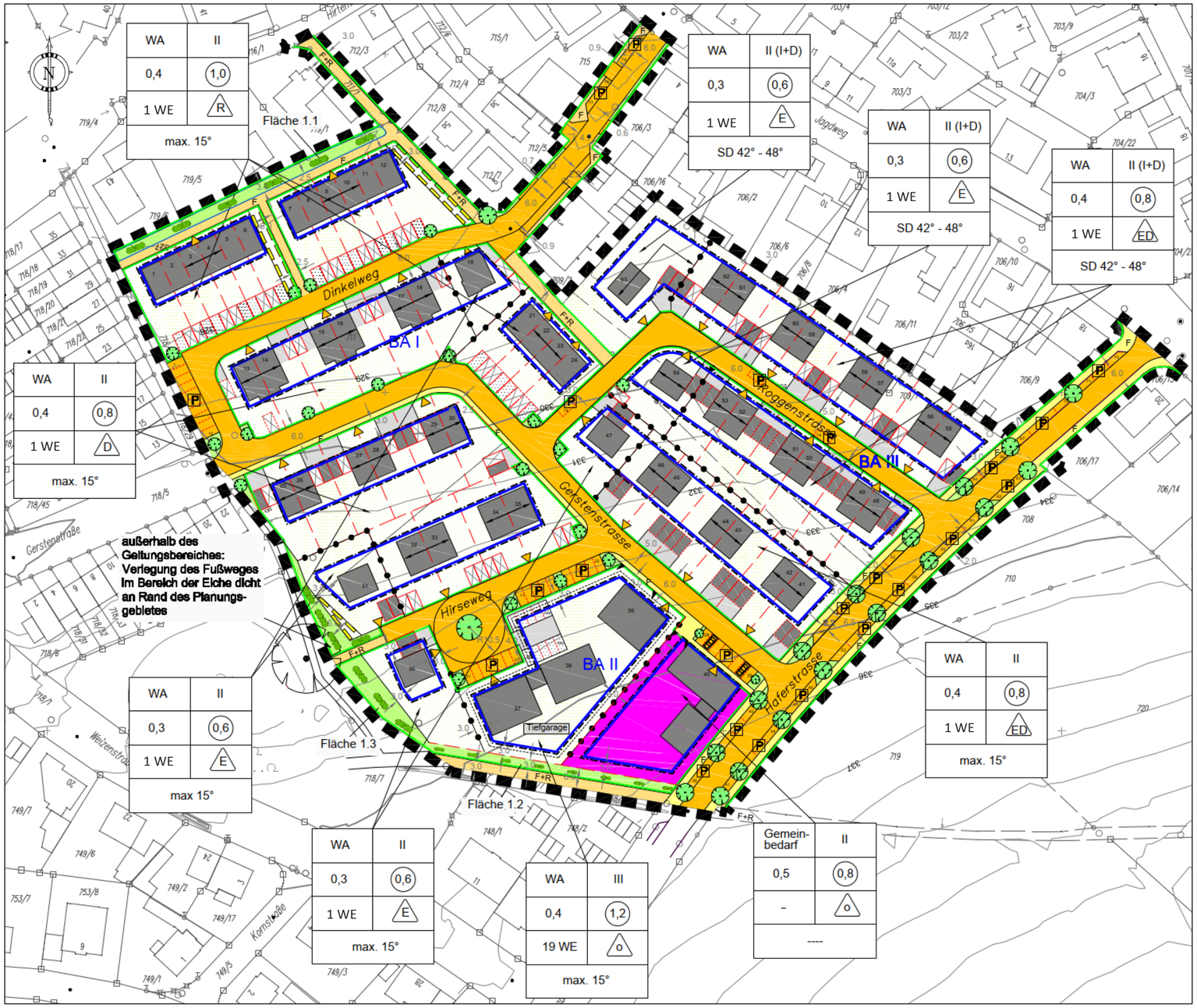

I. Zeichnerische Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BP 31a

2 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten
Dachform und -neigung	

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 17.07.2025 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 …… hat in der Zeit vom ……. bis …… 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 …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …… 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 vom …….. bis …… 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)
Kurt Krömer, Erster Bürgermeister

7. Ausfertigt

Stein, den …… …….. (Siegel)
Kurt Krömer, 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)
Kurt Krömer, 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