

A) Rechtsgrundlage

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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

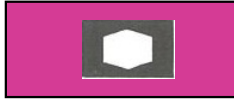
beschließt die Stadt Schönwald die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet "Südlicher Pfaffenberg" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für eine Kindertagesstätte.



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

1.2.1. Grundflächenzahl  
Gemäß § 19 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

GRZ 0,8

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen  
Gemäß § 18 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 7,00 Metern (FH ≤ 7,00m) nicht überschreiten.  
Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante des Dachfirstes.  
Bei Dachformen ohne First/Firstpunkt gilt hilfsweise die OK Attika als oberer Bezugspunkt.

FH ≤ 7,00m

Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens auf 652 Metern ü.NHN liegen.

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

1.3.1. Bauweise  
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50m ist zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die jeweils geltenden Abstandsflächen nach BayBO sind ebenfalls einzuhalten.

a

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

1.4.1 öffentliche Verkehrsfläche



1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.4.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



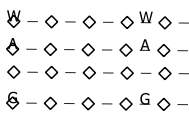
- Platz und Parkplatz  
- Fußweg



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

Bestand (maßgebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände):

- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanal
- Stromleitung (ESM Selb)
- Gasleitung (ESM Selb)



1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt und dienen der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands.



Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten/Gehölzrodungen sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

1.8. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Lindenallee ist zu erhalten.

1.9. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Inkrafttreten der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Südlicher Pfaffenberg" der Stadt Schönwald treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher Pfaffenberg" außer Kraft.

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.

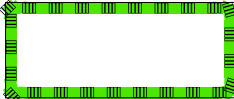
2.3. Beleuchtung

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.

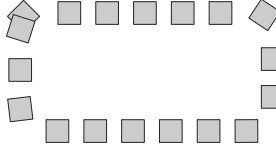
3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutzrechtlicher Hinweis  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

amtlich kartiertes Biotop



Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne/Bebauungsplanänderungen

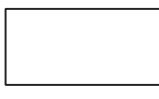


4. Hinweise

Maßketten



Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand



Höhenlinien

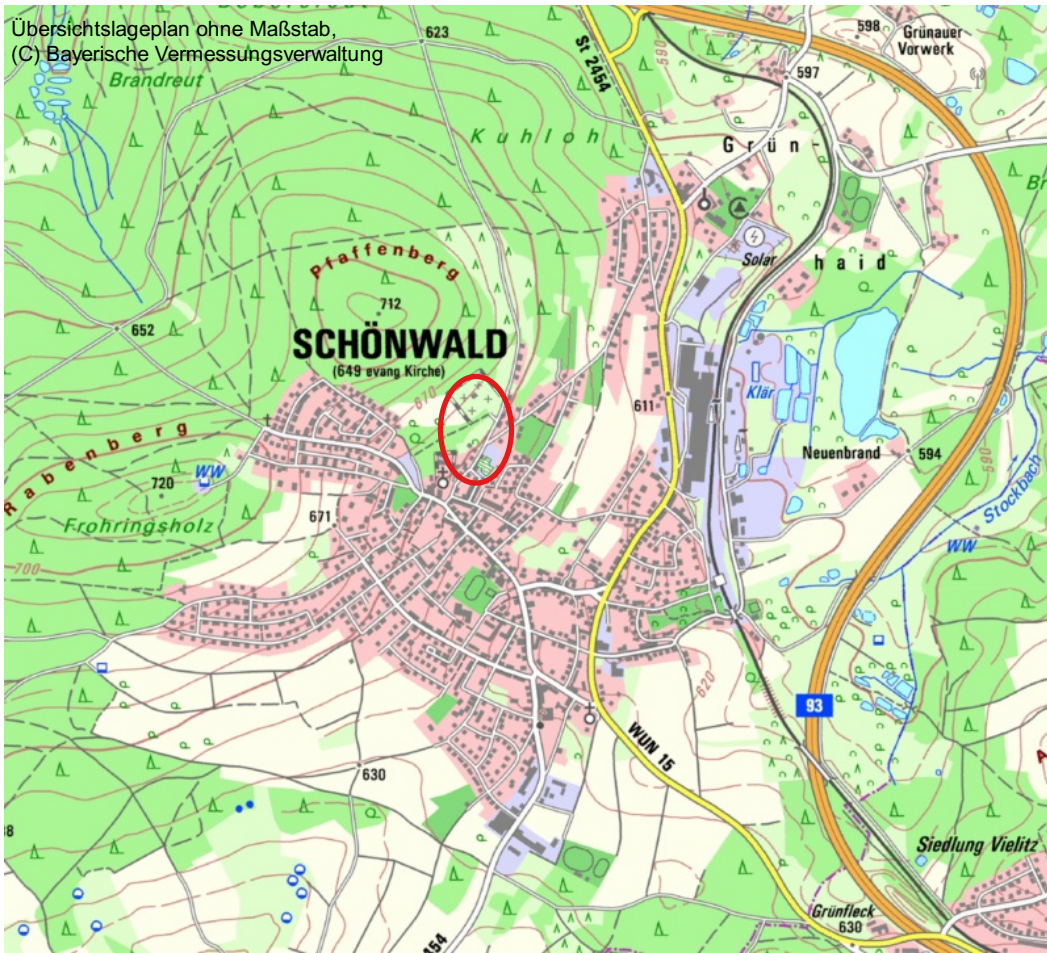


Verkehrswege (Bestand)



Füllschema Nutzungsschablone:

Gemeinbedarfsfläche	mit	Grundflächenzahl
Zweckbestimmung		
max. Firsthöhe		Bauweise



C) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 für das Gebiet "Südlicher Pfaffenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 13.11.2025 ergänzt. Diese Ergänzung wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

3. Der Entwurf der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: öffentliche Auslegung im Rathaus.

4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.

Stadt Schönwald, den [Datum]  
Erster Bürgermeister .....

5. Ausgefertigt  
Stadt Schönwald, den [Datum]  
Erster Bürgermeister .....

Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Schönwald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 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.

Stadt Schönwald, den [Datum]  
Erster Bürgermeister .....

Projekt 1.80.16	4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet "Südlicher Pfaffenberg" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch Stadt Schönwald, Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge
Entwurf Fassung vom: 13.11.2025	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 November 2025
	 ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure