

PLANTEIL / SCHEMATA	PRÄAMBEL	PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN	HINWEISE / ANMERKUNGEN / ANLAGEN	ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL
<p>BAD BOCKLET Konfliktvermeidende Artenschutzmaßnahmen: V1: Zeitliche Beschränkung Gehölzrodung / Besatzkontrolle V2: Anbringen von künstlichen Nisthilfen</p> <p>PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN</p> <p>B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.760 m²</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 0,9 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß 2.2 0,35 Grundflächenzahl 2.3 II/III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß 2.3.1 zweieinhalbgeschossige Bauweise - Erd- mit Unter- und Ober- oder Dachgeschoss (I+U, I+U, I+U+D)</p> <p>2.4 GH 8,50 m max. Gebäudehöhe in m ab OK. Fertigfußboden Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern wird die Oberkante durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses. Die Höhe des Erd- oder Untergeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK. Straßenbegrenzung des Grundstücks erschließen. Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugs Höhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.</p> <p>2.4.1 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Gebäudehöhe</p> <p>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) 3.2 Baugrenze - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 845 m²</p> <p>4. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>4.1 Private Pflanzgebiete Je Baugrundstück sind 1 Laubbbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum und mind. 25 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar. Pflanzauswahl Für Anpflanzungen wird auf Ziffer 3.12, Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, der Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Kleinfeldlein' in der Fassung vom 21.01.1997 verwiesen.</p> <p>4.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 800 m² Als Ersetz für die im Bereich der WA-Fläche zu rodenen Gehölze werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung in der Planzeichnung gekennzeichneten Heckenbiotops Nr. 5726-0072-021 festgesetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage von Pflegewegen: Rückschnitt/Rodung und Entnahme der Gehölze in jeweils 2 m breiten Streifen auf beiden Längsseiten des Biotops, zur Gewährleistung und Durchführung dauerhafter Pflegemaßnahmen. Freihalten der Streifen durch regelmäßige Mahd oder Mulchgärne mit Beseitigung des Mahd-/Mulchgärne. 2. Gehölzpflege: Anschlussweise "auf den Stock setzen" sowie Entnahme von Einzelgehölzen unter vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; Pflegetumus alle 15 Jahre. 3. Strauchpflanzung: Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelsträuchern im aktuell überprüften Umfeld eines Großbaumes (Eiche), Pflanzung in Einzelstellung, Pflegekosten und Wachstum: sind folgende Straucharten: <ul style="list-style-type: none"> - Hasel (Corylus avellana) - Zweiggriffelkirsche (Crataegus laevigata) - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa) - Hundsrösle (Rosa canina) - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) <p>Alle Pflegeschnitte und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und 28.09.02. ausgeführt werden; zulässig sind jedoch schonende Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.</p> <p>5. Besonderer Artenschutz</p> <p>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.</p>	<p>A. Gesetzliche Grundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVB, S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVB, S. 254) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. I Nr. 189) - Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich vom <p>PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN</p> <p>6. Sonstige Festsetzungen</p> <p>6.1 Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes - Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 2.560 m²</p> <p>6.2 zulässige Dachform - Satteldach / Walmdach / Pultdach / Flachdach</p> <p>6.3 zulässige Dachneigung</p> <p>6.4 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind im gesamten WA-Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.</p> <p>6.4.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9 m und die Wandhöhe über dem Garagfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Gleiben außer Betracht.</p> <p>6.5 Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich maßgebend. Die Festsetzungen Ziffern 2.1 b, 2.2, 2.5, 2.6, 2.9 bis 2.22 sowie 3.4.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in der Fassung vom 21.01.1997 sowie die Festsetzungen Ziffern 2 bis 5 und 7 bis 9 der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in der Fassung vom 20.09.2005, entfallen.</p> <p>C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</p> <p>1. Gebäudebestand 2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flumrumer 3. Maßzahlen in m 4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze 5. best. Nutzungen (Straßen, Wege, Mauern etc.) 6. Hohenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung) 7. bestehende Baugrenzen des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig) 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in der Fassung seiner letzten Änderung 9. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland) 10. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 10.1 best. Versorgungskabel Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH) 10.2 best. Versorgungskabel Strom (1 KV-Kabel) bei beiderseits 1 m Schutzzonebereich (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH) 11. HQ Heilquellschutz 12. Dachbegründung 13. Empfehlung zur Nutzung Kreislauforientierter Abwasserlösungen 14. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftverkehrsumpeln, kann mit den interaktiven Assistanten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden: http://lwapp.webyte.de/ 15. Entwässerung der Baugrundstücke 16. Es wird zur Sicherstellung einer einwandfreien Wasserversorgung empfohlen, hinter der Übergabe-/Absperrarmatur in der privaten Verbraucheranlage Druckminderer vorzusehen.</p>	<p>17. Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB) Sofern die Grundwassersituation dies zulässt, wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne sollte 6 m³ je Grundstück betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Abwasserkanal bzw. eineickeranlage anzuschließen ist.</p> <p>18. Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen Ziffer 1.4.1 bis 1.5.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein", in der Fassung seiner letzten Änderung, gelten weiter.</p> <p>D. Anmerkungen</p> <p>1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in seiner zuletzt geänderten Fassung, die nicht Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich sind, gelten weiter.</p> <p>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 OAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg (Stand 10.10.2024), sind verbindliche Bestandteile der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich mit integrierter Grundordnung.</p> <p>E. Anlagen</p> <p>Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt: - Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB - Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 16.10.2024, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn</p>	<p>ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL</p> <p>Übersichtskarte der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</p>	
<p>Grundordnung / Artenschutz</p> <p>Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)</p> <p>Schnitt der Bebauung beispielhaft</p> <p>Schnitt A-A</p>	<p>6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KLEINFELDLEIN" FÜR EINEN TEILBEREICH MIT INTEGRIERTER GRUNDORDNUNG BAD BOCKLET</p> <p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Marktgemeinde Bad Bocklet hat in der Sitzung vom 09.07.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich der Innenentwicklung beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.08.2024 bekannt gemacht. Die fristgerechte Offenlegungserststelleitung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für einen Teilbereich im bestehenden Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist abgeschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025 stattgefunden. Die fristgerechte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2025 hat in der Zeit vom 12.09.2025 stattgefunden. 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 befragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Marktgemeinde Bad Bocklet in der Zeit vom bis in der Bürgerversammlung Zimmer Anschrift während folgender Zeiten bereitgestellt. Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel) 7. Ausgefertigt Bad Bocklet, den Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel) 8. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich wurde am gemäß § 10 Abs. 1, Absatz 2 BauGB erstmals bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedemzeit begehbar sein und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsform des § 44 Abs. 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) <p>Entwurf</p> <p>PLANVERFASSER:</p> <p>Bautechnik - Kirchner Planungsbüro für Bauwesen Aufgestellt: 26.06.2025 Geändert: 11.11.2025</p> <p>M. 1 / 1000</p>			