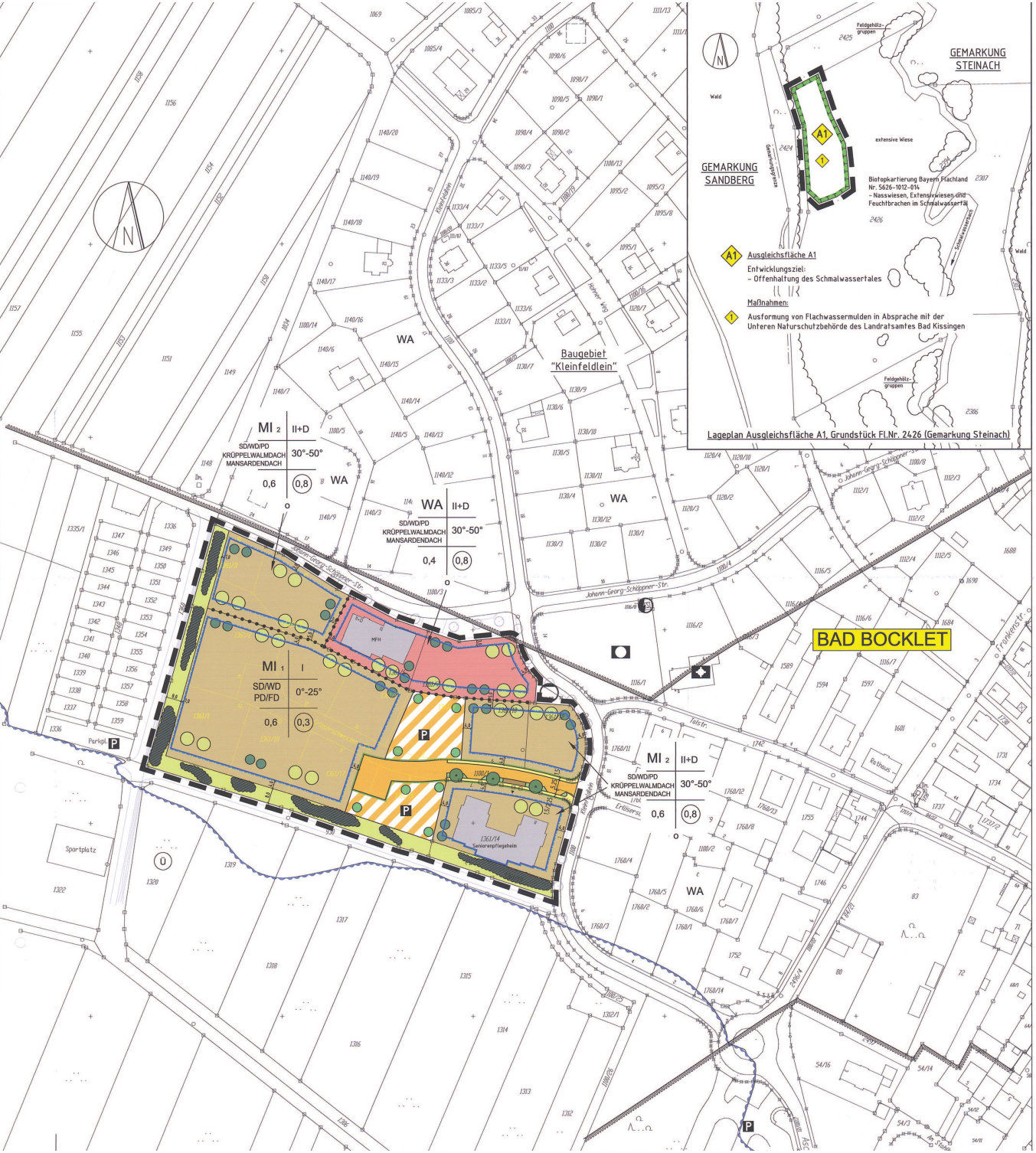

Lageplan Ausgleichsfläche A1, Grundstück Fl.Nr. 2426 (Gemarkung Steinach)

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ)

(0,3) (0,8) – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I – maximale Anzahl der Vollgeschosse – eingeschossig

II+D – maximale Anzahl der Vollgeschosse – zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze

o – offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn, Park-/Grünstreifen, Gehweg sowie Ausbaubreite

Öffentliche Parkfläche

Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

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

1.5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Randeingrünung

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für großkronige Laubbäume I. Ordnung gem. der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, Bindung nach Standort und Stückzahl

Pflanzgebot für kleinkronige Laubbäume gem. der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, ohne Standortbindung

Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Baumhecken bzw. Strauchhecken, gem. der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

1.6.2 Private Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für großkronige Laubbäume I. Ordnung gem. der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, ohne Standortbindung

Pflanzgebot für kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obsthochstämme, gem. der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, ohne Standortbindung

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. SD/WD PD/FD – Satteldach /Walmdach/Pultdach/Flachdach

0°-25° 30°-50° – Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.8 Hinweise

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereiches

Bestehende Nebengebäude

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

1361/14 – Flurstücksnummern

best. Verkehrsflächen

bestehende Laubbäume (ohne Beeinträchtigung)

Trafostation

Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltungen

P – Parkplatz

Kirche

Gasdruckregelanlage

1.8.1 Es wird auf die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" des Marktes Bad Bocklet in der Fassung vom 21.01.1997, zuletzt geändert am 20.09.2005, verwiesen.

