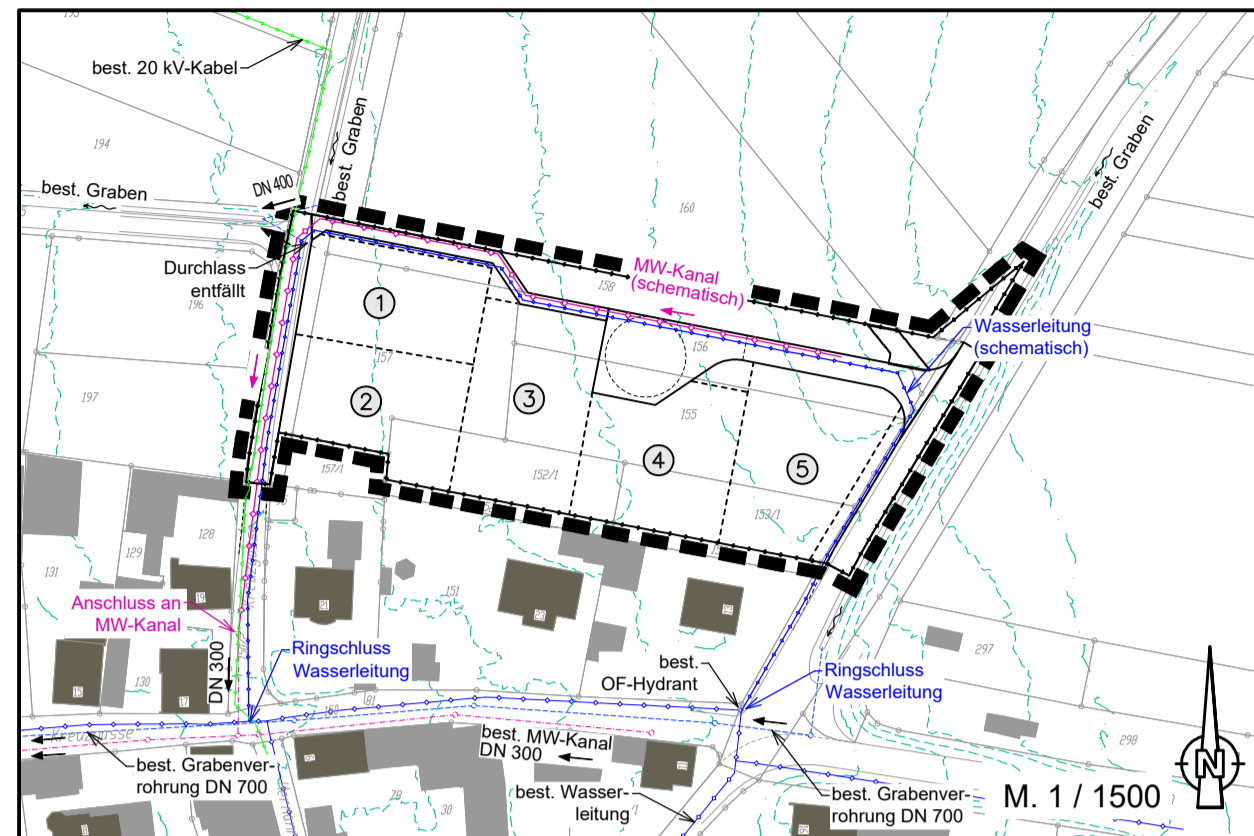


## SCHEMATA

