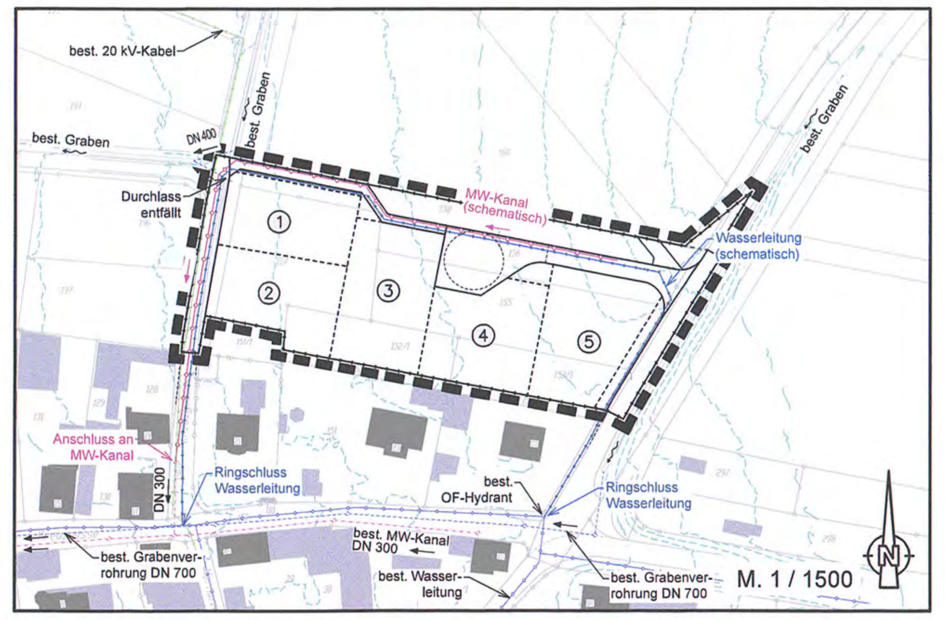
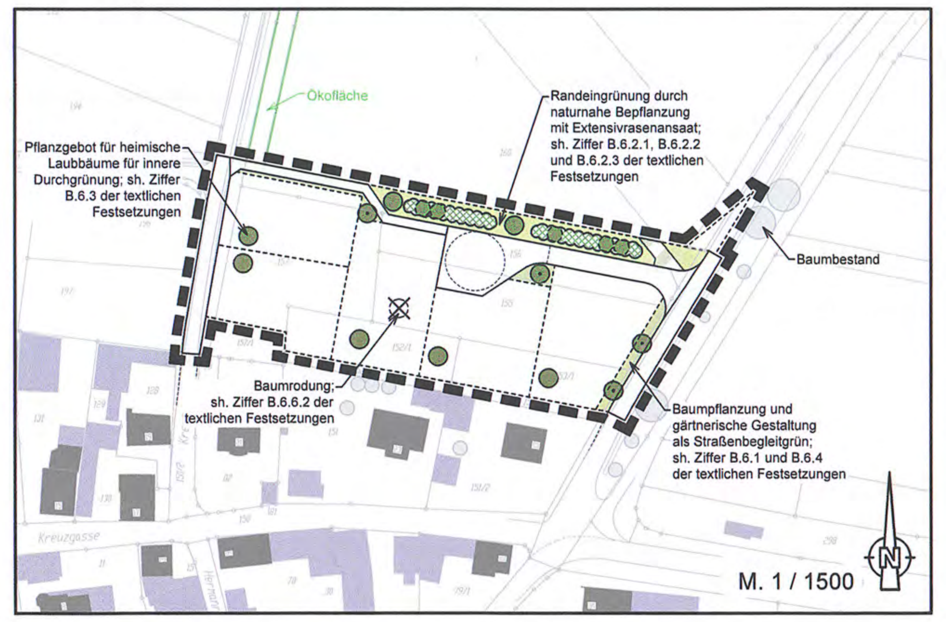
SCHEMATA

