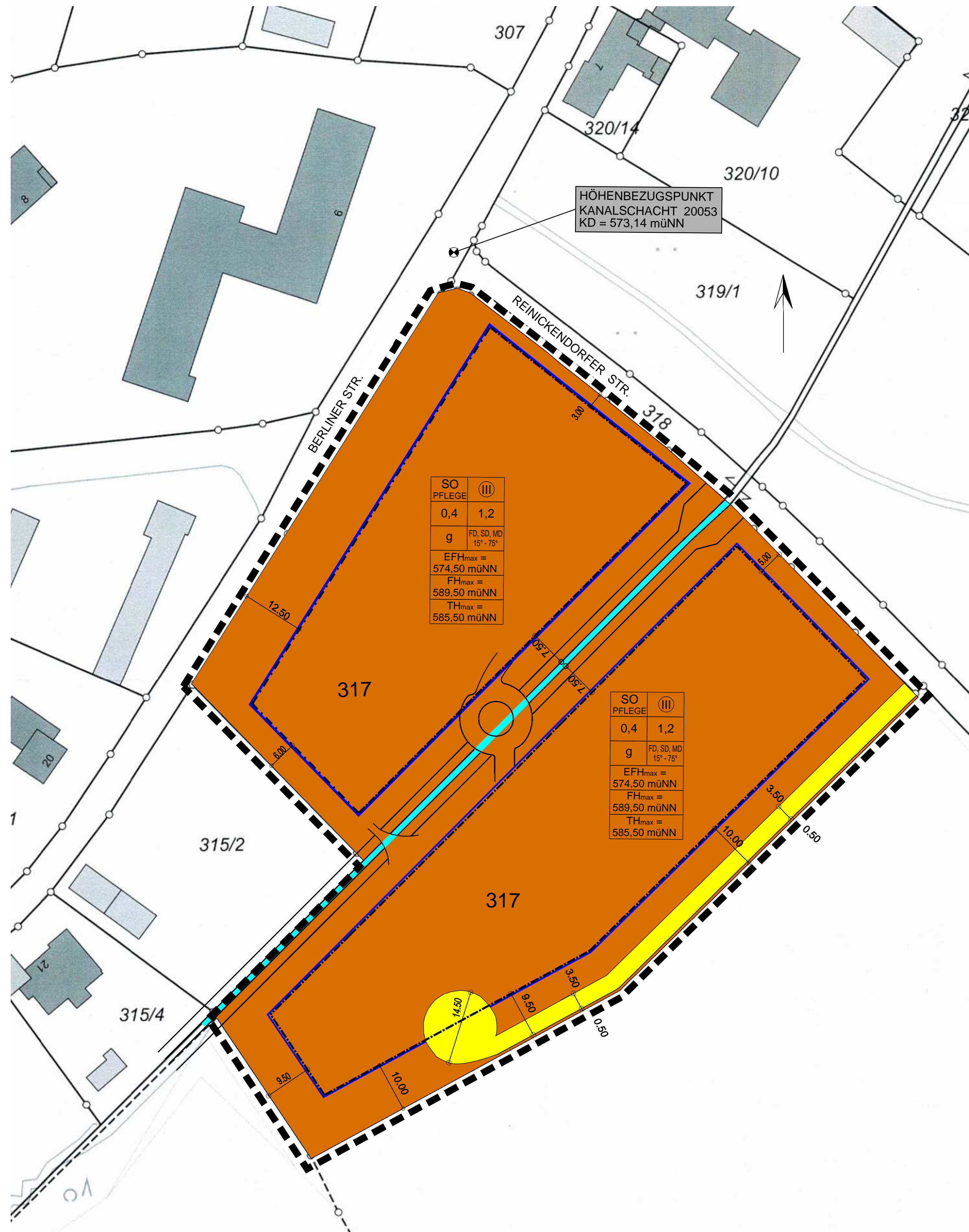


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegewohnpark Bad Steben“ lfd. Nr. 44

## Zeichnerische und planerische Festsetzungen

## Verfahrensvermerke



Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2020 (BGBl. I S. 674), der bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 538), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1802), der Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- u. Erschließungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 01 Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) Nr. 1
- Sondergebiet -Pflegerie- und Betreuungszulässig sind Gebäude als Pflegeheime, Gebäude zur Betreuung und Pflege von Personen gemäß BauNVO § 11 Abs. 2
  - Flächen für die Feuerwehr
  - Wasserfläche

Generell sind gemäß §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Steben verpflichtet

- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
- 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- g geschlossene Bauweise
- EFH / FH / TH Erdgeschossfußbodenhöhe / Firsthöhe / Traufhöhe
- FD / SD / MD Flachdach, Satteldach, Mansardendach
- Bezugspunkt der First- und Traufhöhen ist EG FF max = 574,50 mÜNN
- Firsthöhe FH<sub>max</sub> = 589,50 mÜNN
- Traufhöhe TH<sub>max</sub> = 585,50 mÜNN