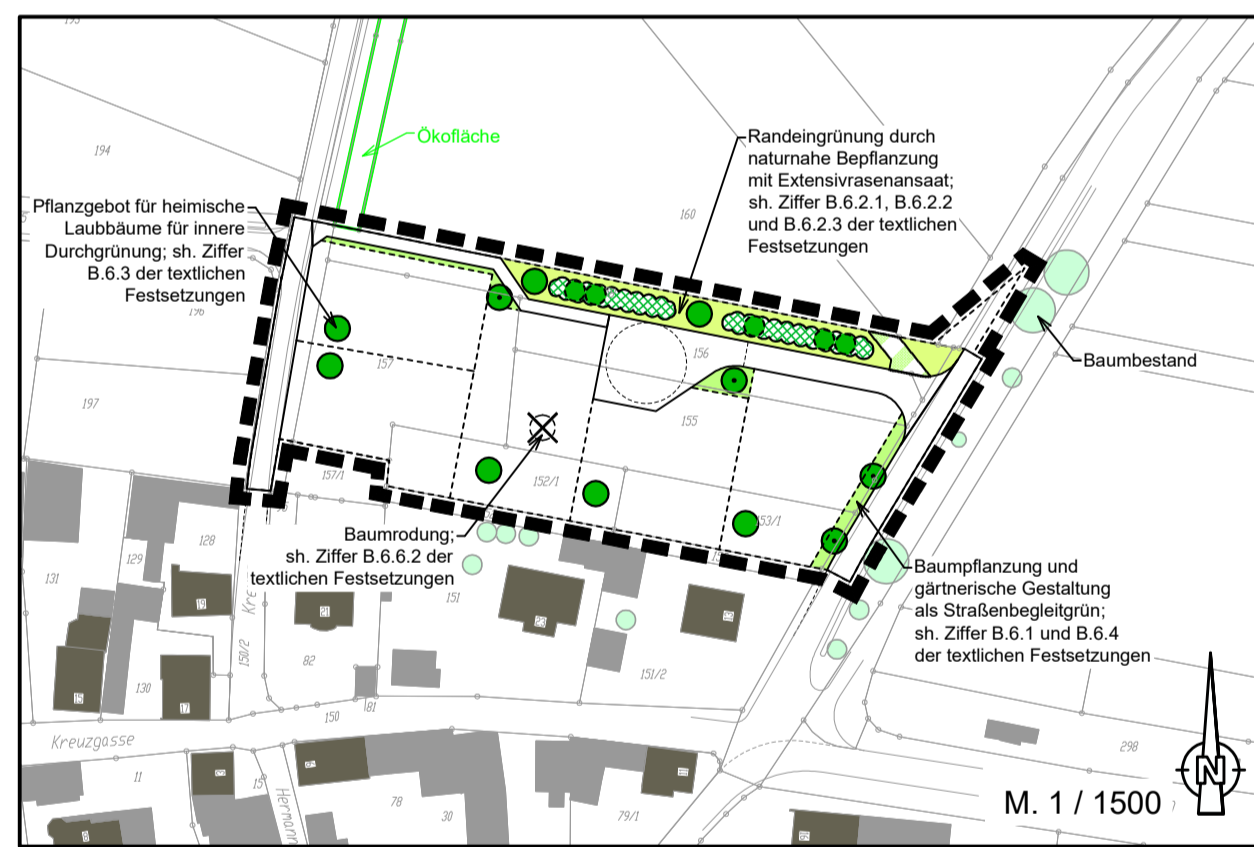
### Schema Abwasserbeseitigung / Wasserversorgung



### Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



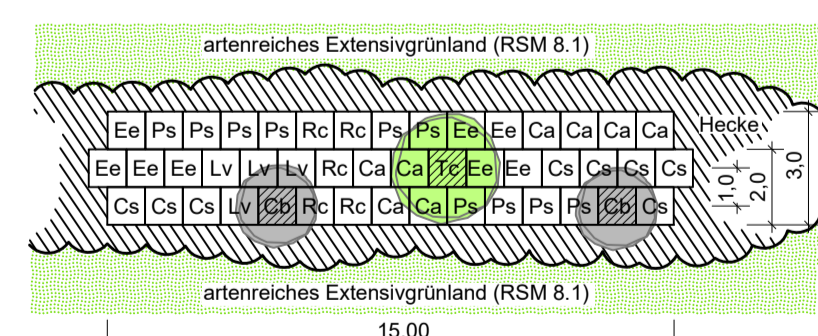
### Grünordnung



### Pflanzschema

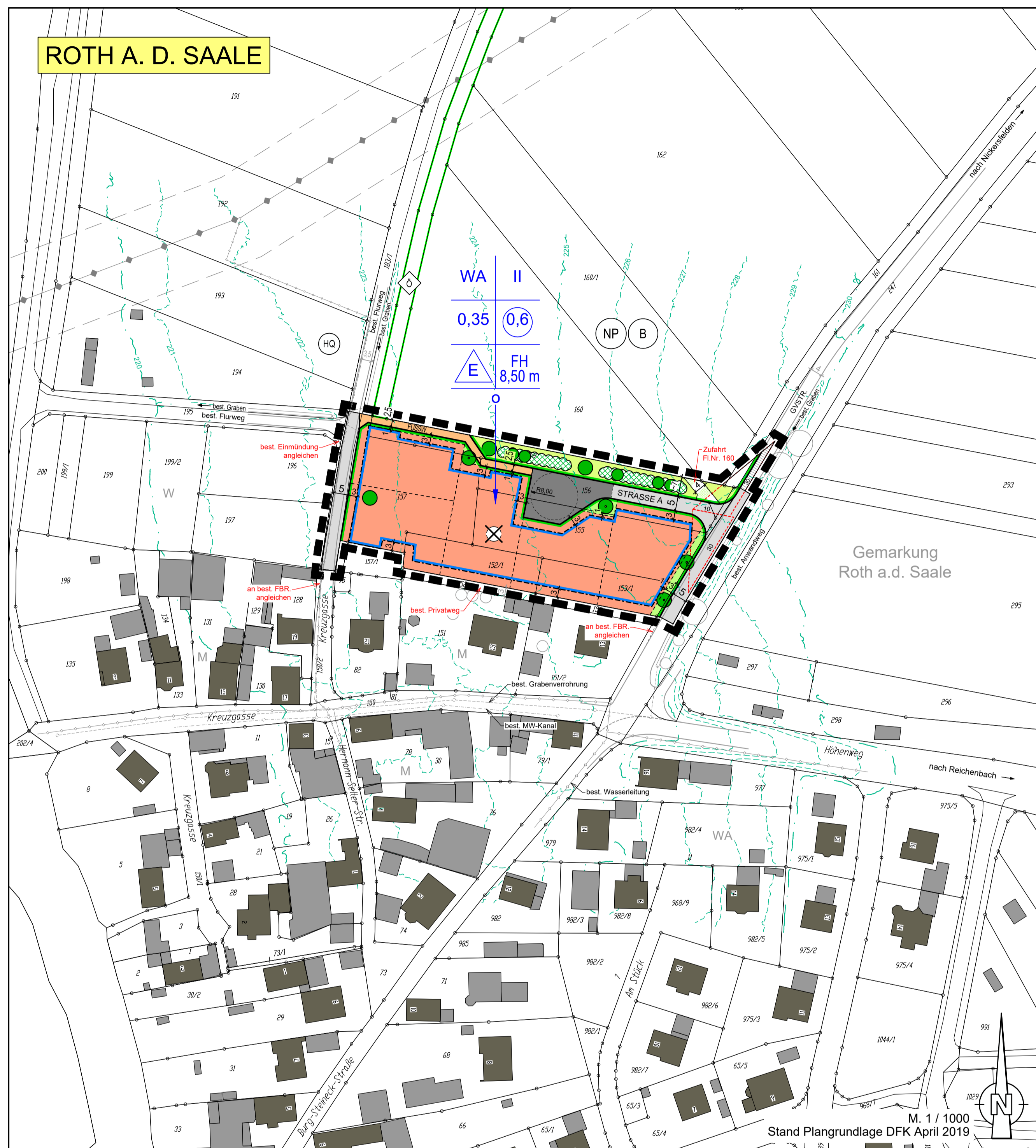
dreireihige Baum-/Strauchhecke als Randeingrünung  
Auswahl der Gehölzarten aus der potenziellen natürlichen Vegetation

M. 1 / 200



Gehölzartenverteilung:		Straucharten:	
<b>Baumarten:</b>			
Hochstamm			
Tc	1 Tilia cordata - Winterlinde	2%	
<b>Heister:</b>			
Ca	2 Carpinus betulus - Hainbuche	4%	
Alternativ verwendbar:			
	Acer campestre (Feldahorn)		
	Fraxinus excelsior (Esche)		
	Prunus avium (Vogelkirsche)		
	Sorbus domestica (Speierling)		
	Sorbus torminalis (Eisbuche)		
	Tilia cordata (Winterlinde)		
<b>Pflanzhöhe:</b>			
Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.			
<b>Pflanzqualität:</b>			
Hochstamm	3x verpflanzt, SUU 14-16 cm		
Heister	2x verpflanzt, Höhe 150-250 cm		
Straucher	2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm		

## PLANTEIL / PERSPEKTIVE



### Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

### A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1723)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzettelverordnung (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 neuen 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** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.180 m²

- 1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 2.1 **0,6** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 **0,35** Grundflächenzahl
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
zweigeschossige Bauweise (Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss)
- 2.4 **FH 8,50 m** Firsthöhe Gebäude ab OK, Fertigfußboden EG: max. 8,50 m  
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten (gemessen an der Hinterkante der Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) und dem Schnittpunkt mit der Mitte der Grundstückszufahrt, rechtswegig zur Straße).
- 2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit Flach-, Pult- oder fachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.

