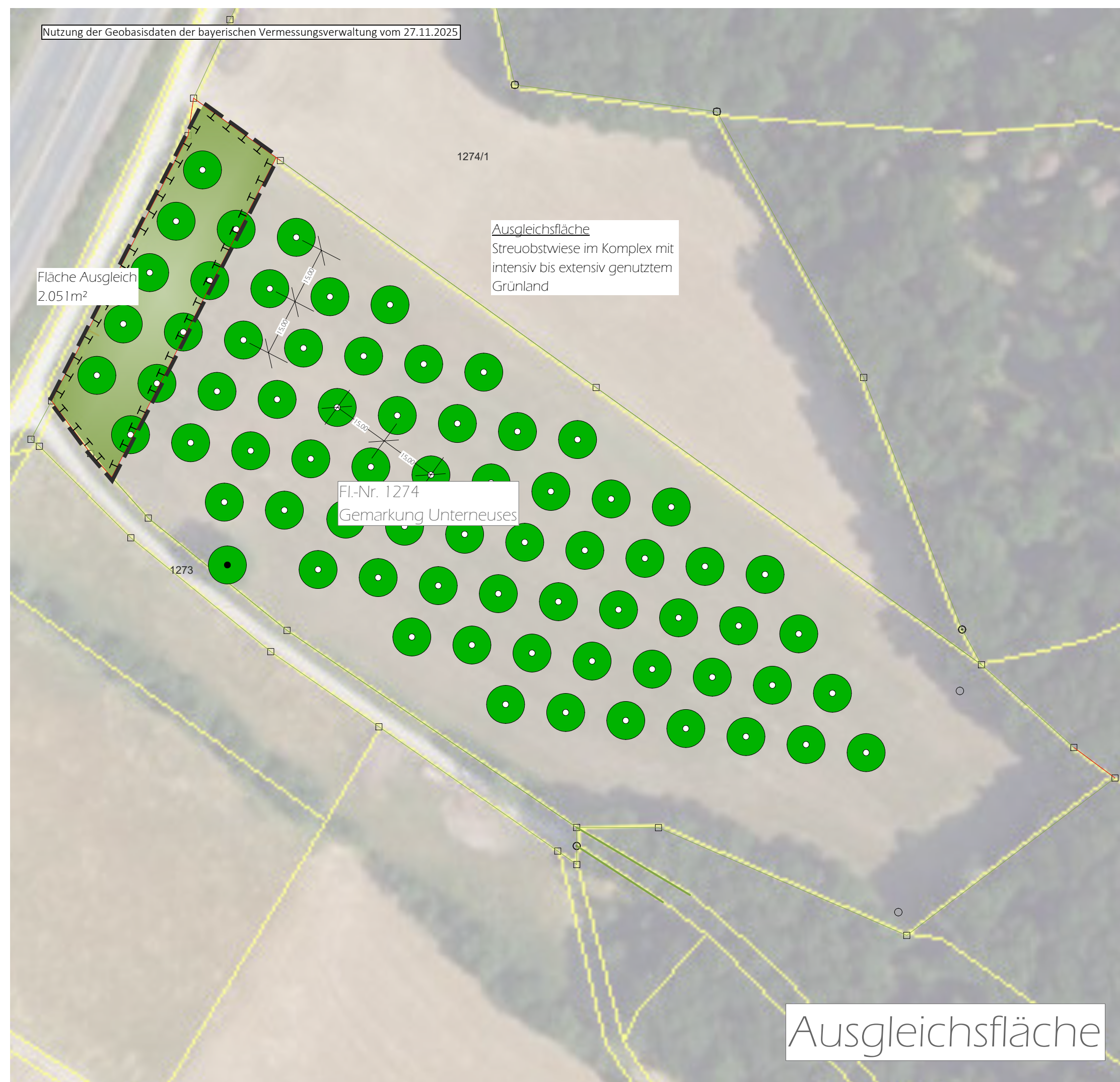
