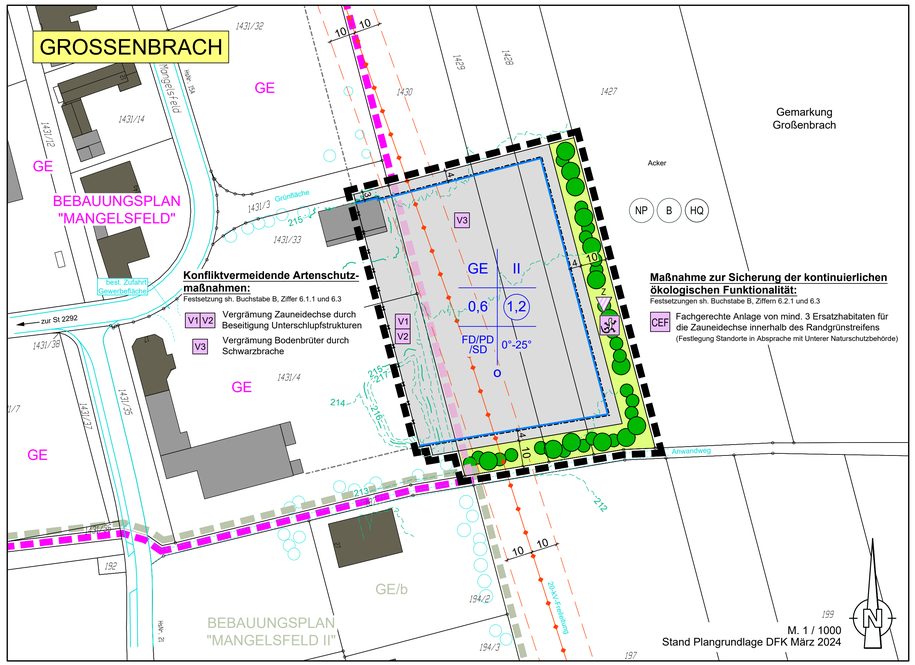
PLANTEIL



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mangelsfeld" vom .....

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 8.495 m²

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schallleistung, einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

1.1.2 Im Übrigen gelten für das Gewerbegebiet die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen, soweit durch diesen Bebauungsplan keine abweichenden oder ergänzenden Festsetzungen getroffen werden.

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

2.1 1,2 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,6 — Grundflächenzahl

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3.1 o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen ersetzen bzw. ändern insoweit die entsprechenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

4.1 Private Grünfläche - Randeingrünung
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.880 m²

4.1.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen festgesetzte Randeingrünung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dieses Bebauungsplanes an den neuen Außenrand des Gewerbegebietes verlagert.

Die bisherige Lage der Randeingründung wird insoweit geändert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen zur Randeingrünung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen unverändert fort.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

5.1.1 Zuordnung zum kommunalen Ökokonto

Der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 9.606 Wertpunkte.

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 9.606 Wertpunkte aus dem kommunalen Ökokonto des Marktes Bad Bocklet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die zugeordneten Wertpunkte werden entsprechend aus dem kommunalen Ökokonto abgebucht. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig kompensiert.

5.2 Die Ausgleichsfläche ist vom Markt Bad Bocklet mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

6. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

6.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen

6.1.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 V1 - Vergrämung Zauneidechse im Bereich der Durchfahrt

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen bei den vorgesehenen Bodenarbeiten wurde der betroffene Bereich entsprechend den Angaben im Artenschutzgutachten bereits vorab durch Beseitigung vorhandener Unterschlupf- und Versteckstrukturen sowie anschließende Auffüllung, Schotterung und Verdichtung als potenzieller Überwinterungsbereich entwertet. Die Maßnahme wurde fachgutachterlich begleitet. Die bereits durchgeführte Maßnahme wird als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

zu 6.1.1 V2 — V2 - Vergrämung Zauneidechse vor Überbauung der verbleibenden Randbereiche

Die Randbereiche entlang der Grenze der Fl.Nrn. 1431/33 und 1431/4 nördlich und südlich der bestehenden Schotterauffüllung (V1) sind im Frühjahr vor Baubeginn bis Mitte April kurzrasig abzumähen. Mähgut und Totholz sind zu entfernen. Unterschlupfstrukturen sind um mindestens 3,0 m zurückzusetzen, sodass ein mindestens 3,0 m breiter Streifen ohne Unterschlupfmöglichkeiten verbleibt. Die Randbereiche sind anschließend bis Mitte Mai mit Schotter aufzufüllen und von Unterschlupfstrukturen freizuhalten. Bodenarbeiten sind in diesen Bereichen ausschließlich von Mitte April bis Mitte Mai zulässig.

V3 — V3 - Vergrämung Bodenbrüter

Auf der ackerbaulich genutzten Erweiterungsfläche ist im Jahr des Baubeginns von Mitte März bis zum Baubeginn eine Schwarzbrache durch wiederholtes Pflügen oder Grubbern und Freihalten von Pflanzenaufwuchs zu gewährleisten.
Bei einem Baubeginn nach Mitte Juli bis Mitte März ist die Schwarzbrache nicht erforderlich.

6.2 CEF — Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)

6.2.1 CEF - Fachgerechtes Einbringen von 3 Sonderbiotopen als Lesestein-/Totholzwälle mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten (Zielart Zauneidechse) im Osten und Süden des geplanten Randgrünstreifens. Bei der Herstellung sind die Vorgaben der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Zauneidechse, herausgegeben vom Bayer. Landesamt für Umwelt, zu berücksichtigen. Die genauen Standorte und die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen abzustimmen.

Die Funktionsfähigkeit der "Ersatzhabitate" ist einschließlich der diese umgebenden Grünflächen dauerhaft zu gewährleisten: 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme, Offenhaltung der Ersatzhabitate inkl. Sandflächen und ggf. Nacharbeiten durch Ergänzung von Totholz und Sand.

6.3 Mit Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches darf erst begonnen werden, wenn die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vollständig umgesetzt und wirksam sind.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 10.375 m²

7.2 FD/PD /SD — zulässige Dachformen
- Flachdach/Pultdach/Satteldach

7.3 0°-25° — zulässige Dachneigungen

7.4 aufzuhebende Baugrenze

7.4.1 Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten bisherigen Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen werden aufgehoben. Im Übrigen bleiben die bisherigen Baugrenzen unberührt.

7.5 aufzuhebender Geltungsbereich

7.5.1 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete bisherige Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen wird aufgehoben. Im Übrigen bleibt der bisherige Geltungsbereich unberührt.

7.6 Fortgeltung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Soweit durch diesen Bebauungsplan keine abweichenden oder ergänzenden Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen unverändert fort.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gehen im Falle von Widersprüchen den entsprechenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen vor.

7.7 Bestandsschutz

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen dürfen im Rahmen der genehmigten Nutzung weiterhin genutzt und erhalten werden, auch soweit sie von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 1427 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. 5 — Maßzahlen in m
4. 214 — Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
5. best. Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen, Gräben etc.)
6. best. Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplan-geltungsbereiches
7. NP — Naturpark Bayer. Rhön
8. B — Biosphärenreservat Rhön
9. HQ — Heilquellenschutz

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zweiten Schutzbezirk (Zone B) des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

10. bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitungen

20-kV-Mittelspannungsfreileitung, beidseits 10 m Leitungsschutzzone
- Die im Sicherheitsmerkblatt der Bayernwerk Netz GmbH enthaltenen Hinweise sind zu beachten.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Mindestabstand der Gehölze zum Leiterseil darf nach DIN VDE 0210 bei ausgeschwungenem Leiterseil 2,50 m nicht unterschreiten.
- Innerhalb der Leitungsschutzzone müssen alle Maßnahmen mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt und genehmigt werden.

11. bestehende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" einschließlich seiner bisherigen Änderungen (weiterhin gültig)

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld" des Marktes Bad Bocklet, einschließlich seiner bisherigen Änderungen

HINWEISE / ANMERKUNGEN / ANLAGEN

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangelsfeld II" des Marktes Bad Bocklet, einschließlich seiner bisherigen Änderungen

14. Bodendenkmalschutz

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

15. Grundwasserschutz

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Dieselanlagerungen, Abfüllflächen, etc.) sind dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41, Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

16. Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde keine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Bad Kissingen, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

17. Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die nicht mit Photovoltaikmodulen überbauten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten (z.B. gebietsheimische Wildkräutermischung oder Stauden und Sedumsprossen, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm).

D. Anmerkungen

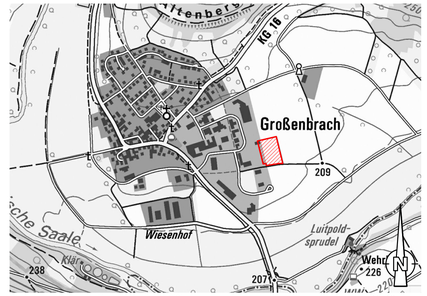
1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mangelsfeld", Stand Oktober 2026, Planungsbüro Glanz, Leutershausen, wird hingewiesen.
Die sich aus der saP ergebenden artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

E. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mangelsfeld", Stand Oktober 2026, Planungsbüro Glanz, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026; bereitgestellt über das Geoportal Bayern

unmaßstäblich

BAD BOCKLET

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN "MANGELSFELD"

GROSSENBRACH

MARKT BAD BOCKLET, MARKTGEMEINDETEIL GROSSENBRACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2026 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mangelsfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ....., Anschrift: ....., während folgender Zeiten ..... bereitgestellt.

6. Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mangelsfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, den .....
.....
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt
Bad Bocklet, den .....
.....
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mangelfeld" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Bad Bocklet, den .....
.....
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

.....

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
fon 09725/9103-0 • fax 09725/9103-29
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 13.10.2026

M. 1 / 1000