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

- 3.1 **o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 **o** Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.390 m²

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

- 4.1 **o** Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.100 m²
- 4.2 **o** Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 165 m²
- 4.3 **o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 **o** Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 205 m²
- 5.2 **o** Öffentliche Grünfläche - Randgrün  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 560 m²
- 5.3 **o** Öffentliche Grünfläche - Grünweg  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 45 m²

#### 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 **o** Öffentliches Pflanzgebiet für Straßenbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste (Anlage der Begründung)  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, SUU 20-25 cm
- 6.2 **o** Randeingrünung  
6.2.1 geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5-8 % Baumannanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Pflanzung in Abschnitten, dreireihig. Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.  
Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Alle Hecken- bzw. Baumspflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungs-mitteln ist unzulässig.  
Abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Formschnitte sind nicht zulässig.
- 6.2.2 **o** Ergänzungspflanzung aus hochstämmigen, standortheimischen Wildobstbäumen (Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel); ohne Standortbindung  
Mindestqualität: 2x verpflanzt, SUU 10-12 cm  
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Ernteschnitte und Ausschichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.
- 6.2.3 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind als Extensivwiese zu entwickeln.  
- Ansatz RSM 8.1, Biotoppflanzungsflächen, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli mit Entfernung des Mahdgutes, keine Düngungs- oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 6.3 **o** Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obstochstämme, ohne Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität:  
Hochstamm, 2x verpflanzt, SUU 12-14 cm  
Obstochstamm, 2x verpflanzt, SUU 8-10 cm  
Je 200 m² Grundstücksfäche ist ein Laubbau- bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebiet angerechnet werden.
- 6.4 **o** Freiflächen  
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Straßengrünflächen sowie die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmethode Standard oder gleichwertig. Als Straßengrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.
- 6.5 **o** Vollzugsfrist  
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugelbietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.6 **o** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
6.6.1 **o** Boden- und Bauarbeiten auf Ackerland sind während der Brutzeit von ackerbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche) von Mitte März bis Ende Juli nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Einhalten einer Schwarzbrache oder wiederkehrende Mulchgänge zur Schaffung niedriger Vegetationsbestände von Mitte bis Ende März bis Baubeginn, Bruten auf dem Baufeld ausgeschlossen werden können.
- 6.6.2 **o** Baumfällung  
Baumfällarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
7. **o** Sonstige Festsetzungen
- 7.1 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Geltungsbereich: ca. 6.330 m²
- 7.2 **o** Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.  
Garagen und Stellplätze  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- 7.3 **o** Einfriednungen  
Einfriednungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig, gemessen an der Hinterkante der Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie).

