



Stadt Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Unterer Grasiger Weg"

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachformen	

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurkollaboration Hühnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Unterer Grasiger Weg" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4381) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - Max. zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Nur Einzel-/Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - "Planstraße A" - "Planstraße E": Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - "Planstraße F": Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche (M)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - "Planstraße G": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg, Pflege-/Unterhaltungsweg, Behelfs-/ausfahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - "Planstraße H": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg (G+R), Pflege-/Unterhaltungsweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Offentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplätze (P)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereiche ohne Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen-/Carport-/ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore o. a., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - Bereiche ohne Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen-, Carport-/ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Grünflächen**
 - Offentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Offentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen**
 - Flächen für Aufschüttungen, sofern zur Herstellung von Lärmschutzwällen notwendig, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen [AF]), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Rodung von Bestandsgehölzen zulässig
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/aGOPs, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit $V = 30$ km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" bis "WA5") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohnheiten (Wo) zulässig. Für Doppelhäuser gilt, dass je Doppelhaushälfte nur eine "Wo" zulässig ist.
 - Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.
 - Für die max. zulässige Höhe der Oberkante (OK) Rohfußböden (RFB) Erdgeschoss (EG) gilt ein Maß von 0,50 m ("WA1" bis "WA4") bzw. von 0,80 m ("WA5"). Hierfür werden folgende unter (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:
 - Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
 - Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unter HBP;
 - Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen Grundstücksgrößen mit einer hierzu deutlich kürzeren anderen Grundstücksgröße an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche bzw. der "Planstraße F" an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäude wird mit 9,50 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG). Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) VG zulässig.
- Baugrenzen, Baulinien, Baugrenzen**
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) jeweils in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur SBL der öffentl. Straßenverkehrsfläche erhalten, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Carports/Stellplätze und Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradhäuschen, Mülleneinhausungen o. a.) gilt jeweils ein Maß von mind. 3,0 m.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung jeweils mit der SBL umgrenzten, mit "Planstraße A" - "Planstraße E" gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in dem mit "Planstraße F" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche (M)", in dem mit "Planstraße G" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg, Pflege-/Unterhaltungsweg, Behelfs-/ausfahrt" und in dem mit "Planstraße H" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg, Pflege-/Unterhaltungsweg".
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL sind private Grundstücks-, Garagen-, Carport-, Stellplatz-/ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung der Privatgrundstücke dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig. In den entlang der "Planstraße G" gekennzeichneten Bereichen ist nur die Errichtung von Grundstücks-, Garagen-, Carport- und Stellplatz-/ausfahrten unzulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Grünflächen**
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz" festgesetzt.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
 - Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blüten- und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schwellenbegrenzung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf 10,0 g/m²; regional (reg.) erzeugtes Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes [SaatG]. Saatgut mit gesicherter deutscher [t] Herkunft, Produktionsraum [PR] 7, Herkunftsjahr [HR] 12; Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. der WWV-Standard [WWV-Regiosaat] od. ähnl.;
 - Herstellung je einer einreihigen durchgehenden Heckenhecke (Mindestpflanzenqualität [MPQ]: Heckenpflanze, dreimal verpflanzt [3xv], mit Ballen [mB], geschnitten, Höhe 175 - 200 cm, 3,0 St./m) entlang der festgesetzten öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplätze"
 - Anpflanzung ständortgerechter, heimischer Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (MPQ: Hochstamm [H], 4xv, mit Draht-/mB) oder Tuffballen [mB], Stammumfang [SU] 20 - 24 cm, aus extra weitem Stamm) mindestens (mind.) in der in der Planzeichnung dargestellten Anzahl.
- Die festgesetzten Erhaltungsgebote sind zu beachten. Bestandsgehölze sind insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen. Zulässig ist nur die Rodung des gekennzeichneten Gehölzbestandes, sofern dieser platz-/flächentechnisch (z. B. zur Herstellung der Erschließungsinfrastruktur) stört und die Rodung insofern tatsächlich unvermeidbar ist.
- Flächen für Aufschüttungen**
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Hier sind Aufschüttung zulässig, sofern sie zur Herstellung von Lärmschutzwällen dienen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Pro privates Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (MPQ: H, 3xv, mB/mB). Je nach Art, SU 18 - 20 cm, aus extra weitem Stamm).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Flächen/Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur-Nummern [Fl.-Nm.] 260 (Gemarkung [Gmk]) Unterteltitz, TF, interne [int.] Ausgleichsflächen [AF], ca. 0,34 ha) 210 (Gmk) Bad Staffelstein, TF, int. AF, ca. 0,02 ha) und 211 (Gmk) Bad Staffelstein, TF, int. AF, ca. 0,02 ha) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind.
 - Für die internen AF gelten folgende Vorgaben:
 - Anpflanzung mind. dreireihiger, dornerneigter Feldgehölzhecken: Zusammensetzung Schlehe 35%, Weißdorn 15%, Holunder 10%, Hundstee 10%, Roter Hartriegel 5%, Heidekraut 5%, Pfaffenklee 5%, Gemeine Heckenkirsche 5%, Kreuzdorn 5% und Wolliger Schneeball 5%, 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPQ: Hei, 3xv, mB/Drahtballen (mB) od. im Container [i. Cont.], Höhe 125 - 150 cm) und als Sölliggehölze (MPQ: Söll, 3xv, mB/mB od. i. Cont., Höhe 125 - 150 cm), 65 % als verpflanzte Sträucher (MPQ: Str, i. Cont., 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Vorkommensgebiet 5.1_Südt. Hügel/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, aut-07.00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Hecken hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.
 - Die Vorgaben gem. Abschnitt III, Ziffer 1.7.2 a) und c) gelten hier analog.
 - Mind. die zu den künftigen privaten Baugrundstücken hin orientierten Lärmschutzwandinnenseiten sind auf ganzer Länge mittels Klettergehölzen flächendeckend zu begrünen. Pro 2,0 m laufender Wandlänge ist mind. ein standortgerechtes Klettergehölz (MPQ: Söll, 3xv, i. Cont. 7,5 l, 100 - 150 cm) zu pflanzen. Die Art der Gehölze (Selbstklimmer, Gerüstleitler/Ranker) ist freigestellt. Sofern die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Lärmschutzwandinnenseiten nicht zur Gewinnung regenerativer Energie genutzt werden sollen, sind auch diese in der vorbeschriebenen Art und Weise zu begrünen.
- Immissionsschutz**
 - Zum Schutz vor Bahnlärm ist an der Südost- und an der Südwestgrenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand bzw. eine Lärmschutzwand-/walkombination herzustellen. Hierfür gelten folgende Vorga-