Schema Abwasserbeseitigung / Wasserversorgung



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

Grünordnung

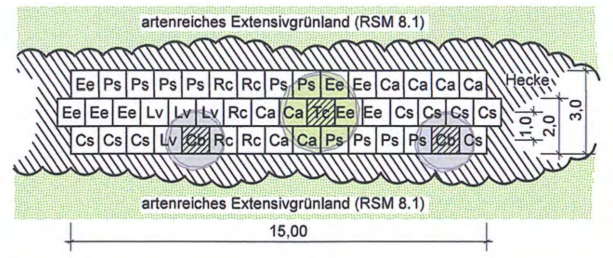


Pflanzschema

dreireihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation

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:

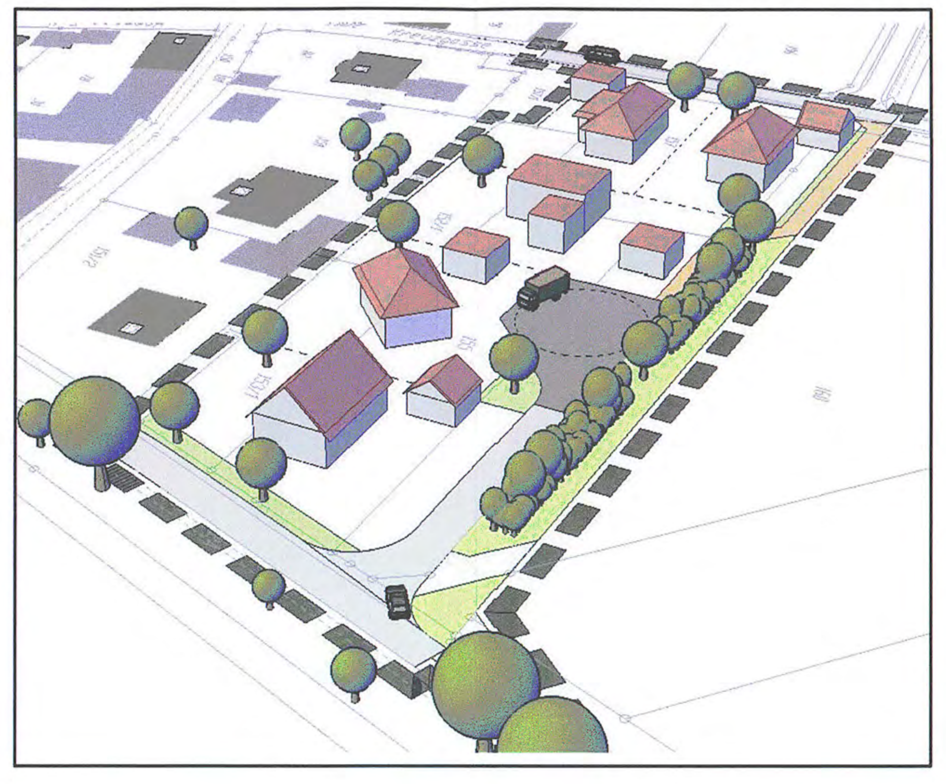
Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:

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

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. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- 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 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.

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)
II / II / II / I+D — OG, EG, KG, DG; +0,50; +-0,00

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, rechtwinklig zur Straße).

2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit Flach-, Pult- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höheneinstellung 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 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.390 m²

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.100 m²

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 165 m²

4.3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

5.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 205 m²

5.2 Öffentliche Grünfläche - Randgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 560 m²

5.3 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 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, mit etwaiger Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste (Anlage der Begründung)
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 20-25 cm

6.2 Randeingrünung

6.2.1 geschlossene Heckenpflanzung mit ca. 5 - 8 % Baumanteil, 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. Baumpflanzungen 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 Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es 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 Ergänzungspflanzung aus hochstämmigen, standortheimischen Wildobstarten (Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel); ohne Standortbindung
Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

6.2.3 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind als Extensivwiese zu entwickeln.
- Ansaat RSM 8.1, Biotopentwicklungsflächen, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen

6.3 Privates Pflanzgebot für Großbäume oder Obsthochstämme, 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). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

6.4 Freiflächen
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Straßengrünflächen sowie die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Als Straßenbegleitgrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.

6.5 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.

