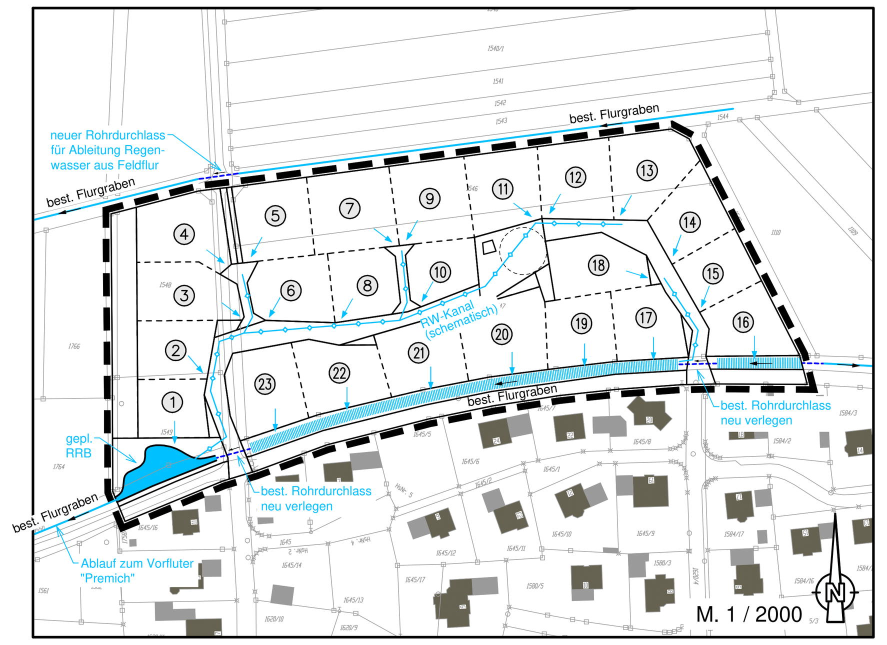
PLANTEIL

Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

Entwässerungsschema Regenwasser



Perspektive beispielhaft (ohne Rechtskraft)

Grünordnung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRs 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 Gesetz zur Änderung des BaukammernG, des Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 18.600 m²

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

2.1 (0,7) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,35 — Grundflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

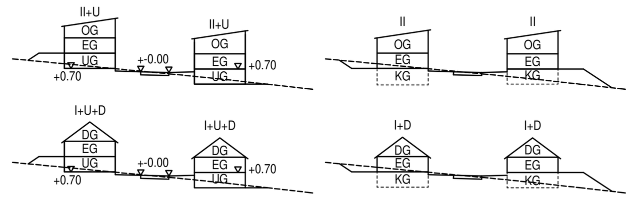
I+U+D — erd- und untergeschossige Bauweise (mit Dachgeschoss), zulässig nur für Gebäude mit Satteldach

II+U — erd-, ober- und untergeschossige Bauweise, zulässig nur für Gebäude mit Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtem Walmdach

Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

2.4 Firsthöhe Gebäude ab OK. Fertigfußboden EG oder UG: max. 10,50 m

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,70 m über Ok. Straßenrand Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten (gemessen in der Mitte des Grundstückes, rechtwinklig zur Straße).
Diese Definition gilt für das an der Straße anliegende Geschoss, z.B. bergseitig Untergeschoss, talseitig Erdgeschoss.



