

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)



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

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 18 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 7,00 Metern ($FH \leq 7,00m$) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante des Dachfirstes. Bei Dachformen ohne First/Firspunkt gilt hilfsweise die OK Attika als oberer Bezugspunkt.

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.

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

F

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

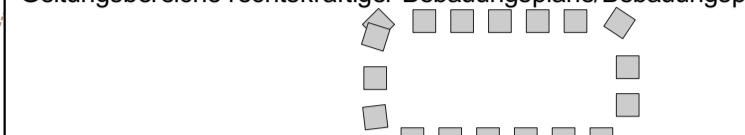
Denkmalschutzrechtlicher Hinweis

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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

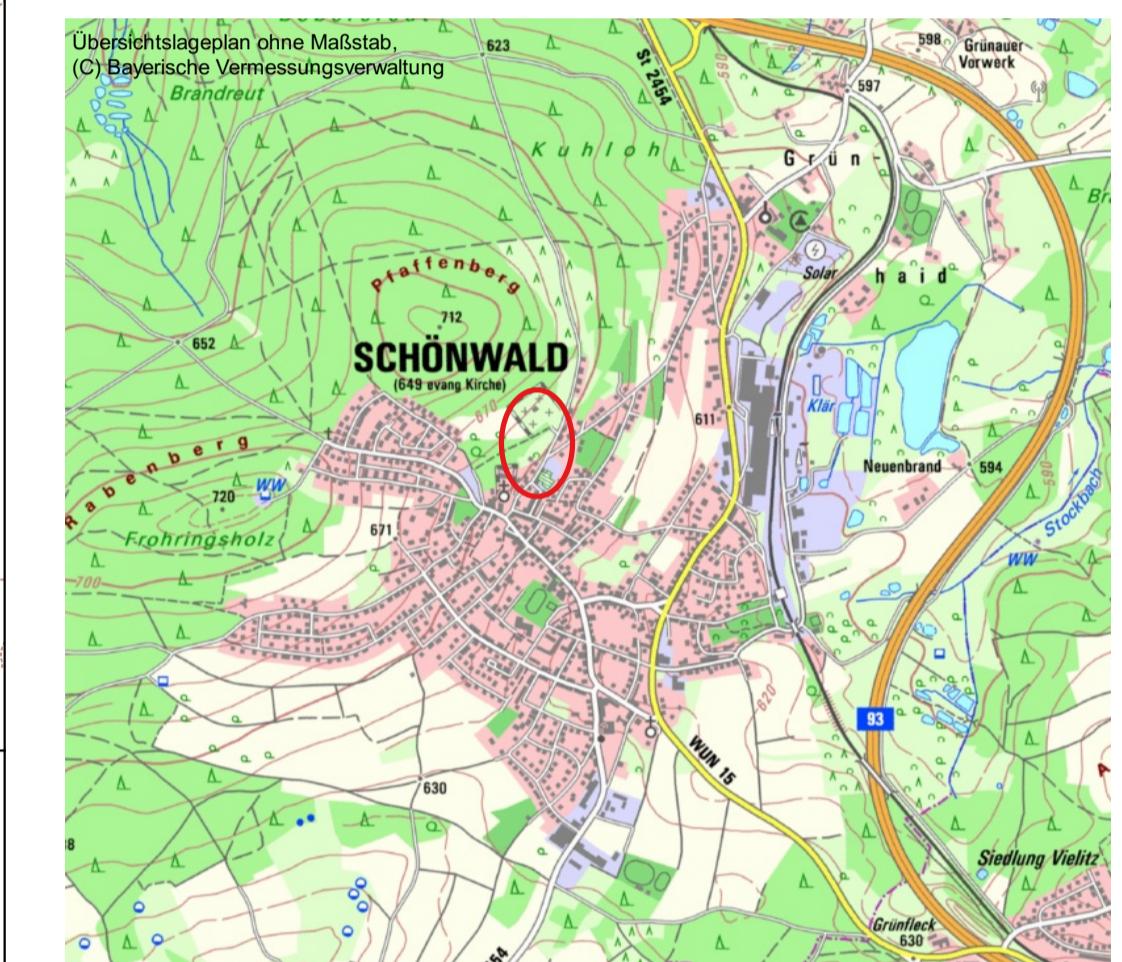


Verkehrswege (Bestand)



Füllschema Nutzungsschablone:

Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung	Grundflächenzahl
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.

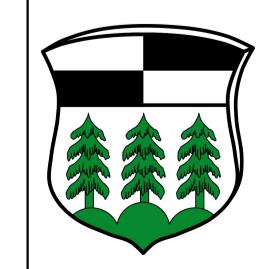
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.

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 jedermann Einsicht bereithalten 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	