

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 27.04.2021  
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

## Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

##### 1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

##### 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Ende der Achse der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlotte oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

### 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

#### 1.2.1. Baugrenze

Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abschalengrenzen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

#### 1.3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Fußweg (Breite drei Meter)

#### 1.4. Grünflächen

private Grünfläche

Zur freien Landschaft hin ist ein Grüngürtel anzulegen und entsprechend den Planeinträgen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgebieten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

#### 1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Gehölzbestand

Am westlichen und östlichen Rand des Baugelands ist gemäß den Planeinträgen ein Gehölzstreifen in einer Breite von mindestens drei Metern zu erhalten. Fachgerechte Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Biotope Nr. 5834-1252-099  
Hecken und Feldgehölze im Vogelgrund und Sauergraben westlich von Stadtsteinach

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Bereich des Grundstückszugangs eine Rodung der biotopkartierten Hecke zulässig. Die notwendigen Gehölzrodungen dürfen nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Pflanzgebot für Sträucher

Pflanzgebot für Bäume

Zu pflanzen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Befpflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

#### 1.6. Sonstige Planzeichen

##### 1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

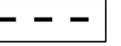
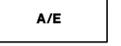
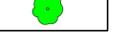
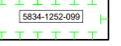
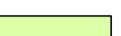


GFZ 0,7

GRZ 0,35

II

GOK 9m



### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD) und Putzdächer (PD), auch versetzt. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich und gewünscht. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschweimen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelwänden und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten, die Summe der Gaubenbreiten darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

#### 2.2. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens 1,5 Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

#### 2.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.

#### 2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe der Verkehrsfahrbahn einen Meter nicht überschreiten. Die Höhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.

Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in Verkehrsfahrbahnen hineinragen.

#### 2.5. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straße, vorgesehen werden.

#### 2.6. Wärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel L<sub>WA</sub><50dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten abgewandten Gebäudesseite aufgestellt wird.

#### 2.7. Gartengestaltung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig. Grün- und Rasenflächen sind mit einer insektenfreundlichen Samenmischung anzubauen. Im Idealfall die Gesamfläche, jedoch mindestens 10 % dürfen erst ab dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährig blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird empfohlen. Zur freien Landschaft hin ist ein Grüngürtel anzulegen und entsprechend den Planeinträgen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Bei allen Pflanzgebieten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

### 3. Weitere Planeinträgen

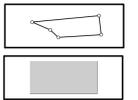
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ=0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 9m	SD/PD	Dachform

Flurstücksnummer

1975

vorhandene Grundstücksgrenze



### 4. Hinweise

#### 4.1. Bauanträge

##### 4.1.1. Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.

##### 4.1.2. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen. Die Höhenpunkte in der Straßenbegrenzungslinie können den Unterlagen zur Straßenplanung entnommen werden.

#### 4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

#### 4.3. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth und die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach zu benachrichtigen.

SD/PD

### 4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Denkmalschutzbehörde befiehlt die übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 9 Abs. 2 DSchG: 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.

### 5. Verfahrensvermerk

#### 5.1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stadtsteinach beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlin II“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekanntgemacht, der Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ in der Fassung vom ..... konnte mit der Begründung vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Stadtsteinach eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt unter [www.stadtsteinach.de](http://www.stadtsteinach.de) eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Stadtsteinach hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Stadtsteinach, den .....  
Stadtrat Stadtsteinach  
Roland Wolfrum  
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

#### 5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach zu jedermanns Einsicht ab ..... eingesehen werden kann. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlin II“ 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

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

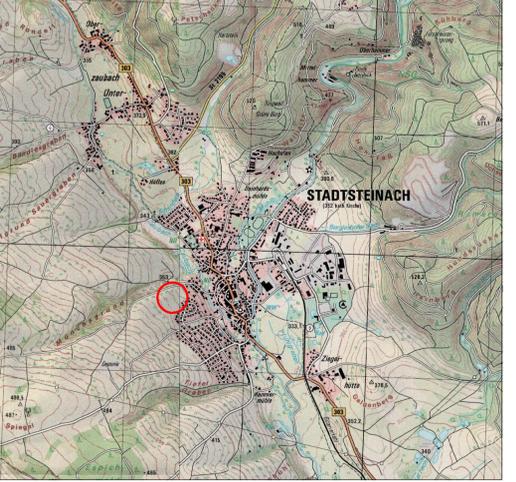
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Stadtsteinach geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 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 Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadtsteinach, den .....  
Stadtrat Stadtsteinach  
Roland Wolfrum  
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

## Übersichtslageplan M:1/25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	<b>1.63.06</b>	
<b>Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Flürlin II" Stadt Stadtsteinach</b>		
Planungsjahr:	13. Dezember 2022	<b>ENTWURF</b>
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfverfasser:		
bearb. / gez.:	kö / kö	
Ort, Datum:	Kronach, im April 2022	