



Festsetzungen

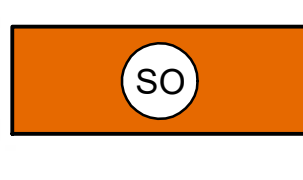
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1. Sondergebiet „Gemeindezentrum“**

Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Wohnnutzung ist grundsätzlich zulässig, genießt aber lediglich einen Schutzanspruch von Wohnungen für Aufsicht- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

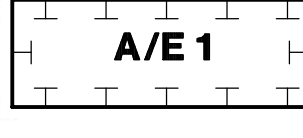
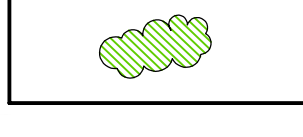
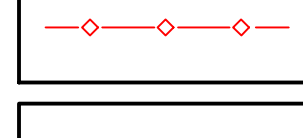
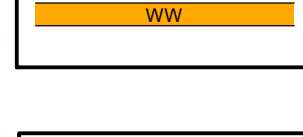
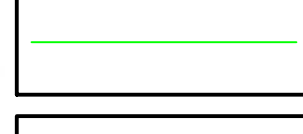
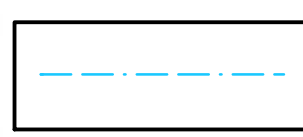
1.1.2. Grundflächenzahl
Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von acht Metern nicht überschreiten (GOKs8m). Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes.
 - 1.1.2.1. Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von acht Metern nicht überschreiten (GOKs8m). Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes.
 - 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 1.2.1. Baugrenze**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
 - 1.2.2. Abstandsflächen**
Gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.
 - 1.3. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einmündung Wirtschaftsweg
 - 1.4. Versorgungs- und Abwasserleitungen**
 - Gasversorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH
 - Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
 - 1.5. Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
Straßenbegleitgrün
 - private Grünfläche
Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen.
 - 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Anpflanzung und Erhaltung von Hecken



GRZ 0,8

GOKs8m

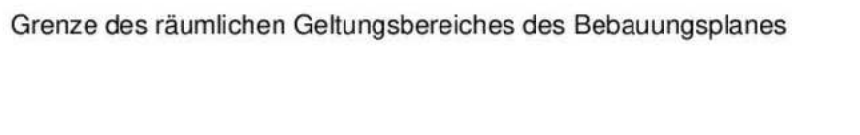


Ausgleichsmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfuhlgraben“ festgesetzten Baulflächen zugeordnet.

A/E 1:
Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 822 der Gemarkung Stadtsteinach durchgeführt.
Das Planungsgebiet ist zur offenen Landschaft hin einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen. Die bestehende Fichtenhecke ist zu beseitigen. Bäume und Sträucher sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Standortgerechte Gehölzarten sind beispielsweise Spitzahorn (acer platanoides), Bergahorn (acer pseudoplatanus), Haselnuss (corylus avellana), Weidenarten (salix spec.), Weißdorn (crataegus monogyna), oder Wildkirschenerlen (prunus spec.). Alle Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Die Ausgleichsflächen sind durch Einsatz mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juni; das Mähgut ist abzuführen.

A/E 2:
Die übrigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1437 der Gemarkung Stadtsteinach durchgeführt. Die Fläche wird zu einer extensiven Grünlandfläche umgewandelt. Sie darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juni; das Mähgut ist abzuführen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dächer**
Zulässig sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° (5°-15°). Für Nebengebäude und Überdachungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Dachendeckungen sind mit grauen, anthrazitfarbenen oder metallfarbenen beschichteten Titanzink- oder Trapezblechen auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer möglich. Solarthermie- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- 2.2. Fassadengestaltung**
Fassaden sind als Putz- oder Metallfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sollten durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern gegliedert werden.
- 2.3. Einfriedungen**
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf ihre Höhe zwei Meter nicht überschreiten.
- 2.4. Blendwirkung**
Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Straßenverkehr weder verkehrsfördernd abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei beleuchteten Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.
- 2.5. Bodenversiegelung**
Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Je nach Verschmutzungsgrad ist es jedoch möglich, dass Flächen wasserundurchlässig gestaltet und ihre Entwässerungseinrichtungen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden müssen. Auf das Merkblatt 4.3/2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird verwiesen.
- 2.6. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken**
Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Darüberhinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig.

PD/SD

5°-15°

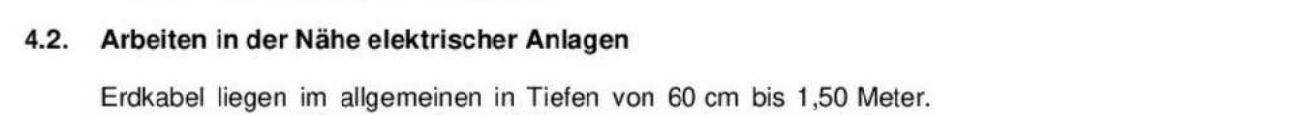
Flurstücksnummer **822**



3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOKs8m		
Dachform	PD/SD	5°-15°	Dachneigung



vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

4. Hinweise

- 4.1. Altlasten**
Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.
- 4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen**
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formrücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Wärmeisolierungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schichtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.
- 4.3. Denkmalschutz**
Im Umfeld der Planung sind archaische Bodendenkmäler bekannt. Daher ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 BayDSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4.4. Wasserhaushalt**
Die Bodenart des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Dachwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toiletenspülung, zu verwenden. Beim Einbau

