
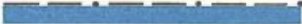



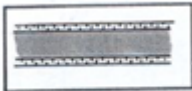


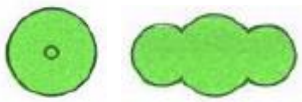




## Verbindliche Festsetzungen


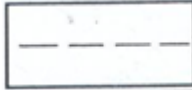
aufgrund der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Stegwiesenäcker – Nr. 24“ (Verfahrens-Nr. 42).




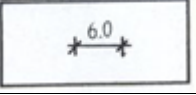
<p><b>1. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></b></p>	
<p><b>1.1. <u>Art der baulichen Nutzung</u></b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p>	
<p><b>1.2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u></b></p> <p><b>1.2.1. <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u></b></p> <p>Geschossflächenzahl</p> <p>Für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (Geschossfläche je Grundstücksfläche) von 0,5 festgesetzt (GFZ=0,5). Für das Teilgebiet 2 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GFZ=0,6).</p> <p><b>1.2.2. <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u></b></p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (Grundfläche je Grundstücksfläche) von 0,35 festgesetzt (GRZ=0,35).</p> <p><b>1.2.3. <u>Zahl der Vollgeschosse</u></b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Planeintragungen festgesetzt, wobei die Vollgeschosse im Untergeschoss (U, falls vorhanden und anrechenbar), im Erdgeschoss (E) und im Dachgeschoss (D) untergebracht werden müssen. Im Teilgebiet 1 sind zwei Vollgeschosse (II=E+D) als Höchstgrenze, im Teilgebiet 2 drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (III=U+E+D).</p> <p><b>1.2.4. <u>Höhe baulicher Anlagen</u></b></p> <p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die maximale Höhe der Gebäudefassade darf im Teilgebiet 1 an ihrer Traufseite 5,50 Meter nicht überschreiten (TH=5,5). Bezugspunkt ist der jeweils niedrigste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der betreffenden Traufseite. Diese Regelung gilt nicht für Fassaden mit Quergiebel. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf 9,50 Meter nicht überschreiten (FH=9,5), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am Nadir des Dachfirstes bis zum First.</p> <p>Die maximale Höhe der Gebäudefassade darf im Teilgebiet 2 an ihrer Traufseite 6,50 Meter nicht überschreiten (TH=6,5). Bezugspunkt ist der jeweils niedrigste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der betreffenden Traufseite. Diese Regelung gilt nicht für Fassaden mit Quergiebel. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf 10,50 Meter nicht überschreiten (FH=10,5), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am Nadir des Dachfirstes bis zum First.</p>	<p style="text-align: right;">GFZ=0,5 GFZ=0,6</p> <p style="text-align: right;">GRZ=0,35</p> <p style="text-align: right;">II=E+D III=U+E+D</p> <p style="text-align: right;">TH=5,5 TH=6,5 FH=9,5</p> <p style="text-align: right;">FH=10,5</p>

<p>Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Garagen darf eine Höhe von 5,50 Metern nicht überschreiten.</p>	
<p><b>1.3. Bauweise, Baugrenzen</b></p> <p><b>1.3.1. Bauweise</b></p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von den Regelungen des § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Im Planungsgebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 25 Meter betragen darf.</p> <p><u>1.3.1.1. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</u></p> <p>Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>1.3.2. Baugrenze</b></p> <p>Baugrenze</p> <p>Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten. Doppelhäuser sind auch als beidseitige Grenzbebauung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.</p>	<p>a</p> <p>ED</p> 
<p><b>1.4. Weitere Festsetzungen für bauliche Anlagen</b></p> <p><b>1.4.1. Stellung der baulichen Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>Die Hauptgebäude sind mit der im Plan eingezeichneten Hauptfirstrichtung zu errichten. Die Firste von Zwerchgiebeln sind senkrecht zur Hauptfirstrichtung anzuordnen. Der Hauptfirst muss sich über die längere Gebäudeseite erstrecken. Die Firste von Nebengebäuden und Garagen sind in der Firstrichtung der Hauptgebäude oder senkrecht zu dieser anzuordnen.</p>	
<p><b>1.5. Verkehrsflächen</b></p> <p><b>1.5.1. Straßenverkehrsflächen</b></p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 Meter ausgebaut, daran schließt sich mittels einer Pflasterrinne getrennt, ein 1,25 Meter breiter Gehweg an. Der Straßenraum wird in Abständen durch Straßenbäume in überfahrbaren Pflanzscheiden aufgelockert.</p> <p>Die Krötenmühlstraße und der Fallgatterweg bleiben in ihrer derzeitigen Form bestehen.</p> <p><b>1.5.2. Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	 

