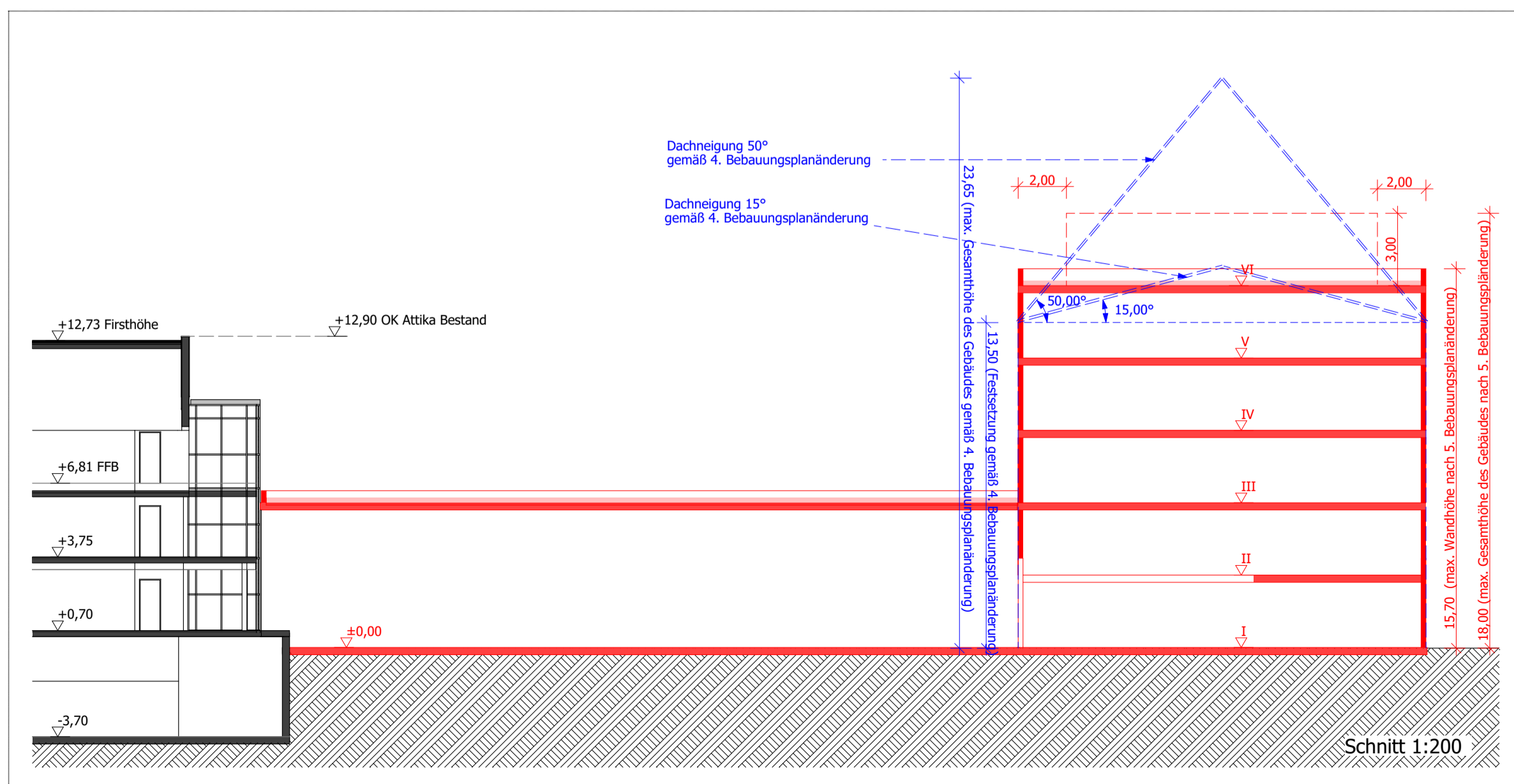


Lageplan 1:1000



A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 -10a Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 wird nach der Beschlussfassung durch den Bauausschuss vom _____ folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kurbereich" in Bad Staffelstein, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Fessetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