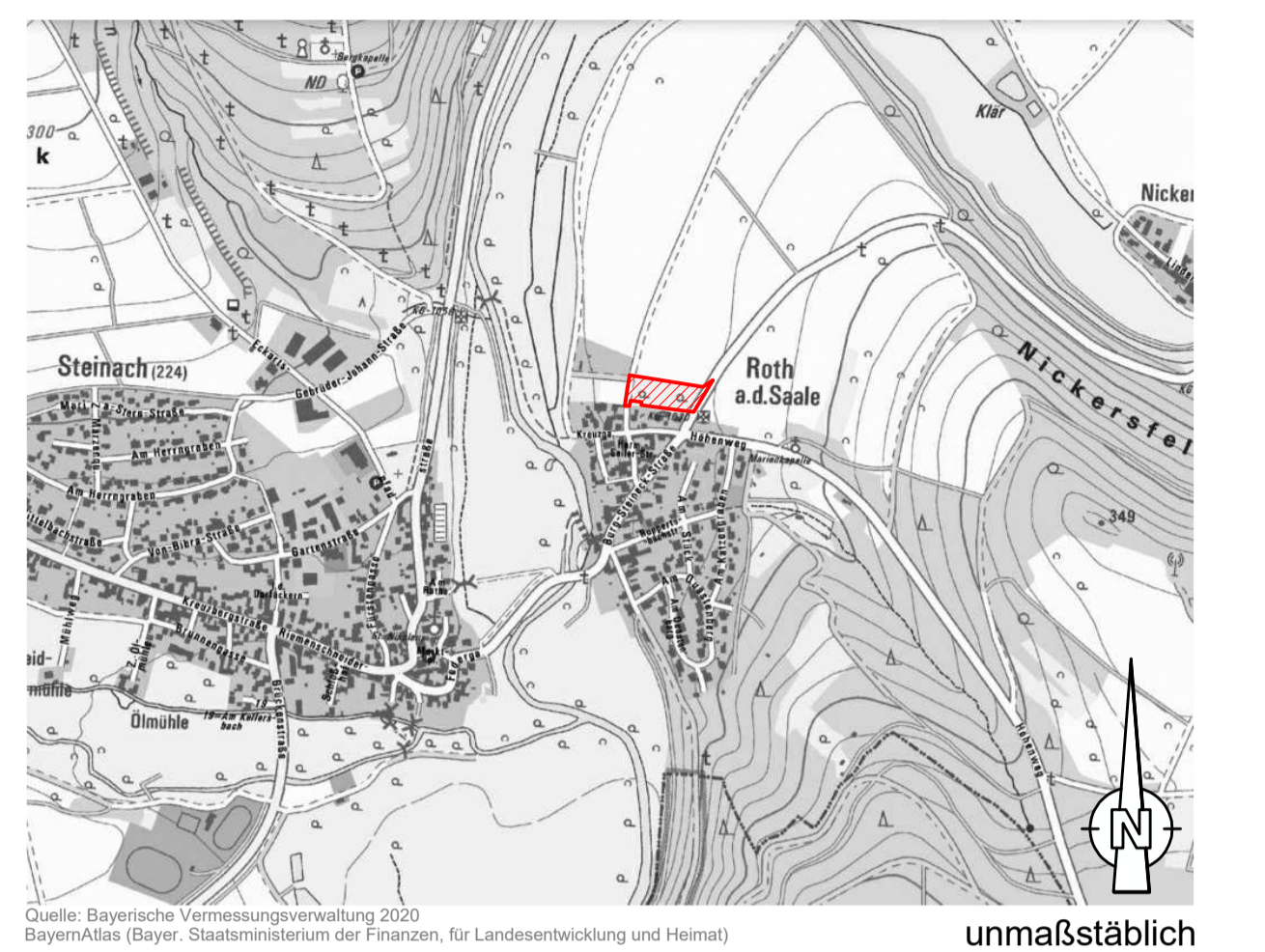
### C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **o** Gebäudebestand
2. **o** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. **o** Maßzahlen
4. **o** vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. **o** Höhenschichtlinien in m ü. NN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
6. **o** bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)
7. **o** bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
8. **o** bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Beeinträchtigung innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
9. **o** Fläche aus Ökoflächenkataster (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
10. **o** Mögliche Bebauung (schematisch)  
- Hauptgebäude / Garage
11. **o** Grundstücksnummerierung
12. **o** schematische Darstellung geplanter Mischwasserkanal
13. **o** schematische Darstellung geplante Wasserleitung
14. **o** bestehende unter- und oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
- Entsorgungsleitungen Misch- bzw. Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Marktes Bad Bocklet)  
- Versorgungsleitungen Wasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Marktes Bad Bocklet)  
- 20 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH mit beiderseits 15 m Schutzzonebereich  
- 20 kV-Kabel Bayernwerk Netz GmbH mit beiderseits 1 m Schutzzonebereich
15. **o** Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwasserzweig, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.  
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugelbiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).  
Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:  
1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung [https://www.lfu.bayern.de/buenger/doc/w\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buenger/doc/w_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)  
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im PopUp-Katalogshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. lfu\_was\_00157)
16. **o** Landwirtschaft  
Die Erwerber, Besitzer und Bewauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrsärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
17. **o** Bodendenkmalschutz  
Evid. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
18. **o** Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangelbietes, sollte das Merkblatt "Lärmchutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden; <https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermpumpen/index.htm>
19. **o** Naturpark Bayer. Rhön
20. **o** B Entwicklungszone Biosphärenreservat Rhön
21. **o** 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.

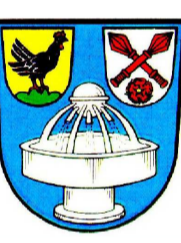
### D. Anlagen

1. **o** Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:  
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

## ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



BAD BOCKLET

### BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN I" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ROTH A. D. SAALE

MARKT BAD BOCKLET, MARKTGEMEINSCHAFT ROTH A. D. SAALE  
LANDREIS BAD KISSINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 17.07.2020)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Bad Bocklet hat in der Sitzung vom 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hopfengarten I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 11.05.2020 bis 12.09.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis 12.06.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis 14.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Hopfengarten I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Bad Bocklet, den .....	
Andreas Sandwell (1. Bürgermeister)	(Sieg)
Bad Bocklet, den .....	
Andreas Sandwell (1. Bürgermeister)	(Sieg)
Bad Bocklet, den .....	
Andreas Sandwell (1. Bürgermeister)	(Sieg)

### Entwurf

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 24.03.2020 Geändert: 14.07.2020 Angepasst: 03.11.2020 M. 1 / 1000



Bautechnik-Hirchner-Planungsbüro für Bauwesen  
Friedrichstraße 4, 97518 Gersheim  
Telefon: 09391 9200-10  
www.bautechnik-hirchner.de