#### 1.2. Baulinien, Baugrenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - Baugrenze
- Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:
- a) Einfriedungen
  - b) Anlagen zum Brandschutz
  - c) Wege, Beleuchtungen der Außenanlagen
  - d) Überwachungseinrichtungen
  - e) Parkplätze, Zufahrten und Fahrbahnen von Parkplätzen

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Farbe: Weiß oder Pastellfarben

#### 2.2. Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Mansardendächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 75°

### 3. weitere Planeintragen, Nachrichtliche Übernehmen

#### Immissionsschutz

Im Zuge der Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Nutzungsänderung) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens (Wirkung des Vorhabens nach außen, Einwirkungen von außerhalb auf das Vorhaben) im dortigen Quartier durch einen Sachverständigen nach §29b Bundes- Immissionsschutzgesetz bestätigen zu lassen, gutachterliche Stellungnahme. Sachverständige findet man unter dem Link - [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de) -

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu bestehenden und geplanten Vw- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial ist zu beachten. Die Arbeitshilfe - Das Schutzgut Boden in der Planung (LFU, GLA) - ist zu beachten, Bodenverhältnisse siehe vorliegendes Bodengutachten

#### 5. Quantitatives Heilquellenschutzgebiet

Baugruben, Gründungen, Erdauflüsse oder Bohrungen die unter die Kote von 564,17 mÜNN eingreifen, bedürfen einer gesonderten Erlaubnis. Sollte im Rahmen der Bebauung eine größere Eingriffstiefe in den Untergrund erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Hof zu beantragen. Eine Ausnahmegenehmigung kann erst nach positiver Beurteilung erteilt werden.

#### 6. Starkregenereignis

Das Bebauungsgebiet liegt anbindend des grundstücksdurchlaufenden Seifenbaches. In Folge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Zur Vermeidung von Schäden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen oberflächlich einwirkenden Wassers in die Gebäudeanlagen dauerhaft verhindert. Die Höhenlagen der festzulegenden Fußbodenhöhen Erdgeschoss (EG FFH) sind mindestens 25 cm höher der gebäudeangrenzenden Geländegehöhen festzulegen. Öffnungen in Gebäudeteilen unterhalb der anbindenden Geländegehöhen (Fenster und Türen) sind zur Vermeidung eindringenden Oberflächenwassers wasserdicht auszuführen.

#### 7. Sicherungsmaßnahmen im Verlauf des Seifenbaches

Die Uferböschungen des den Geltungsbereich durchlaufenden Wasserlaufes sind zur Gefahrenabwehr eines Hineinstürzens durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Sachgemäße Einfriedung, Bepflanzung der Uferbereiche)

#### 8. Schutzmaßnahmen gegen Erdbeben und Steinschlag an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches ist gegen Erdbeben und Steinschlag aus der landschaftlichen Fläche sachgerecht zu sichern (z.B. intensive Begrünung, Einfriedung etc.)

#### 9. Oberflächenwasser

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Grundstück in den das Baugebiet durchlaufenden Seifenbaches ist die wasserrechtliche Erlaubnis des Wasserwirtschaftsamtes Hof am 07.07.2022 erteilt worden. (siehe Bescheid des Landratsamtes Hof vom 07.07.2022)

#### 10. Bergbau

Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung muss auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern ist zu verständigen.

#### 11. Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Zu beachten:

Deutsches Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 1:

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 eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Deutsches Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 2:

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.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 des BayStrWG wurden nachrichtlich übernommen.

### Verfahrensvermerke

A. Der Marktgemeinderat Bad Steben hat in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2020 den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss zur neuen Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Bad Steben sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnpark Bad Steben“ gefasst. Das Verfahren erhält die lfd. Nr. 44. Die Verfahren wurden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt „Wir“ vom 23. Oktober 2020 veröffentlicht.

B. Die frühzeitige Information der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21. Oktober 2020. Fristende zur Äußerung war am 04. Dezember 2020.

C. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02. November 2020 bis 11. Dezember 2020 stattgefunden. (Wir vom 23. Oktober 2020). Abwägungsbeschlüsse waren zu fassen (Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses des Marktes Bad Steben am 29. Juli 2021). Der Billigungsbeschluss zu den hierauf neu erstellten Planunterlagen wurde ebenfalls in dieser Sitzung gefasst.

D. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. Juli 2021 wurde mit Begründung und sonstigen relevanten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August 2021 bis 20. September 2021 öffentlich ausgelegt. (Amtsblatt „Wir“ vom 06. August 2021). Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. August 2021 beteiligt. Fristende zur Äußerung war am 23. September 2021. Abwägungsbeschlüsse waren erneut zu fassen (Sitzung des Marktgemeinderates vom 18. Juli 2022).

E. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans in der Fassung vom 11. Juli 2022 wurde mit Begründung und sonstigen relevanten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. (Amtsblatt „Wir“ vom \_\_\_\_). Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ beteiligt. Fristende zur Äußerung war am \_\_\_\_ zu fassen. Abwägungsbeschlüsse waren \_\_\_\_ zu fassen.

#### Satzungsbeschluss

F. Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Marktmeinderates vom \_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

G. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Wir“ vom \_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit rechtswirksam. Alle Verfahrensschritte wurden zusätzlich auf der Homepage des Marktes Bad Steben unter <https://www.markt-badsteben.de/amtliches-infos/bauleitplanung-2.html> veröffentlicht.