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

3.1 o — Offene Bauweise

3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 12.695 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 1.960 m²

4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 1.035 m²

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Entsorgungsfläche Regenwasser
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 805 m²

5.2 Regenrückhaltebecken
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 345 m²

5.3 Öffentliche Entwässerungsmulde mit Fließrichtung zur Ableitung von Oberflächenwasser (Bestand)

5.4 Rohrdurchlass mit Fließrichtung für Ableitung Oberflächenwasser (Bestand)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 290 m²

6.2 Öffentliche Grünfläche - Unterhaltsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 1.515 m²

6.3 Öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 890 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. 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)

7.1 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, mit Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 20-25 cm

7.2 Privates Pflanzgebot für Großbäume oder Obsthochstämme, mit und ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm
Obsthochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 cm

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung). Bestehende Bäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

7.3 Privates Pflanzgebot für Hecke, mit Standortbindung

Für die Grundstücke am Nordrand des Baugebietes, ist im Übergang zur freien Landschaft auf mindestens 2/3 der Grundstückslänge eine 2-3 reihige Hecke gemäß Pflanzschema zu pflanzen.

7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 1.235 m²

7.5 Erhaltung Gehölze

Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit als möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen im Zuge des Regenwasseranschlusses der Grundstücke an den bestehenden Entwässerungsgraben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

7.6 GÜZ 0,25 — Grünordnungszahl

Mindestens 25 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen (GÜZ = 0,25).

7.7 Vollzugsfrist

Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt 10.764 m² Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4052 der Gemarkung Bad Bocklet festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan "Am Salzforst" zugeordnet.
Die festgesetzte Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 4052 ist Teil der anerkannten Ökokontoflächen des Marktes Bad Bocklet im Bereich der Kernzone des Biosphärenreservates Rhön.

7.9 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.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: 26.355 m²

8.2 Garagen und Stellplätze

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

8.3 Abstandsflächen, Abstände

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
3. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
4. Maßzahlen
5. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
6. bestehende Wege
7. bestehende Entwässerungsgräben mit Fließrichtung
8. Bauabschnittsgrenze
9. Bodendenkmalschutz

   Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

10. Baugebietsentwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem.
Häusliches Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in die neu zu errichtenden Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden.
Die Grundstücke Nr. 2 - 15 und 18 müssen anfallendes Regenwasser in die neu zu errichtenden Regenwasserkanäle einleiten. Die Grundstücke Nr. 1, 16, 17 und 19 - 23 müssen anfallendes Regenwasser in den vorhandenen Entwässerungsgraben an der Südgrenze des Baugebietes einleiten. Die Regenwasserableitung in diesen Graben ist zwingend. Der Graben einschließlich seiner Durchlässe ist während der Bauzeit vor jeglicher Beschädigung und Zerstörung zu schützen, ein Abfluss muss jederzeit sichergestellt sein.

Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

11. Regenrückhaltebecken

Die Gestaltungsplanung des geplanten Erdbeckens ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen abzustimmen.
Die Richtlinien für die Errichtung naturnaher Erdbecken sind zu beachten.

12. Wasserhaushalt

Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschächte (wasserrechtlich zu behandeln).

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

13. Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

14. Bepflanzung

Grenzabstände für Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB:
Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
Kern- und Streuobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

15. Heilquellenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im vierten Schutzbezirk 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.

16. Mögliche Bebauung (schematisch)

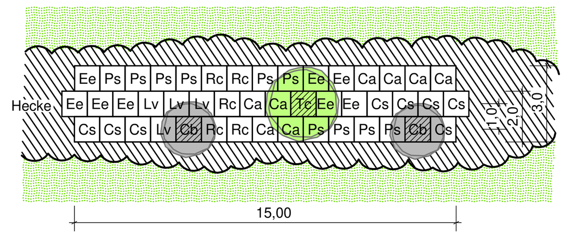
Hauptgebäude / Garage

17. Höhenschichtlinien in m ü. NN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)

18. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom August 2016 beachtet werden.