<p><b>1.5.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b></p> <p><u>1.5.3.1. Wirtschaftswege</u></p> <p>Die Wirtschaftswege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nicht zur Erschließung von Baugrundstücken herangezogen werden, werden in ihrer derzeitigen Form erhalten, gegebenenfalls ausgebessert. Durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird sichergestellt, dass eine Fahrgasse von mindestens fünf Metern Breite von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten wird.</p>	
<p><b>1.6. Grünflächen</b></p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>Entlang der bestehenden Wirtschaftswege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Grünstreifen anzulegen, sodass eine freie Durchfahrtsbreite von mindestens fünf Metern sichergestellt wird.</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Das Baugebiet ist zur freien Landschaft hin mit einem drei bis fünf Meter breiten Grünstreifen einzugrünen. Zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes wurden gemäß den Planeintragungen weitere private Grünflächen festgesetzt.</p>	 
<p><b>1.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Um eine innere Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind pro Baugrundstück mindestens zwei heimische Laubbäume und drei Sträucher anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote werden dabei angerechnet. Von den im Plan festgesetzten Pflanzorten kann innerhalb des Baugrundstückes aufgrund der örtlichen Situation um bis zu drei Metern abgewichen werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern ist die Pflanzliste in den verbindlichen Festsetzungen anzuwenden.</p>	
<p><b>1.8. Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b></p> <p>Geltungsbereichsgrenze</p> <p><b>1.8.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b></p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung</p>	 
<p><b>2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b></p>	
<p><b>2.1. Dach</b></p> <p><b>2.1.1. Dachform</b></p> <p>Es sind alle Dachformen zulässig.</p>	

<p><b>2.1.2. Dachneigung</b></p> <p>Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.</p> <p><b>2.1.3. Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind gemäß der gewählten Dachform unter Beachtung der Ziffer 1.2.4. zulässig.</p> <p><b>2.1.4. Dachüberstände</b></p> <p>Der Dachüberstand am Giebel darf maximal 50 cm betragen. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 70 cm zuzüglich Dachrinne betragen.</p> <p><b>2.1.5. Dacheindeckung</b></p> <p>Als Materialien für die Dacheindeckung sind Naturschiefer, schieferfarbige Ziegel, schieferfarbige Faserzementplatten (Kunstschiefer), sowie Bleche zulässig. Für Dachverwahrungen, Wandverkleidungen von Gauben und Vordächer sind auch Kupfer- und Titanzinkbleche zugelassen. Dächer von Wintergärten dürfen darüber hinaus auch aus Glas ausgeführt werden. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig</p> <p><b>2.1.6. Dachflächenfenster</b></p> <p>Dachflächenfenster sind nur auf Hauptgebäuden eines Baugrundstückes zulässig. Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind diese nicht zulässig.</p> <p><b>2.1.7. Schornsteine</b></p> <p>Schornsteine sind zu verputzen oder mit Blech- oder Natursteinverkleidungen auszuführen.</p>	<p>Max. 45°</p>
<p><b><u>2.2. Garagen, Carports</u></b></p> <p>Garagen und Carports müssen derart angeordnet werden, dass ein Mindestabstand von 3,00 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Eine Grenzbebauung ist zulässig.</p>	
<p><b><u>2.3. Fassade</u></b></p> <p><b>2.3.1. Fassadengestaltung</b></p> <p>Der Außenputz ist als glatter oder leicht strukturierter Putz in gedecktem Weiß, sowie in allen farbigen Pastelltönen herzustellen. Fassadenmalereien bedürfen der Genehmigung. Als Außenwandverkleidungen sind Holz- und Naturschieferverkleidungen zulässig.</p>	
<p><b><u>2.4. Anschüttungen</u></b></p> <p>Talseitige Geländeauffüllungen von mehr als 1,50 Meter über dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig.</p>	
<p><b><u>2.5. Einfriedungen</u></b></p> <p><b>2.5.2. Höhe der Einfriedung</b></p> <p>Die Höhe der Einfriedungen darf 90 cm nicht überschreiten; entlang öffentlicher Verkehrsflächen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie</p>	