5. Verfahrensvermerke

- 5.1. Änderungsbeschluss**
Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 22. Mai 2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 22. Mai 2023 konnten in der Zeit vom 19. Juni bis 21. Juli 2023 im Rathaus der Stadt Stadtsteinach eingesehen werden. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt; das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Juni 2023 in der Zeit vom 19. Juni bis 21. Juli 2023 an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ beteiligt und angehört. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt; das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.4. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ in der Fassung vom 11. September 2023 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 11. September 2023 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach vom bis mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jemandem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Planunterlagen unter <https://www.stadtsteinach.de> auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.6. Satzungsbeschluss**
Die Stadt Stadtsteinach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgelegt:
Stadtsteinach, im

Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach ab sofort eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Stadtsteinach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

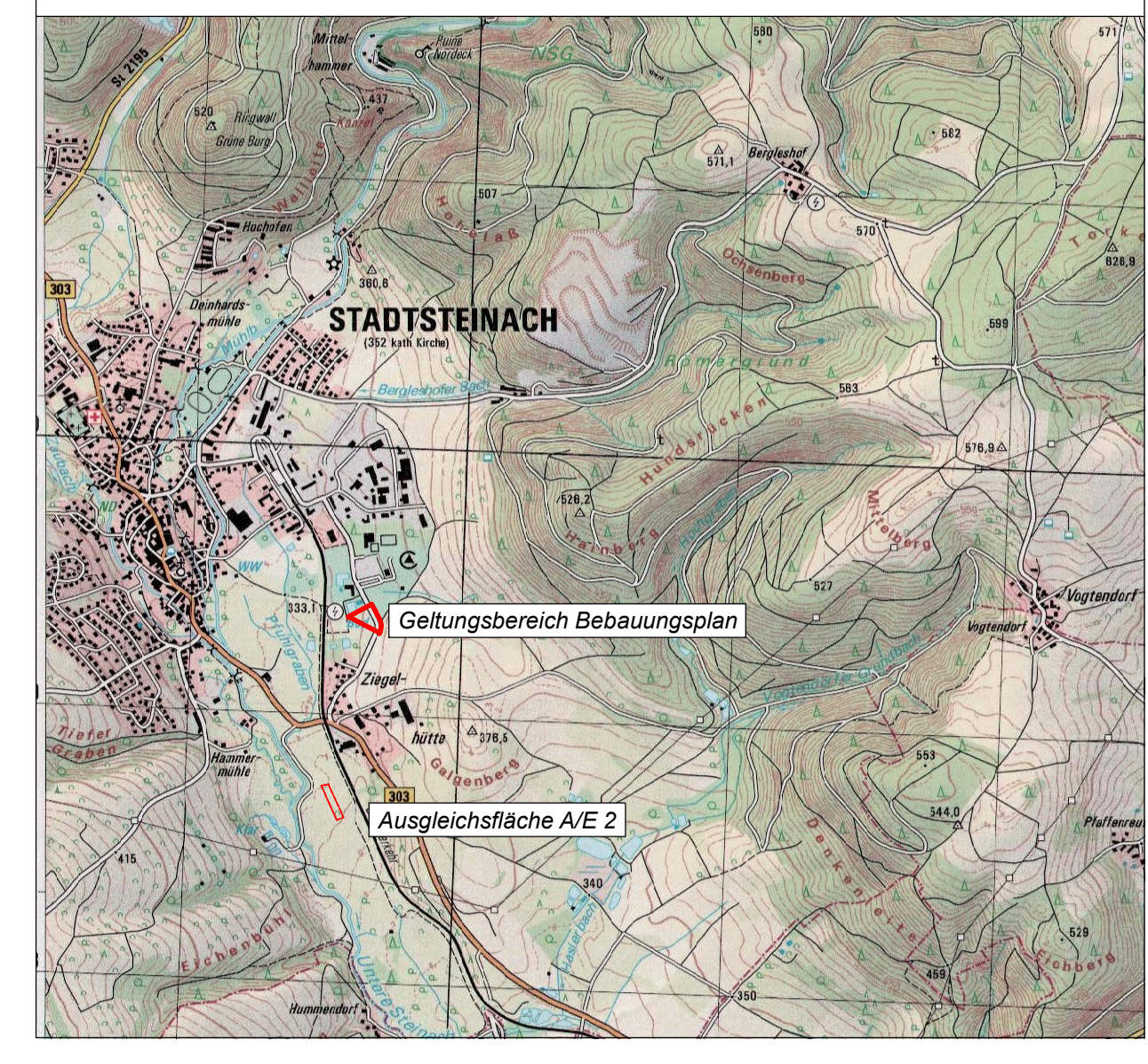
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadtsteinach, den

Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan M:1/25.000



Ausgleichsfläche A/E 2 (Flur-Nr. 1437, Gemarkung Stadtsteinach)



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.63.12	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Am Pfuhlgraben" Stadt Stadtsteinach		
Planungsstand:	11. September 2023	ENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfverfasser:	 ingenieurbüro für bauwesen berchtende ingenieure Am Kehliggraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	k6 / k6	 Dipl. Geogr. Norbert Köhler
Ort, Datum:	Kronach, im September 2023	