SO Sondergebiet Kurbgebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Kurbgebiet - Hotel" dient der Unterbringung nicht störender Einrichtungen für den Kurbetrieb und für Einrichtungen des darauf bezogenen Fremdenverkehrs. Im Zusammenhang mit dem Hotel betriebene Gaststätten, Läden und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Stellplätzen mit ihrem Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 VI HOTEL: maximal zulässig sind sechs Vollgeschosse

2.4 I VERANSTALTUNGSHALLE: maximal zulässig ist ein Vollgeschoss

2.5 Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Dachformen / Dachneigung

2.6 Höhenlage der Gebäude Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über der Straßenoberkante der nächstliegenden öffentlichen Straße festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Gebäudes. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2.7 Wandhöhe Die maximale Wandhöhe des Hotelgebäudes beträgt 15,70 m. Die Höhe des zurückgesetzten Terrassenpavillons mit Technikzentrale beträgt 3,00 m.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

3.1 o offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der festgelegten Baugrenzen kann ein Gebäudeschenkel auch ohne bauliche Verbindung zur Gebäudegruppe einzeln errichtet werden.

3.2 - - - - - Baugrenze

3.3 Abweichungen von den Abstandsflächen der BayBo (gem. Art 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBo)

Sofern sich unter Ausnutzung der durch die Baugrenzen festgesetzten Bauräume abweichende Abstandsflächen zu Art. 6 Abs. 4 und der 5 der BayBO ergeben, finden die Abstandsflächenregelungen der BayBO im Bebauungsplan keine Anwendung. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen jedoch gewährleistet sein.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

4.1.1 **P** öffentliche Parkfläche Es ist mindestens ein behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen.

4.1.2 **PP** Private Parkflächen

4.1.3 **A** Anliegerstraße

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 bestehendes unterirdisches Elektrokabel mit 0,5 m Schutzzone beidseitig der Trassenachse

5.2 bestehende unterirdische Erdgasleitung mit 3,0 m Schutzzone beidseitig der Leitungachse

5.3 bestehende unterirdische Telekommunikationsleitung mit 0,5 m Schutzzone beidseitig der Leitungachse

Vor Baubeginn müssen die Bayerwerk AG und die Deutsche Telekom zur Kabeleinweisung kontaktiert werden. Bestehende Leitungsrechte sind privatrechtlicher Natur und weiterhin entsprechend zu berücksichtigen.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in die internen Erschließungswege zu verlegen. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.2 Private Grünflächen

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(Gutachten liegt vor vom 03.05.2021 "Hydrogeologischer Bericht" Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Überschwemmungsgebiet HQ 100 Der Lärmschutzwall ist mit Durchlässen zu versehen.

7.2 Bereich, in dem mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen ist. Beim Bau des Hotels müssen Maßnahmen zum Schutz vor erhöhtem Grundwasserstand - insbesondere für die unterirdischen Bauteile - ergriffen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Gestaltung der Flächen des SO Kurbereich - Hotel, auf denen keine baulichen Anlagen vorgesehen sind

Die nicht überbauten Flächen, auf denen weder Gebäude, Stellplätze noch sonstige Nebenanlagen vorgesehen sind, müssen durch eine grünordnerische Gestaltung einen harmonischen Anschluss an den Kurpark bilden. Dies gilt auch für nicht überbaute Teile der Tiefgarage.

9. Festsetzungen zum Immissionsschutz

(Gutachten liegt vor vom 14.04.2021 "Schalltechnischer Bericht" Bauphysiker - BASIC GmbH Gundelsheim) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

9.1.1 Lärmschutzwall: Höhe 2,5 m über Parkplazniveau

9.1.2 Für das geplante Hotel ist auf ausreichenden Immissionsschutz vor Bahnlärm zu achten. Sofern dieser nicht durch Grundrissgestaltung und günstige Baukörperanordnung zur Bahnlinie erzielt werden kann, sind die Außenbauteile des Gebäudes entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu dimensionieren und vor Baubeginn nachzuweisen.