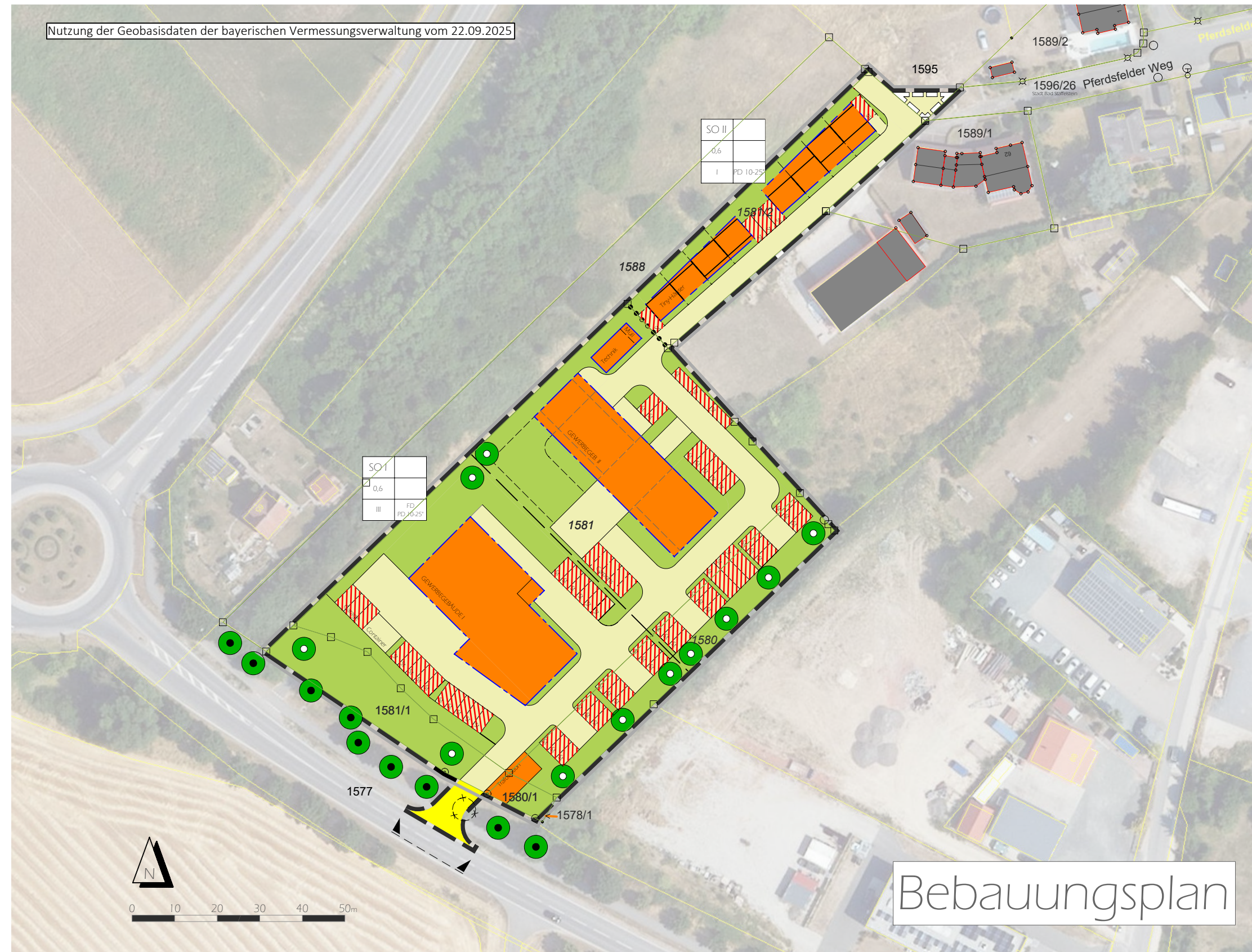


# ENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Äußerer Frankenring"



## 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. Ergänzt wird dieser durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der sich in folgende Pläne gliedert:

- vom Büro "AS Ingenieure":
  - Lageplan VEP Pl.-Nr. 1.0 vom 12.05.2026
  - Längsschnitt Pl.-Nr. 1.1 vom 12.05.2026
- Regelquerschnitt Pl.-Nr. 1.2 vom 12.05.2026

- vom Büro "atelier dina b":
  - Vorhabenplan aacom - Pl.-Nr. 2.1 vom 12.05.2026
  - Vorhabenplan nova dry - Pl.-Nr. 2.2 vom 12.05.2026
- Vorhabenplan Tiny-Häuser u. Technikgebäude - Pl.-Nr. 2.3 vom 12.05.2026

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB)  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (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-I-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen

--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Grenze für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nutzungstabelle	
SO I	- Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet I und II)
0/6	- zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	- zulässige Anzahl der Geschosse
FD	- Flachdach
PD	- Puttdach
10/25'	- zulässige Dachneigung

..... Abgrenzung andere Nutzung

--- Baugrenze

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

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

--- private Grünfläche

--- private Verkehrsfläche

--- private Parkflächen (Garagen, Carports, Stellplätze [St])

--- öffentliche Verkehrsfläche

--- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

--- zu erhaltender Baum

--- neu zu pflanzender Baum

--- zu rodender Baum

--- Bereich Ein- und Ausfahrt

## 2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung  
Zulässig werden zwei Sondergebiete (SO I und II) gemäß § 11 BauNVO  
Zulässig sind Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen.  
Geländeabtragungen und -auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen  
Zulässig sind im Sondergebiet I 3-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 15,30m über der Geländeoberkante.  
Die Erschließung des südlichen Gewerbegebäudes (Gewerbegeb. I) erfolgt auf 281,31 üNN +/- 15cm. Die Firsthöhe liegt bei maximal 289,51 üNN +/- 15cm.  
Die Erschließung des nördlichen Gewerbegebäudes erfolgt auf 282,39 üNN +/- 15cm. Die Firsthöhe liegt bei maximal 294,22 üNN +/- 15cm.  
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 Gebäude mit einer maximalen Höhe von 3,75m - 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, Carports 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 als Flachdächer und Puttdächer mit einer Dachneigung von 10 - 25° auszubilden. Die Dachflächen sind als Grunddächer auszubilden, die mit einer Nutzung für Photovoltaikanlagen harmonisieren.  
Im Sondergebiet II sind die Dächer als Puttdächer mit einer Dachneigung von 10 - 25° auszubilden.

Entsprechend des Art. 44a Abs. 2 BayBO sind auf Nichtwohngebäude mit geeigneten Dachflächen, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist dementsprechend zu planen und umzusetzen. Eine Nutzung der Fassadenfläche für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen.  
Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem "Äußerer Frankenring" und der Staatsstraße 2197 zu vermeiden.

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 Erschließungsanlagen Abwasser, Trinkwasser, Strom und Telefon 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. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist überschüssiges Oberflächenwasser gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.  
Befestigungen von Oberflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.  
Niederschlagswasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der städtischen Straße nicht zugeleitet werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der städtischen Straße dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen.

2.8 Beleuchtung

Eine rein dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Zweck (z.B. Akzent- oder Architekturbeleuchtung) ist nicht zulässig. Erlaubt ist ausschließlich eine Beleuchtung mit eindeutigen Nutzbezug, insbesondere zur Ausleuchtung von Balkonen, Haupt- und Hauseingängen sowie von Stellplätzen. Dafür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Bauanteil, einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin sowie mit Nachtabsenkung zu verwenden.  
Die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio, ULR) ist unzulässig.  
Die Lichtregel von Außenstrahlern dürfen weder der Ortsstraße "Äußerer Frankenring" noch der Staatsstraße 2197 zugewandt sein. Sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen.

Die Beleuchtung ist so zu planen und auszurichten, dass eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern auf der Ortsstraße "Äußerer Ring" und der Staatsstraße 2197 vermieden werden.

2.09 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 Werbestellung sind nicht zulässig.  
Darüber hinaus sind ein Werbeplakat und fünf Fahnenmasten zulässig. Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der Ortsstraße "Äußerer Frankenring" sowie auf der Staatsstraße 2197 ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

2.10 Vermeidungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen  
Der Geltungsbereich ist auf allen nicht überbauten Flächen gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten.

Flachdächer sind als Grunddächer auszubilden.

Während der gesamten Bauphase sind die beidseitig der neuen Zufahrt auf Fl.-Nr. 1577 stehenden Bestandsbäume durch geeignete, vorbeugende Schutzmaßnahmen zu sichern, um Beeinträchtigungen an Stamm, Krone und Wurzelraum auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eindringens von Zaunedeckeln auf das Baugrundstück während der Bauphase sind Reptilienzäune entlang der den Geltungsbereich abgrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten.

Der notwendige Ausgleich erfolgt auf dem externen Grundstück mit der Fl.-Nr. 1274 der Gemarkung Unterneuses.  
Die Fläche ist in eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Als Bäume sind Hochstamm-Obstsorten zu pflanzen, deren Kronenansatz 1,80m über dem Boden beginnt. Die Auswahl der Obstbäume soll zumindest die regionalen Sorten von Apfel, Birne und vereinzelt Walnussumfassen und direkt bei zertifizierten hiesigen Baumschulen bezogen werden, die ihr Sortiment auf die strengen Herkunftskriterien des Streuobstpakts Bayern ausgerichtet haben.  
Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15m gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume hat im Spätherbst zu erfolgen, um über den Winter eine Etablierung im Wurzelraum zu ermöglichen.  
Der Mindestabstand der Pflanzungen zur Grundstücksgrenze beträgt 7,50m.

## Hinweise

Hinweis 1: Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Für Bodenergriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 sich gegenseitigen 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.

Hinweis 3: Immissionsschutz

Es liegt eine Lärmprognose vor. Danach sind für die geplanten Gebäude keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.

## 3. Verfahrensvermerk

3.1 Der Stadtrat von Bad Staffelstein beschloss in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "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 02.02.2026 bis 02.03.2026 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 28.04.2026 mit Begründung hat in der Zeit vom 02.02.2026 bis 02.03.2026 stattgefunden.

3.4 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Äußerer Frankenring" in der Fassung vom 12.05.2026 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 ausgestellt.

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 und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 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