Ausgefertigt: \_\_\_\_\_

Bad Steben, \_\_\_\_\_ (Horn, 1. Bürgermeister) (Siegel)

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Pflegewohnpark Bad Steben“ wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Bad Steben ab dem \_\_\_\_ von jedermann eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 125 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen. (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Unbeachtet werden danach

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

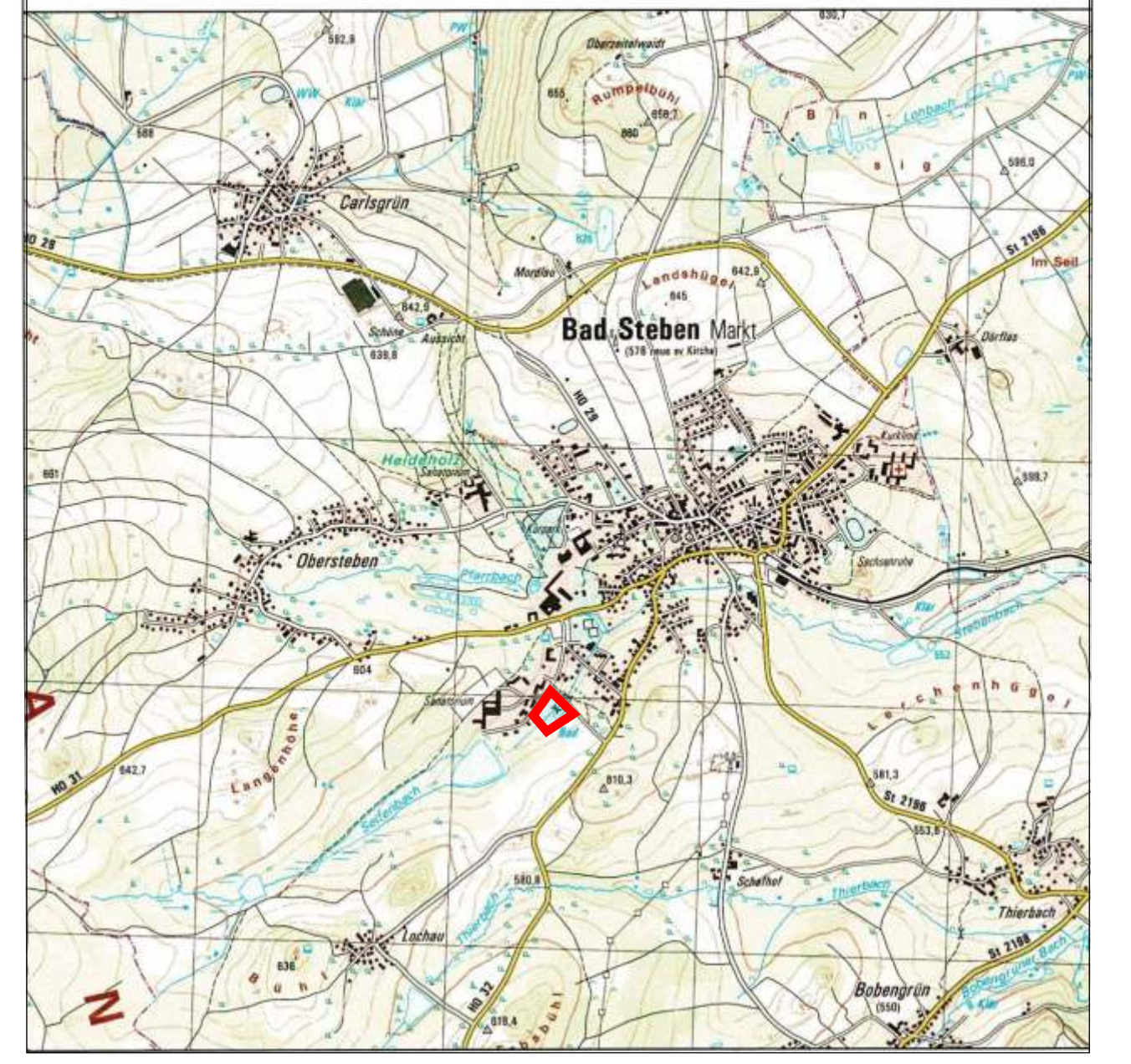
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Bad Steben geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 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 Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bad Steben, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Horn, 1. Bürgermeister) (Siegel)

### Übersichtslageplan 1:25.000



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN PFLEGEWOHNPAK BAD STEBEN lfd. Nr. 44

VORHABENTRÄGER:  
**Wohnpark Bayerisches Statsbad Markt Bad Steben GmbH**  
 ROMBACHER HÜTTE 10 44795 BOCHUM  
 TEL.: 0234/2988914 FAX: 0234/94429630

PLANUNG:  
  
**dipl.-ing männel**  
 planungsbüro für bauwesen  
 AM HERRENBERG 2 48455 BAD BENTHEIM  
 TEL.: 05922/779343 FAX 05922/779346

BAD BENTHEIM, DEN