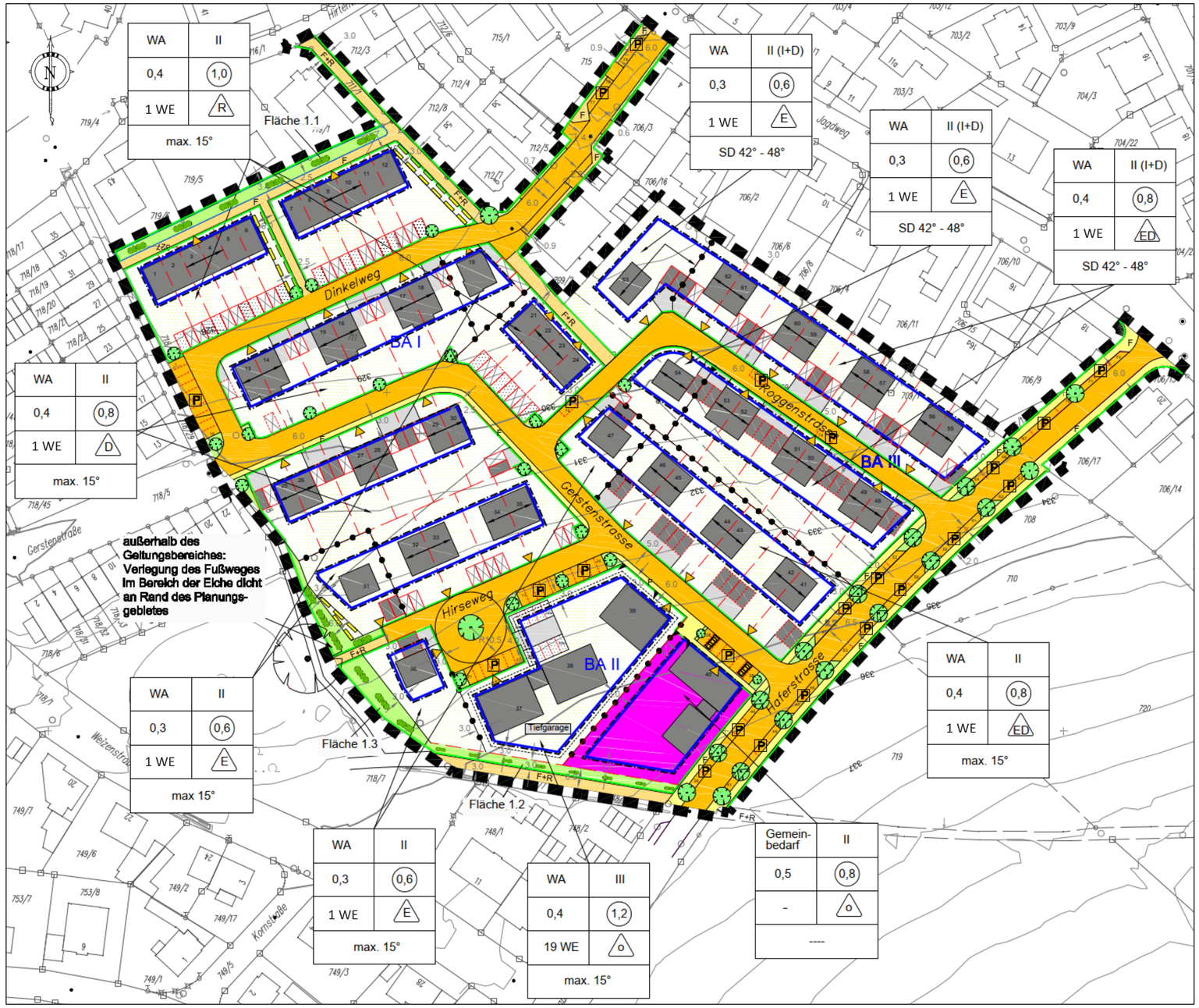

I. Zeichnerische Festsetzungen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BP 31a
2		Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl (GRZ); Bauweise; Dachform und -neigung; Anzahl der Vollgeschoße; Geschoßflächenzahl (GFZ); maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten
3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
4.1	z. B. II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
4.2	z. B. II (I+D)	Anzahl (Erdgeschoß + Dachgeschoß)
5.1	z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
5.2	z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
5.3	19 WE	maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten
6	o	Offene Bauweise
6.1	E	Offene Bauweise: nur Einzelhaus
6.2	D	Offene Bauweise: nur Doppelhaus
6.3	ED	Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhaus
6.4	R	Offene Bauweise: nur Reihenhaus
7.1	SD	Satteldach
7.2	42° - 48°	Dachneigung
8		Firstrichtung zwingend
9		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10		Baugrenze
11		Baugrenze für Tiefgarage
12.1		Straßenbegrenzungslinie
12.2		Straßenverkehrsfläche, öffentlich
12.3	P	Öffentlicher Parkplatz
12.4	F	Strassenbegleitende Gehwege
12.5	F	Fußweg
12.6	F+R	Fuß- und Radweg
13		Private Verkehrsfläche
14.1		Fläche für Garage
14.2		Fläche für Stellplätze
14.3		Fläche für Carport
14.4		Begrenzung des Einfahrtsbereichs
15		Fläche für Gemeinbedarf
16		Grünfläche, öffentlich
17		Grünzone, privat
18		Hecke bis 1m Höhe
19		geplante Laubbäume, Pflanzgebot
20		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
21		Höhenbezugspunkt Oberkante EG Fußboden

II. Zeichnerische Hinweise

1	151/4	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
2		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3		Bestehende Bebauung
4		Geplante Gebäude
5	329	Höhenlinien mit Angaben über NN

III. Städtebauliche Festsetzungen

Ziffer 17 (neu):

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf **eine Wohneinheit** begrenzt.

IV. Verfahrensvermerke

2., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a "Gerstenstraße/Dinkelweg" der Stadt Stein

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.06.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a in der Fassung vom 23.09.2025 hat in der Zeit vom 23.10.2025 bis 24.11.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a in der Fassung vom 23.09.2025 hat in der Zeit vom 23.10.2025 bis 24.11.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a in der Fassung vom 23.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2026 bis 06.07.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a in der Fassung vom ……. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 05.06.2026 bis 06.07.2026 im Internet veröffentlicht und im Rathaus Stein während der Parteiverkehrszeiten öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Stein hat mit Beschluss des Stadtrates vom…… die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……. als Satzung beschlossen.

Stein, den …… …….. (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stein, den …… …….. (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. qual. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Stein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. qual. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stein, den …… …….. (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister

STADT STEIN

2., qualifizierte Änderung
Bebauungsplan Nr. 31a
„Gerstenstraße / Dinkelweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

….Ausfertigung

Verfasser: STADTBAUAMT STEIN Hauptstraße 56
90547 Stein
Tel: 0911 6801-0
Fax: 0911 6801-1977
Email: bauamt@stadt-stein.de

Planteile: Bebauungsplan M 1:1000
Textteile: Verfahrensvermerke, Begründung

Planstand: 24.09.2025