Pflanzschema

2-3 reihige private Baum-/Strauchhecke als Randeingrünung
M. 1 / 200



Gehölzartenverteilung:

Baumarten:

Hochstamm
Tc 1 Tilia cordata - Winterlinde 2 %

Heister
Cb 2 Carpinus betulus - Hainbuche 4 %

Alternativ verwendbar:
Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Straucharten:

Sträucher
Ca 8 Corylus avellana (Haselnuss) 17 %
Cs 8 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 17 %
Ee 8 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 17 %
Lv 4 Ligustrum vulgare (Rainweide) 9 %
Ps 10 Prunus spinosa (Schlehe) 23 %
Rc 5 Rosa canina (Hundsrose) 11 %

Hochstamm
Heister

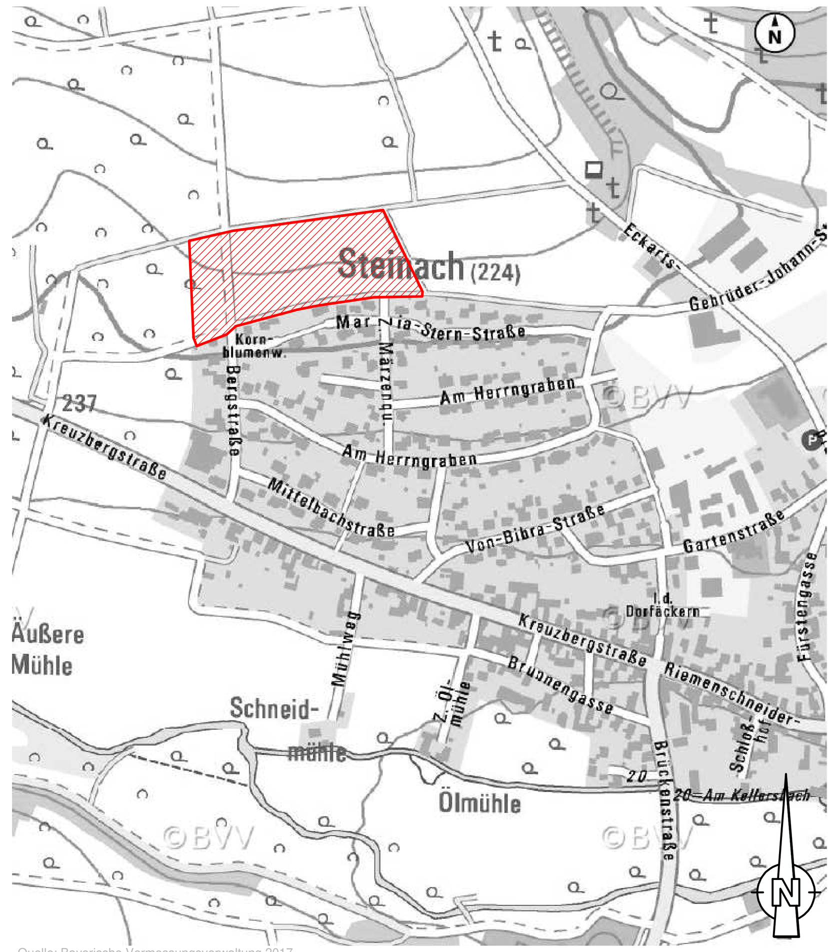
Pflanzdichte:

Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14-16 cm
Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-250 cm
Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
BayernAtlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

unmaßstäblich

BAD BOCKLET

BEBAUUNGSPLAN
"AM SALZFORST"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
STEINACH a.d. SAALE

MARKT BAD BOCKLET, GEMEINDETEIL STEINACH a.d. SAALE
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Bad Bocklet hat in der Sitzung vom 04.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Salzforst" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2017 hat in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 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 17.01.2017 hat in der Zeit vom 10.02.2017 bis 13.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2017 bis 13.10.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2017 bis 13.10.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.11.2017 den Bebauungsplan "Am Salzforst" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2017 als Satzung beschlossen.

   Bad Bocklet, den ....

   ....
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Bad Bocklet, den ....

   ....
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Salzforst" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Bad Bocklet, den ....

   ....
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

Entwurf

PLANVERFASSER:

....

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen

Am Bahndamm 21 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09738/388300 • Fax 388400
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 17.01.2017	Geändert: 20.06.2017	Geändert: 14.11.2017	M. 1 / 1000