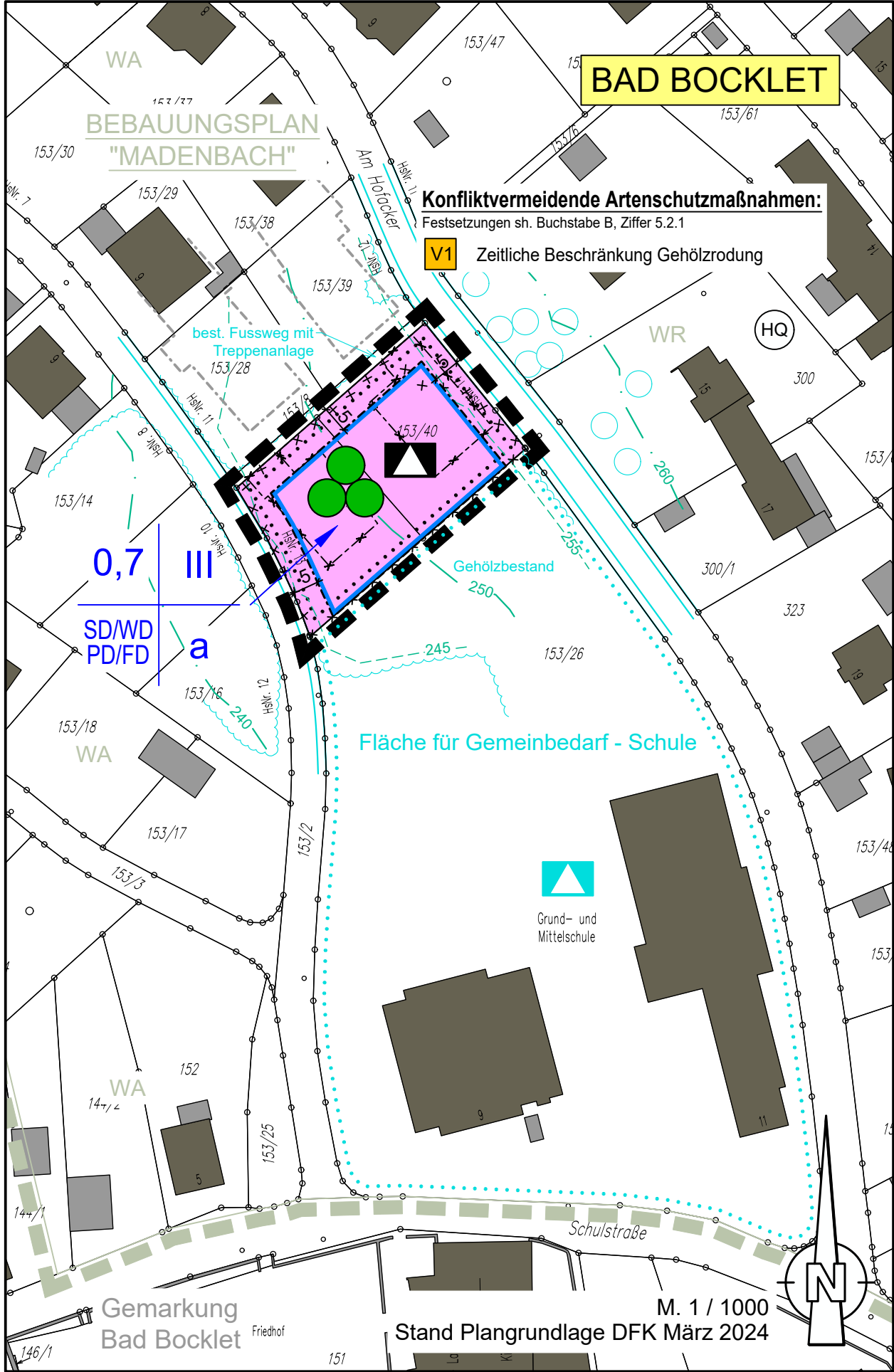


PLANTEIL



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRs 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 3.1

0,7

Grundflächenzahl
- 3.2

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 3.2.1

Das oberste Geschoss kann durch technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, technische Aufbauten etc.), um bis zu 3,00 m Höhe ab Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses überschritten werden. Allgemein und ohne Höhenbeschränkung zulässig sind Schornsteine sowie Mobilfunk- und Blitzschutzanlagen.

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

- 2.1

a

abweichende Bauweise
Für die Fläche für Gemeinbedarf "Schule" gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es ist eine einseitige Grenzbebauung (halboffene Bauweise) zulässig.
- 2.2

Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 980 m²

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 3.1

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule"
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.470 m²
- 3.1.1

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist die Errichtung einer Schule und von sämtlichen damit verbundenen Nutzungen und Anlagen welche schulischen Zwecken dienen zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 3.1.2

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude und Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1

Öffentliches Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Je 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung und Gliederung von Kfz-Stellplätzen, Schul- und Pausenhöfen sowie Sport- und Spieleinrichtungen dienen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

- 4.2

Freiflächen
Die nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind gärtnerisch als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.

- 4.3

Vollzugsfrist
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach jeweiliger Nutzungsaufnahme in der Gemeinbedarfsfläche, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5. Besonderer Artenschutz

- 5.1

Den folgenden Festsetzungen liegt der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn, in der Fassung vom 16.10.2024, zugrunde.
- 5.2

Konfliktvermeidende Maßnahmen
- 5.2.1

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:
Rodung Einzelbäume und Hecken
V1 - Baumfäll- und Heckenrodungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1

Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 1.470 m²
- 6.2

zulässige Dachform - Satteldach / Walmdach / Pultdach / Flachdach
- 6.3

aufzuhebende Baugrenze des Bebauungsplanes "Madenbach", in der Fassung seiner letzten Änderung
- 6.4

Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind nur die Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich maßgebend. Alle anderen im Rahmen der Aufstellung und bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes "Madenbach" getroffenen Festsetzungen für den Änderungsgeltungsbereich entfallen.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.