gemessen, sonst gemessen von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung.			
<b>2.6. Stellplätze</b>			
Stellplätze sind entweder mit Naturstein- oder Betonpflaster oder mit Rasengittersteinen zu befestigen, als Rasenflächen mit Pflasterstreifen oder Kieselflächen anzulegen.			
<b>2.7. Freiflächengestaltung</b>			
Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Daher sind befestigte Grundstücksflächen wie Freisitze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen oder Kies zu versehen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.			
<b>3. Weitere Planeintragungen</b>			
<b>3.1. Nutzungsschablonen</b>			
	①	Nummer des Teilgebiets	
Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	<b>GFZ=0,5</b>	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	<b>GRZ=0,35</b>	<b>II=E+D</b>	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	<b>TH=5,5</b>	<b>FH=9,5</b>	Firsthöhe
Bauweise	<b>a</b>		
Dachneigung	<b>max. 45°</b>		
	②	Nummer des Teilgebiets	
Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	<b>GFZ=0,6</b>	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	<b>GRZ=0,35</b>	<b>III=U+E+D</b>	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	<b>TH=6,5</b>	<b>FH=10,5</b>	Firsthöhe
Bauweise	<b>a</b>		
Dachneigung	<b>max. 45°</b>		
<b>3.1. Sonstige Planzeichen</b>			
Flurstücknummern		154/1 163	
Höhenlinien		— 600 —	
vorhandene Grundstücksgrenzen			
geplante Grundstücksgrenzen			

bestehende Gebäude	
bestehende Nebengebäude	
geplante Gebäude (gemäß Bauantrag)	
verbindliche Einmessungen mit Maßzahlen	
<b><u>4. Hinweise</u></b>	
<b><u>4.1. Benachrichtigungen</u></b>  Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth zu verständigen. Spätestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Firma Thüga Stromversorgung Frankenwald zu benachrichtigen.	
<b><u>4.2. Bodendenkmäler</u></b>  Treten bei Auf- oder Abgrabungen Bodendenkmäler zutage, so sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und der Fund ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz DSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hof oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, anzuzeigen. Sämtliche Baufirmen, die mit Erdarbeiten befasst sind, sind durch die örtliche Bauleitung vor Beginn der Arbeiten von der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu informieren.	
<b><u>4.3. Fernmeldeanlagen</u></b>  In der Krötenmühlstraße, im Fallgatterweg und im Panoramaweg befinden sich Fernmeldekabel der Deutschen Telekom, die Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Fernmeldeanlagen sind. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind daher alle Firmen, die mit Tiefbauarbeiten betraut sind, von der örtlichen Bauleitung auf die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen.	
<b><u>4.4. Wasserverbrauch</u></b>  Um den Wasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.	