6.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

6.6.1 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 Baumfällung
Baumfällarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 6.330 m²

7.2 Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.

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

7.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig, gemessen an der Hinterkante der Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie).

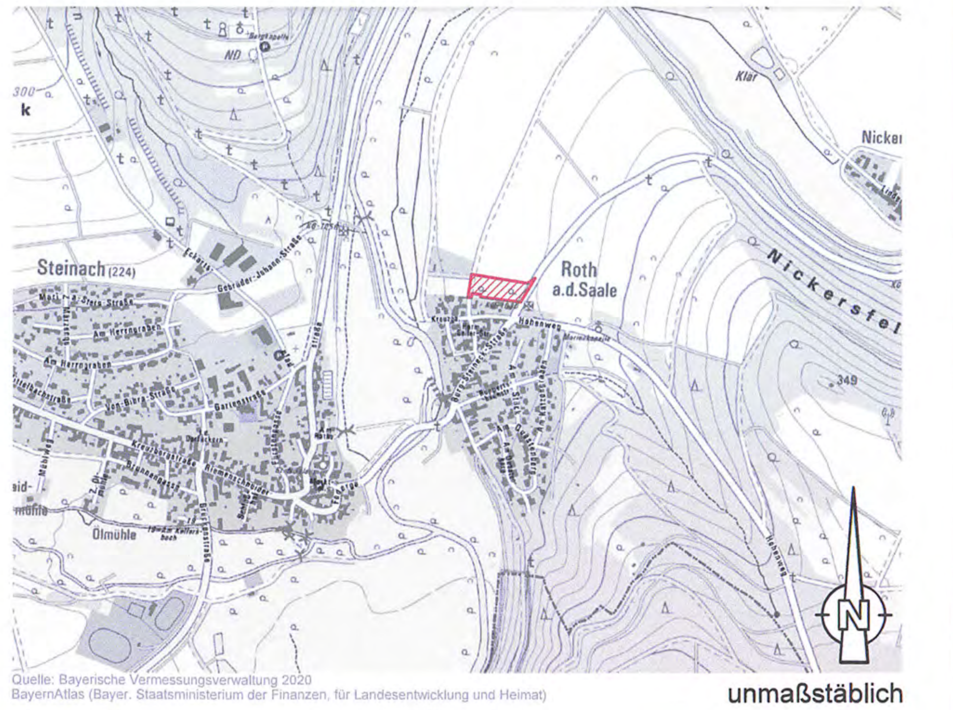
C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 977 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. -226- Höhenschichtlinien in m ü. NN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
6. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)
7. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
8. bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Beeinträchtigung innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
9. Ö — Fläche aus Ökoflächenkataster (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
10. Mögliche Bebauung (schematisch)
- Hauptgebäude / Garage
11. (1)....(5) Grundstücksnummerierung
12. schematische Darstellung geplanter Mischwasserkanal
13. schematische Darstellung geplante Wasserleitung
14. bestehende unter- und oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Entsorgungsleitungen Misch- bzw. Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Marktes Bad Bocklet)
- Versorgungsleitung Wasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des Marktes Bad Bocklet)
- 20 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH mit beiderseits 15 m Schutzzonenbereich
- 20 kV-Kabel Bayernwerk Netz GmbH mit beiderseits 1 m Schutzzonenbereich
15. 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.
16. 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 (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/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
    2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_was_00157)
17. 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.
18. Bodendenkmalschutz
Evtl. 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.
19. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden; https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm
20. NP — Naturpark Bayer. Rhön
21. B — Entwicklungszone Biosphärenreservat Rhön
21. HQ — 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. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



unmaßstäblich

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, MARKTGEMEINDETEIL ROTH A. D. SAALE
LANDKREIS BAD KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 11.05.2020 bis 12.06.2020 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 24.03.2020 hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis 12.06.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis 14.10.2020 beteiligt.
5. 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.
6. Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.11.2020 den Bebauungsplan "Hopfengarten I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2020 als Satzung beschlossen.

Bad Bocklet, den 04. Nov. 2020
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Bad Bocklet, den 04. Nov. 2020
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hopfengarten I" wurde am 13.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Bocklet, den 14. Nov. 2020
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

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