- Station 0+000: UTM-Koordinate 641390,55/5551611,82, Mindesthöhe (MH) 264,70 m ü. NN
 - Station 0+025.0 (Knickpunkt): UTM-Koordinate 641407,35/5551593,31, MH 266,20 m ü. NN
 - Station 0+172.5: UTM-Koordinate 641514,78/5551694,37, MH 266,20 m ü. NN
 - Die MH an allen anderen Punkten ergeben sich durch lineare Interpolation.
 - Die Unterseite Lärmschutzwand muss bündig mit der FOK des künftigen Geländes/Walls abschließen und insgesamt lückenlos, ohne Bodenabstand sowie fugendicht errichtet werden. Der Einzahlwert des Schalldämmmaßes nach DIN EN 1793-2 DLR muss größer als 24 dB(A) sein.
- Auf der Südwestseite des Plangebietes müssen in der ersten Baureihe (Bereich "WA1") Fenster schützender Fenster mit DIN 4109 auf der südwestlichen Gebäudeseite mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Für die südöstliche Wohn-/Hauptgebäude in dieser Baureihe gilt diese Vorgabe ergänzend auch für die südöstliche Gebäudeseite.
 - Auf der Südostseite des Plangebietes müssen in der ersten Baureihe (Bereiche "WA2" und "WA3") Fenster schützender Räume nach DIN 4109 auf der südöstlichen Gebäudeseite mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Für die im Bereich "WA3" liegenden Wohn-/Hauptgebäude gilt diese Vorgabe ergänzend auch für die südwestliche und für die nordöstliche Gebäudeseite.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Für die auf Privatgrund liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige übergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbar bleibenden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Bläsch, Stauden Hecken o. a.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronensatz mindestens 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL liegt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Bei Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich das Flach- (FD) und das Pultdach (PD) zulässig, die dann jedoch jeweils mit einer extensiven, flächigen Begrünung (z. B. als Sedum-Begrünung, Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat o. a.) auszuführen sind.
 - Dacheindeckungen** sind mit rot- od. grau- bis schwarzgefärbt, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldeckeneindeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.
 - Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigen Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. a.) zu vermeiden.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalarrot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarblau, Nr. 6032 Signalarblau), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
 - Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.3 gelten hier analog.
 - Einfriedigungen**
 - Grenzständige Einfriedigungsmauern sind unzulässig. Zaunsockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgränze(n) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig (unt. HBP: FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb.). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgränzen müssen Zuananlagen einen Bodenabstand von mindestens (mind.) 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.
 - Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (priv. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m). Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
 - Grenzständige Zäune (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.
 - Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplatz-/flächen, Freizeitanlagen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel).
- Anstelle grenzständiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, deren gleichzeitig auch als sog. Biene-/Insektenweide-/nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradstoppeln, Mülleneinhausungen o. a.) dürfen je Privatgrundstück eine Grundfläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.
- Nicht überbaute Flächen**
 - Terrassen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen befestigten Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdeckte Stellplätze, Flächen für die Müllabgabe o. a.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen, wassergeb. Bauweisen o. a.).
- Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind Zierkie-, Spalt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen o. a. sowie von Sandpflanzungen, Felschuttbereiche von Spielgeräten und von Traufstreifen.
- Straßenbeleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenken, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.
- Grünordnerische Festsetzungen**

Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstücksreinigung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Insektenweide-/nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Textliche Hinweise**
 - Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemblebeschütz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.8 ("Aufschüttungen"), in Kap. 11.12 ("Klimaschutz"), in Kap. 12.7 ("Nicht überbaute Flächen"), in Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
 - Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffer 1.2.2 bis 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittzeichnungen (Geländeschichte) mit Darstellung des Ugeländes, des künftigen geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.
 - Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Die zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Flächen mit Bestandsgehölzen o. a. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückstützen grenzständiger Randeneinfassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der

- Station 0+000: UTM-Koordinate 641390,55/5551611,82, Mindesthöhe (MH) 264,70 m ü. NN
 - Station 0+025.0 (Knickpunkt): UTM-Koordinate 641407,35/5551593,31, MH 266,20 m ü. NN
 - Station 0+172.5: UTM-Koordinate 641514,78/5551694,37, MH 266,20 m ü. NN
 - Die MH an allen anderen Punkten ergeben sich durch lineare Interpolation.
 - Die Unterseite Lärmschutzwand muss bündig mit der FOK des künftigen Geländes/Walls abschließen und insgesamt lückenlos, ohne Bodenabstand sowie fugendicht errichtet werden. Der Einzahlwert des Schalldämmmaßes nach DIN EN 1793-2 DLR muss größer als 24 dB(A) sein.
- Auf der Südwestseite des Plangebietes müssen in der ersten Baureihe (Bereich "WA1") Fenster schützender Fenster mit DIN 4109 auf der südwestlichen Gebäudeseite mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Für die südöstliche Wohn-/Hauptgebäude in dieser Baureihe gilt diese Vorgabe ergänzend auch für die südöstliche Gebäudeseite.
 - Auf der Südostseite des Plangebietes müssen in der ersten Baureihe (Bereiche "WA2" und "WA3") Fenster schützender Räume nach DIN 4109 auf der südöstlichen Gebäudeseite mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Für die im Bereich "WA3" liegenden Wohn-/Hauptgebäude gilt diese Vorgabe ergänzend auch für die südwestliche und für die nordöstliche Gebäudeseite.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Für die auf Privatgrund liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige übergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbar bleibenden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Bläsch, Stauden Hecken o. a.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronensatz mindestens 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL liegt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Bei Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich das Flach- (FD) und das Pultdach (PD) zulässig, die dann jedoch jeweils mit einer extensiven, flächigen Begrünung (z. B. als Sedum-Begrünung, Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat o. a.) auszuführen sind.
 - Dacheindeckungen** sind mit rot- od. grau- bis schwarzgefärbt, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldeckeneindeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.
 - Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigen Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. a.) zu vermeiden.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalarrot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarblau, Nr. 6032 Signalarblau), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
 - Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.3 gelten hier analog.
 - Einfriedigungen**
 - Grenzständige Einfriedigungsmauern sind unzulässig. Zaunsockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgränze(n) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig (unt. HBP: FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb.). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgränzen müssen Zuananlagen einen Bodenabstand von mindestens (mind.) 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.
 - Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (priv. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m). Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
 - Grenzständige Zäune (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.
 - Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplatz-/flächen, Freizeitanlagen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel).
- Anstelle grenzständiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche des Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, deren gleichzeitig auch als sog. Biene-/Insektenweide-/nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradstoppeln, Mülleneinhausungen o. a.) dürfen je Privatgrundstück eine Grundfläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.
- Nicht überbaute Flächen**
 - Terrassen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen befestigten Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdeckte Stellplätze, Flächen für die Müllabgabe o. a.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen, wassergeb. Bauweisen o. a.).
- Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind Zierkie-, Spalt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen o. a. sowie von Sandpflanzungen, Felschuttbereiche von Spielgeräten und von Traufstreifen.
- Straßenbeleuchtung**

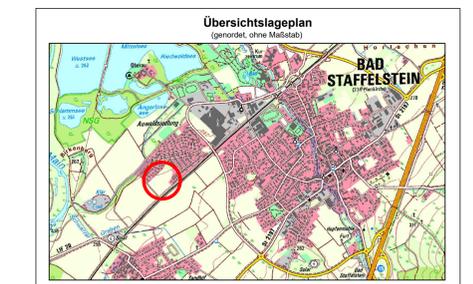
Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenken, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.
- Grünordnerische Festsetzungen**

Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstücksreinigung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Insektenweide-/nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Textliche Hinweise**
 - Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemblebeschütz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.8 ("Aufschüttungen"), in Kap. 11.12 ("Klimaschutz"), in Kap. 12.7 ("Nicht überbaute Flächen"), in Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
 - Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffer 1.2.2 bis 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittzeichnungen (Geländeschichte) mit Darstellung des Ugeländes, des künftigen geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.
 - Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Die zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Flächen mit Bestandsgehölzen o. a. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückstützen grenzständiger Randeneinfassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen des Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der



Stadt Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Unterer Grasiger Weg"

- Vorentwurf: 08.12.2020
Entwurf:
Satzung:
1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 08.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Unterer Grasiger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2020 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 08.12.2020 hat in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 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 08.12.2020 hat in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.