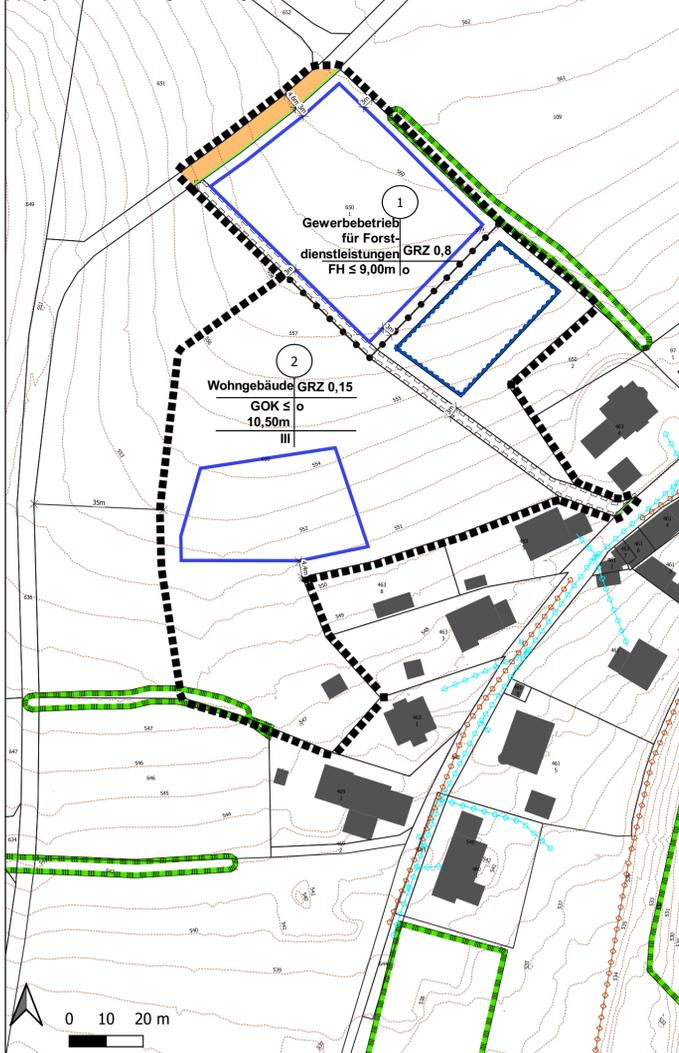


Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 02.04.2025.  
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung



**Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

**A) Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Gemäß  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist  
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist  
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist  
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt der Markt Steinwiesen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.-Nrn. 650 und 650/1 der Gemarkung Nurn i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

**B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1.1. Teilgebiet 1  
 Für Fl.-Nr. 650/1 der Gemarkung Nurn (Teilgebiet 1) ist ein Gewerbebetrieb für Forstdienstleistungen zulässig. In diesem Rahmen werden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:  
 - Unterstellen und Abstellen von Arbeitsmaschinen  
 - Reparatur und Wartung von Arbeitsmaschinen  
 - Lagerung von Material  
 - vorbereitende Arbeiten  
 - Betrieb von Sägespaltautomaten  
 - Büro  
 - Sanitäranlagen

1.1.2. Teilgebiet 2  
 Für Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Nurn (Teilgebiet 2) werden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:  
 - ein Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen

**1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.2.1. Grundflächenzahl  
 Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. **GRZ 0,8**

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. **GRZ 0,15**

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe in Teilgebiet 1 eine Höhe von 9,00 Metern (FH ≤ 9,00m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Oberkante des Dachfirstes. Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. **FH 9,00m**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante in Teilgebiet 2 eine Höhe von 10,50 Metern (GOK ≤ 10,50m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Untergeschoss (OK FFB UG) bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK First o. OK Attika). Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Für das Wohngebäude sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. **III**

**1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1.3.1. Bauweise  
 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen**

**1.4.2. Straßenbegrenzungslinie**

**1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist auch in offenen Gräben zulässig.

**1.6. die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Niederschlagswasser aus Teilgebiet 2 wird gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn eingeleitet. Zur Pufferung ist eine Zisterne mit einem abflusswirksamen Volumen von 5 m³ verbindlich.

**Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Teilgebiet 1.**

**1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.7.1 Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)  
 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.7.2 Regelungen zum speziellen Artenschutz  
 V1: Erdarbeiten dürfen nicht zwischen Mitte März und Ende August stattfinden.

1.7.3 Naturschutzrechtliche Kompensation  
 Für den baulichen Eingriff werden 27.668 Wertpunkte von einem privaten Ökokonto der Lignum Forst Management GmbH vertraglich abgelöst.

**1.8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Ein Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsdienst wird festgesetzt.

**1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.9.1. Zur Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche einschließlich Fahrverkehr gelten die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998.

1.9.2. Die von der forstwirtschaftlich genutzten Halle ausgehenden Geräusche einschließlich Fahrverkehr dürfen gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte (IRW) an den nächstgelegenen Nachbargrundstücken nicht überschreiten:

Immissionsort	IRW in dB(A) tagsüber	IRW in dB(A) nachts
IO 1 (WA): Fl.Nr.463/6, Wohnhaus Nurn 150	55	40
IO 2 (WA): Fl.Nr.463/5, Wohnhaus Nurn 152	55	40

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht bezogen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tagsüber 85 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A) nicht überschreiten.

