Staffelstein, den 30. APR. 2026

1. Bürgermeister

Stadt Bad Staffelstein, den 04. MAI 2026

1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.05.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt (Stadtbauamt) 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 § 7 Abs. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Bad Staffelstein, den 11.05.26

1. Bürgermeister