Gebäudebestand
2.

derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3.

Maßzahlen in m
4.

best. Nutzungen (Straßen, Wege, Mauern etc.)
5.

Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
6.

bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "Madenbach", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
7.

bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" des Bebauungsplanes "Madenbach", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
8.

Heilquellenschutz
Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zweiten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sowie die Festsetzung Ziffer 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Madenbach", in der Fassung vom 15.10.1971, sind zu beachten.
9.

Dachbegrünung
Zur Rückhaltung von Regenwasser wird empfohlen, die Haupt- und Nebengebäude die mit Flachdach oder bis zu 10° geneigten Dächern errichtet werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 12 cm zu versehen und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten, falls keine anderweitige Nutzung (z.B. PV-Anlage oder Kollektoren) angedacht ist.
10.

Empfehlung zur Nutzung kreislauforientierter Abwasserlösungen
Es wird empfohlen bei der Gebäudeplanung eine Implementierung von neuartigen Sanitärsystemen (NASS) mit einzubeziehen.
11.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit den interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden:
<http://lwapp.webyte.de/>
12.

Entwässerung der Baugrundstücke
Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.

D. Anmerkungen

1.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Madenbach" in seiner zuletzt geänderten Fassung, die nicht Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich sind, gelten weiter.

ANMERKUNGEN / ANLAGEN

2.

Der spezielle artenschutzrechtliche Beitrag des Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekten Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn (Stand 16.10.2024), inkl. faunistischer Erfassung 2024 der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg (Stand 10.10.2024), sind verbindliche Bestandteile der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich mit integrierter Grünordnung.

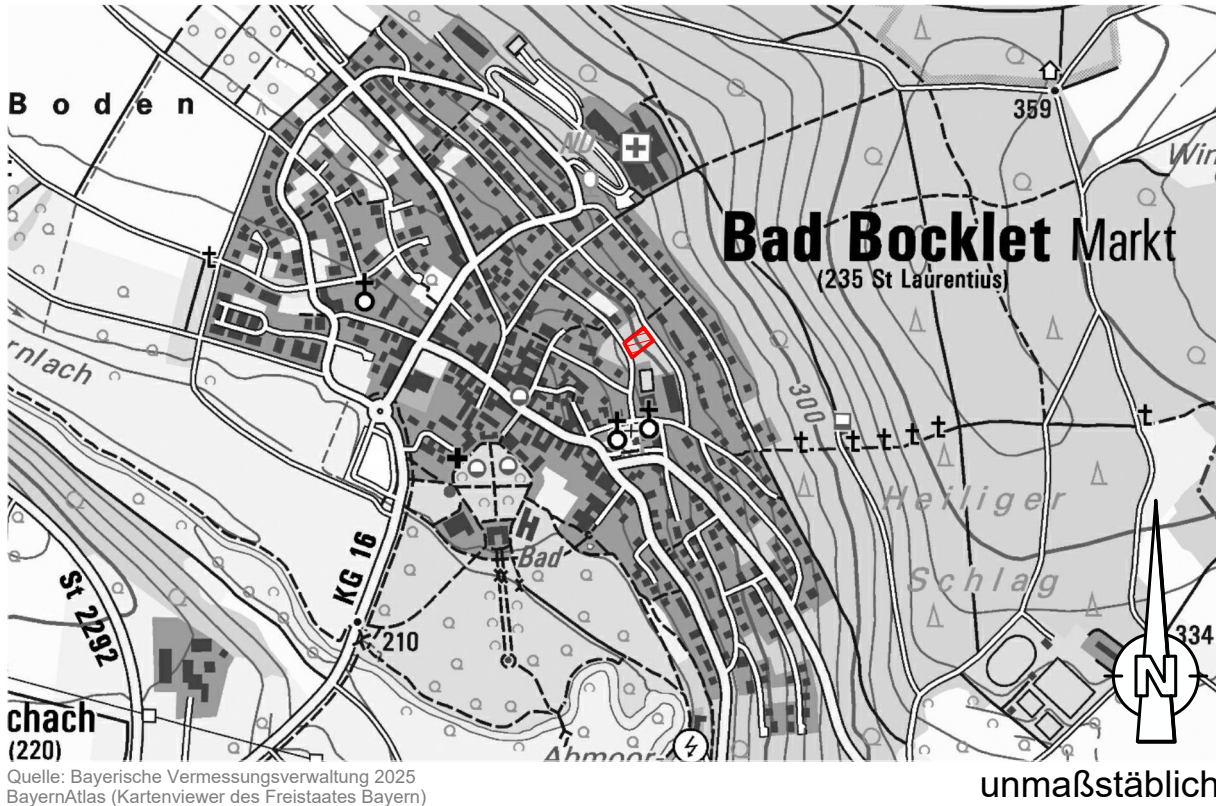
E. Anlagen

- Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 16.10.2024, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburgerstraße 53, 97250 Erlabrunn

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



BAD BOCKLET

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MADENBACH" FÜR EINEN TEILBEREICH MIT INTEGRIERTER GRÜNDORDNUNG BAD BOCKLET

MARKT BAD BOCKLET, MARKTGEMEINDETEIL BAD BOCKLET
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Marktgemeinderat Bad Bocklet hat in der Sitzung vom 09.07.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Internetveröffentlichung und öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 und öffentlich ausgelegt.
6.

Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich 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 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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:

Aufgestellt: 26.06.2025



M. 1 / 1000