10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10.2 Zulässige Nebenanlagen

TGa Tiefgaragen

10.3 Im Sondergebiet "Kurbgebiet - Hotel" sind Terrassen und Freischankflächen auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

10.4 interne Erschließungswege

10.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachform

FD Zulässige Dachform: Flachdach

1.2 Farbe der Dacheindeckung

Es sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind auf den nach Süden geneigten Dächern zulässig, wenn sie im Gefälle der Dachhaut verlegt sind. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatstraße durch Sonnenkollektoren nicht geblendet werden.

2. Fassaden

Zulässig sind: Außenwände in ortsbüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich. Stark gemauerte Putzarten sind unzulässig. Die Außenfarben sind in gedeckten, hellen Naturtönen/Erdfarben auszuführen. Außerdem sind zulässig: Verkleidungen mit Schiefer, Holz oder Metall-Glas-Fassaden. Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten sowie Verkleidungen mit glasierten Spaltfriechen, Faserzement und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbetonplatten oder ähnlichem Material sind unzulässig. Alle Leichtbauüberdachungen und Geländerverkleidungen an Eingängen, Balkonen, etc. mit Faserzement, farbigen Fiberglas oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengestaltung

3.1 Anzahl der Stellplätze im SO Kurbereich - Hotel

Die nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein (gemäß Art. 47 BayBO bzw. GaStellV) nachzuweisenden Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen oder abzulösen.

3.2 Lage

Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports außer für Elektro - Autos ist nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

5.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Werbeschriften dürfen nur in einem horizontalen oder vertikalen Band als Schattenschrift von max. 1,50 m Höhe angebracht werden und ausschließlich der Gebäudebezeichnung (Name des Hotels, Kurfunktion etc.) dienen. Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer o.a. wird untersagt.

5.3 Mülltonnen und Abfallcontainer

Mülltonnen und Abfallcontainer sind zu verkleiden und zu begrünen.

C. Hinweise

1. 597, 593/5 Flurstücknummer

597/8, 597/6, 598/3, 593/1Teillf., 598Teillf.

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. Abbruch bestehende Gebäude

4. Vorschlag zur Stellplatzanordnung

5. Bestehende Stellplätze

6. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwasserernutzung) wird empfohlen.

7. Aufgefundene Bodenkörper sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

8. Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschänke können - soweit für ihre Errichtung geeignete Wege bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.

D. Verfahrensvermerke

zur 5. Änderung für den Bebauungsplan "Kurbereich", Bad Staffelstein

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.01.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kurbereich" beschlossen. Die Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Staffelstein, den _____ Der Bürgermeister _____

b) Die Stadt Bad Staffelstein hat am _____ den Bebauungsplanentwurf zur 5. Änderung in der Fassung vom _____ beschlossen. Zu den Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung wurden die betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Bad Staffelstein, den _____ Der Bürgermeister _____

c) Der Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Bad Staffelstein, den _____ Der Bürgermeister _____

d) Die Stadt Bad Staffelstein hat im Beschluss des Bauausschusses vom _____ die 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bad Staffelstein, den _____ Der Bürgermeister _____

e) Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Bad Staffelstein, den _____ Der Bürgermeister _____

PLANCODE STE-BST-BP-BA3-AR-LP-XX-XX-001-V		PLANNUMMER / INDEX BP-LP-AR-001
BAUVORHABEN 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KURBEREICH" Stadt Bad Staffelstein Landkreis Lichtenfels		PROJEKTNUMMER 6000.031/20
BAUHERR / VORHABENSTRÄGER Kurhotel an der Obermaintherme GmbH & Co KG Am Kurpark 7 96231 Bad Staffelstein		MAßSTAB 1:1000
PLANNHALT 5. Änderung des Bebauungsplanes "Kurbereich" Entwurf		DATUM 25.05.2021
		ZEICHNER C.Meneke