1.9.3. Die bewerteten Schalldämmmaße RW' aller schallabstrahlenden Außenhautelemente müssen (im betriebsfertig eingebauten Zustand) mindestens 20 dB erreichen.

1.9.4. Der über die Tagzeit gemittelte Halleninnenpegel darf 90 dB(A) nicht überschreiten.

1.9.5. Die in der Betriebsbeschreibung (vom 29.11.2024) unter Ziffer 2 aufgeführten Maschinen einschließlich des Verd- und Entsorgungsvorgangs sowie der Be- und Entladefähigkeiten im Freien dürfen nur während der Tageszeit und nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und nur bis zu zwei Stunden täglich betrieben werden. Mit Ausnahme des Sägespaltautomaten, der bis zu 8 Stunden täglich betrieben werden darf.

1.9.6. Die in der Betriebsbeschreibung (vom 29.11.2024) unter Ziffer 2 aufgeführten Maschinen, welche außerhalb der Halle länger als 1h betrieben werden sollen, müssen mindestens im Abstand von 80 m zum nächstgelegenen Immissionsort betrieben werden.

1.9.7. Lärmrelevante Anlagen bzw. Anlagenteile sind dem neuesten Stand der Schallschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lärmintensive bzw. vibrierende Anlagenteile sind körperschall- bzw. schwingungsisoliert aufzustellen und ggf. in Massivbauten unterzubringen.

1.9.8. Die Einhaltung der oben festgelegten Immissionsrichtwerte ist auf Anforderung des Landratsamtes Kronach durch ein zugelassenes Messinstitut nachzuweisen.

1.9.9. Alle Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Arten getrennt zu sammeln und so zum Transport bereitzustellen, dass sie unbefugten Personen nicht zugänglich sind und Beeinträchtigungen der Umwelt (z.B. Geruchsbelästigungen, Wassergefährdung, Windverfrachtungen staubender Stoffe etc.) nicht auftreten können.

1.9.10. Fahrwege und Betriebsflächen im Anlagenbereich sind in einer der Verkehrsbeanspruchung entsprechenden Stärke zu befestigen.

1.9.11. Die genutzten Flächen sind entsprechend dem Verunreinigungsgrades regelmäßig (mindestens alle zwei Wochen) zu säubern. Staubaufwirbelungen sind zu vermeiden.

**1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gleichzeitig der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

2.1. Dächer  
 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

2.2. Fassaden  
 Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

2.3. Beleuchtung  
 Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

**3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen**

amtliche Biotopkartierung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Höhenlinien

bestehende Trinkwasserleitung

bestehender Mischwasserkanal

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): 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 Verpflichteten befreit 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. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Füllschema Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
	Anzahl d. Vollgeschosse	

**4. Hinweise**

Bodenversiegelung und Bodenschutz:  
 Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Katasterfestpunkte  
 Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

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 Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen 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 Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

**C) Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan.  
 Die Planzeichnung mit Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Der "Vorhaben- und Erschließungsplan" im Entwurf vom 07.07.2025 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Durchführungsvertrag  
 Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem Markt Steinwiesen wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom ..... gebilligt.  
 In diesem erklärt der Vorhabensträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

**D) Verfahrensvermerke**

- Der Markt Steinwiesen hat in der Sitzung vom 01.04.2025 einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 29.07.2025 ergänzt. Der ergänzte Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.05.2025 bis 10.06.2025 frühzeitig beteiligt.
- In der Zeit vom 08.05.2025 bis 10.06.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in der Zeit vom ..... bis ..... zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine öffentliche Auslegung im Rathaus des Marktes Steinwiesen durchgeführt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Der Markt Steinwiesen hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.-Nrn. 650 und 650/1 der Gemarkung Nurn in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Steinwiesen, den .....  
 Gerhard Wunder, Erster Bürgermeister

(Siegel)

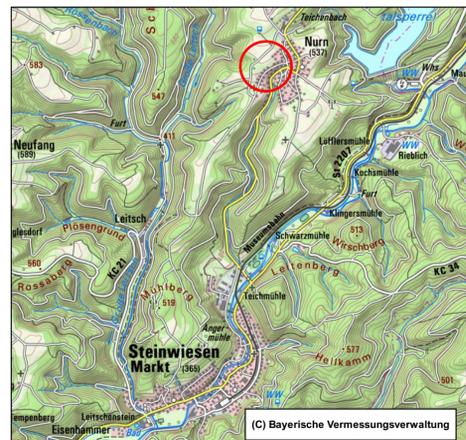
7. Ausgefertigt Steinwiesen, den .....  
 Gerhard Wunder, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Steinwiesen, den .....  
 Gerhard Wunder, Erster Bürgermeister

(Siegel)



1.11.10 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.-Nrn. 650 und 650/1 der Gemarkung Nurn Markt Steinwiesen, Landkreis Kronach

Entwurf vom 29. Juli 2025 Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:  
 Am Kehlgraben 76  
 96317 Kronach  
 Tel. (09261)6062-0  
 e-mail: info@ivs-kronach.de  
 www.ivs-kronach.de



bearb. / gez.: se / se  
 Kronach, im Juli 2025