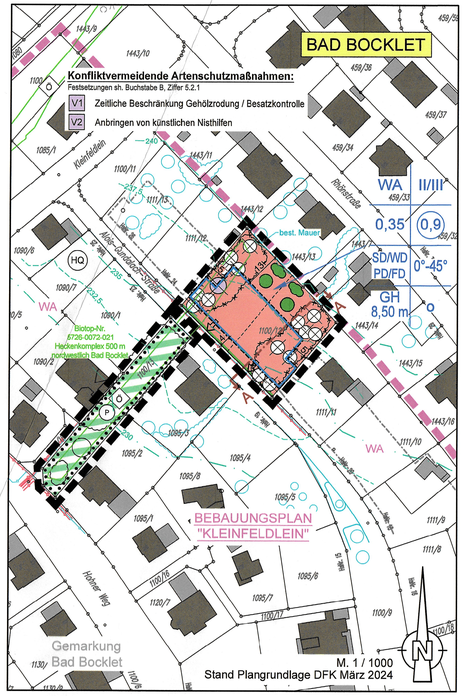
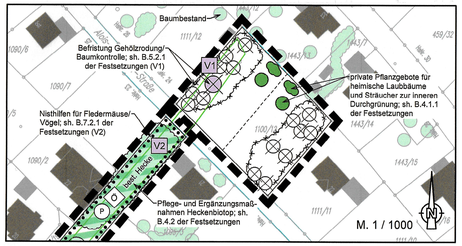
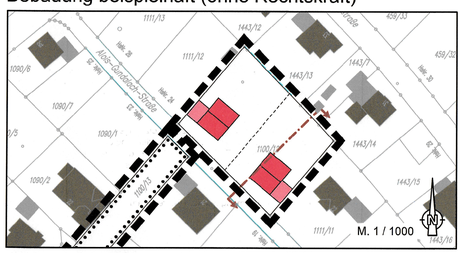
PLANTEIL / SCHEMATA



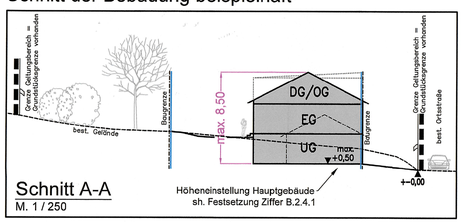
Grünordnung / Artenschutz



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



Schnitt der Bebauung beispielhaft



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- 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. I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich vom 17.03.2026

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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. 1.760 m²

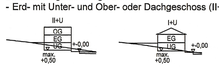
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 (0,9) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,35 — Grundflächenzahl

2.3 — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

2.3.1 II/III — zweieinhalbgeschossige Bauweise
- Erd- mit Unter- und Ober- oder Dachgeschoss (II+U, I+U, I+U+D)



2.4 GH 8,50 m — max. Gebäudehöhe in m ab OK. Fertigfußboden

2.4.1 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 bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.

Die Höhe des Erd- oder Untergeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über Ok. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.2 ⇨ Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Gebäudehöhe

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

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

3.2 — Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 845 m²

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

4.1 Private Pflanzgebote

4.1.1 Je Baugrundstück sind 1 Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum und mind. 25 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.

4.1.2 Pflanzauswahl

Für Anpflanzungen wird auf Ziffer 3.12, Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in der Fassung vom 21.01.1997 verwiesen.

4.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 800 m²

(P)

Als Ersatz für die im Bereich der WA-Fläche zu rodenden Gehölze werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen zur Pflege und Ergänzung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Heckenbiotopes Nr. 5726-0072-021 festgesetzt:

1. Anlage von Pflegewegen:
   Rückschnitt/Rodung und Entnahme der Gehölze in jeweils 2 m breiten Streifen auf beiden Längsseiten des Biotopes, zur Gewährleistung und Durchführung dauerhafter Pflegemaßnahmen. Freihalten der Streifen durch regelmäßige Mahd oder Mulchgänge mit Beseitigung des Mahd-/Mulchgutes.
2. Gehölzpflege:
   Abschnittsweises "auf den Stock setzen" sowie Entnahme von Einzelgehölzen unter vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; Pflegeturnus alle 15 Jahre
3. Strauchpflanzung:
   Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelsträuchern im aktuell unbepflanzten Umfeld eines Großbaumes (Eiche), Pflanzung in Einzelstellung, Pflanzabstand unterschiedlich; geeignet sind folgende Straucharten:
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   - Vogelkirsche (Prunus avium)
   - Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)
   - Hundsrose (Rosa canina)
   - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Alle Pflegeschnitte und das „auf den Stock setzen" von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. ausgeführt werden; zulässig sind jedoch schonende Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5. Besonderer Artenschutz

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

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

5.2 Konfliktvermeindende Maßnahmen

5.2.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier enschlägigen 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.
Vor den Rodungsarbeiten des Höhlenbaumes (in Bebauungsplan gekennzeichnet) Kontrolle des Baumes auf Besatz durch Fledermäuse. Sind Fledermäuse vorhanden, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.

V2 - Anbringen vor drei künstlichen Nisthilfen (1 Fledermauskasten, 1 Halbhöhle, 1 Meisenkasten) im öffentlichen Baumbestand des Umfelds.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 2.560 m²

6.2 SD/WD PD/FD — zulässige Dachform - Satteldach / Walmdach / Pultdach / Flachdach

6.3 0°-45° — zulässige Dachneigung

6.4 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind im gesamten WA-Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung zulässig.

Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

6.4.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift 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 Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.

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.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 1443/14 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. 5 — Maßzahlen in m
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. best. Nutzungen (Straßen, Wege, Mauern etc.)
6. 240 — Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
7. bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein", in der Fassung seiner letzten Änderung (weiterhin gültig)
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Kleindfeldlein" 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) mit beiderseits 1 m Schutzzonenbereich (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)
11. (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 sowie die Festsetzung Ziffer 2.26 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein", in der Fassung vom 21.01.1997, sind zu beachten.

12. 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.

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

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

15. 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.

16. Es wird zur Sicherstellung einer einwandfreien Wasserversorgung empfohlen, hinter der Übergabe-/Absperrarmatur in der privaten Verbraucheranlage Druckminderer vorzusehen.

HINWEISE / ANMERKUNGEN / ANLAGEN

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 Leitungsnetz 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. eine Sickeranlage anzuschließen ist.

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.

D. Anmerkungen

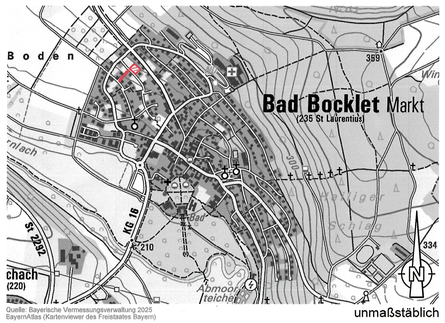
1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" in seiner zuletzt geänderten Fassung, die nicht Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich sind, gelten weiter.

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 Grünordnung.

E. Anlagen

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, Würzburgerstraße 53, 97250 Erlabrunn

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
BayernAtlas (Kartenviewer des Freistaates Bayern)

unmaßstäblich

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

BAD BOCKLET

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"KLEINFELDLEIN"
FÜR EINEN TEILBEREICH
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
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 "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025 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 26.06.2025 hat in der Zeit vom 07.08.2025 bis 12.09.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2026 bis 27.02.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ....., Anschrift: Rathaus, Kleinfeldlein 14, 97708 Bad Bocklet während folgender Zeiten, Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr, Donnerstag 14 - 18 Uhr und nach Vereinbarung bereitgestellt.
6. Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.03.2026 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2026 als Satzung beschlossen.
   Bad Bocklet, den 27. Mai 2026
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
   Bad Bocklet, den 27. Mai 2026
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich wurde am 30.04.2026 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 27. Mai 2026
   Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Rathausgasse 4 • 97723 Oerlenbach
Tel. 09732 / 940530
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 26.06.2025	Geändert: 11.11.2025	Angepasst: 17.03.2026	M. 1 / 1000