<b><u>5. Pflanzliste</u></b>		
<b><u>5.1. Bäume</u></b>		
Bergulme	(Ulmus glabra)	
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	
Hängebirke, Sandbirke	(Betula pendula)	
Mährische Eberesche	(Sorbus aucuparia var. edulis)	
Rotbuche	(Fagus silvatica)	
Salweide	(Salix caprea)	
Spitzahorn	(Acer platanoides)	
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)	
Vogelkirsche	(Prunus avium)	
Weißbirke	(Betula verrucosa)	
Weißtanne	(Abies alba)	
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)	
<b><u>5.2. Sträucher</u></b>		
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Faulbaum, Pulverholz	(Frangula alnus)	
Feldahorn	(Acer campestre)	
Filzrose	(Rosa tomentosa)	
Grünerle	(Alnus viridis)	
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)	
Himbeere	(Rubus idaeus)	
Hundsrose	(Rosa canina)	
Liguster	(Ligustrum vulgare)	
Ohrweide	(Salix aurita)	
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	
Salweide	(Salix caprea)	
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)	
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)	
<b><u>5.3. Rankenpflanzen</u></b>		
Brombeere	(Rubus caesius)	
Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)	
Efeu	(Hedera helix)	
Italienische Waldrebe	(Clematis viticella)	
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)	
Waldrebe	(Clematis vitalba)	
<b><u>5.5. Sonstige Pflanzungen</u></b>		
Neben den genannten Arten sind sämtliche heimische Obstbaumsorten zulässig.		
<b><u>6. Verfahrensvermerke</u></b>		
<b><u>6.1. Inkrafttreten</u></b>		
<p><i>Der Beschluss des qualifizierten Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker“ im Gemeindeteil Carlsgrün wurde am 23. Februar 1996 öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Bad Steben zu jedermanns Einsicht ab 23. Februar 1996 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.</i></p>		

<p><b><u>6.2. Änderungsbeschluss</u></b></p> <p><i>Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Steben beschloss in seiner Sitzung vom 1. September 1997 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker“ im Gemeindeteil Carlsgrün. Der Änderungsbeschluss wurde am 12. September 1997 öffentlich bekannt gemacht.</i></p>	
<p><b><u>6.3. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</u></b></p> <p><i>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker“ im Gemeindeteil Carlsgrün wurde ebenfalls am 12. September 1997 öffentlich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 30. September bis 30. Oktober 1997 durch öffentliche Darlegung des Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung in der Fassung vom 1. September 1997 im Rathaus des Marktes Bad Steben stattgefunden. In der gleichen Zeit wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt.</i></p>	
<p><b><u>6.4. Öffentliche Auslegung</u></b></p> <p><i>Die öffentliche Auslegung für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker“ im Gemeindeteil Carlsgrün in der Fassung vom 20. November 1997 wurde am 30. April 1998 öffentlich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 11. Mai bis 12. Juni 1998 stattgefunden. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates im Rathaus des Marktes Bad Steben mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.</i></p>	
<p><b><u>6.5. Satzungsbeschluss</u></b></p> <p><i>Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 6. Juli 1998 den geänderten Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker“ im Gemeindeteil Carlsgrün als Satzung beschlossen.</i></p>	
<p><b><u>6.6 Änderungsbeschluss (Aufstellungs- und Billigungsbeschluss)</u></b></p> <p><i>Der Bau- und Grundstücksausschuss des Marktes Bad Steben beschloss in seiner Sitzung vom 18. März 2020 die zweite Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinwiesenäcker Nr. 24“ im Gemeindeteil Carlsgrün. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die geänderten textlichen Festsetzungen nach dem Stand vom 10.03.2020 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 27. März 2020 im Amtsblatt „WIR“ öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren hat die Nr. 42.</i></p>	
<p><b><u>6.7 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Träger öffentlicher Belange</u></b></p> <p><i>Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 06. April 2020 bis 08. Mai 2020 gemäß Bekanntmachung vom 27.03.2020 durch öffentliche Darlegung im Rathaus des Marktes Bad Steben sowie durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der gemeindlichen Homepage stattgefunden. Gleichzeitig hat die frühzeitige Information der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.</i></p>	