1.8.2 Auf die Immissionsschutzverordnung des Marktes Bad Bocklet vom 26.07.2005, veröffentlicht im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen Nr. 16/2005 vom 13.08.2005 wird hingewiesen.

1.8.3 Der Schallschutz vor künftigen Gewerbevorhaben ist im Rahmen des konkreten Baugesuches durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Der Nachweis hat durch einen qualifizierten Gutachter (zugelassene Meßstelle nach § 26 BImSchG) zu erfolgen.

1.9 Nachrichtliche Übernahmen

1.9.1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" des Marktes Bad Bocklet in der Fassung vom 21.01.1997, zuletzt geändert am 20.09.2005, verwiesen.

1.9.2 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

Grenze der Zone 1 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes (innerer Schutzbereich)

amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden bauleitplanerischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" des Marktes Bad Bocklet in der Fassung vom 21.01.1997, zuletzt geändert am 20.09.2005.

2.2 Der Änderungsbereich wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2.3 Die max. Wandhöhe der Gebäude im MI 1-Gebiet wird mit max. 5,00 m über Ok. natürliches Gelände festgesetzt.

2.4 Die geneigten Dachflächen ab einer Dachneigung von 10° sind mit einer roten, rotbraunen bzw. anthrazitgrauen Ziegeldacheindeckung zu versehen.

2.5 Innerhalb der Mischgebietsflächen sind selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig.

2.6 Die Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden und der nördlich angrenzenden Grundstückszeile (Grundstücke Fl.Nr. 1361/3, 1361/4, 1361/6, 1361/7 und 1361/13, Gemarkung Bad Bocklet) sind zu begrünen. Lagerflächen und Flächen für die Abfallbeseitigung (Containerstellplätze etc.) sind in diesen Bereich unzulässig.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden grüngestalterischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen für die Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" des Marktes Bad Bocklet in der Fassung vom 21.01.1997, zuletzt geändert am 20.09.2005.

3.2 Es wird auf die Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, Ziffer 3.12, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" des Marktes Bad Bocklet in der Fassung vom 21.01.1997, zuletzt geändert am 20.09.2005, verwiesen.

3.3 Verkehrsbegleitende Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Parkfläche ist die Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes II. Ordnung je 4 Pkw-Stellplätze gemäß der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten vorzusehen. Die Baumstandorte sind innerhalb der gliedernden Grünflächen frei wählbar. Pro Baum sind mindestens 10 m² als offenporige Baumscheibe mit Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen.

3.4 Innerdurchgrünung
Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche sind mindestens 2 Laubbäume I. Ordnung und 2 Laubbäume II. Ordnung sowie 25 Sträucher gemäß der Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten zu pflanzen. An Stelle der Laubbäume II. Ordnung können auch Obsthochstämme verwendet werden.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.5.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).

3.5.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 – "Offenhaltung des Schmalwassertales"; Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 2426 (Gemarkung Steinach)

Schaffung von Flachwassermulden
In der nordwestlichen Grundstücksecke sind, nach Entnahme und Abfuhr des Oberbodens, Flachwassermulden auszuformen. Dabei ist auf eine geschwungene, naturnahe Linienführung zu achten.
Die Anlage der Erdmulden erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen.

3.6 Vollzugsfrist
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen abzuschließen.

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Traubeneichenwaldes und des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes

Gehölzartenverteilung:

Baumarten:		Straucharten:	
Qp Quercus petraea (Stieleiche)	4%	Cs Corylus avellana (Haselnuß)	26%
Ss Sorbus aucuparia (Eberesche)	2%	Pv Prunus spinosa (Schlehe)	21%
Pt Populus tremula (Zitterpappel)	2%	Ra Rosa arvensis (Feldrose)	17%
		Cs Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	16%
alternativ verwendbar:			
Qr Quercus robur (Traubeneiche)		Cm Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)	6%
Ss Sorbus aucuparia (Eberesche)		Cp Carpinus betulus (Hainbuche)	6%
Pt Populus tremula (Zitterpappel)			
Ac Acer campestre (Feldahorn)			
Gesamt	8%		92%

Pflanzdichte:
Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 2-7 Pflanzen je Art.

Pflanzenqualität und Größe:
Baumarten I. Ordnung mind. Heister 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150-250 cm
Straucharten mind. Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzschema für 5-6 reihige Baumhecke
(Beispiel, unmaßstäblich)

Der Marktgemeinderat Bad Bocklet hat in der Sitzung vom 16.06.2009 bzw. 04.08.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2009 bzw. 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Erörterung der Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2009, hat in der Zeit vom 24.08.2009 bis 25.09.2009 stattgefunden.
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich in der Fassung vom 03.08.2009 hat in der Zeit vom 05.08.2009 bis 21.09.2009 stattgefunden.
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich wurde, mit Begründung und Umweltbericht, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.03.2010 in der Zeit vom 07.06.2010 bis 07.05.2010, und in der Fassung vom 06.07.2010 in der Zeit vom 03.08.2010 bis 03.09.2010 öffentlich ausgelegt
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis 07.05.2010, und zum Entwurf in der Fassung vom 06.07.2010 in der Zeit vom 21.07.2010 bis 03.09.2010 beteiligt.
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2010 als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, den 24. Mai 2011
Ausgefertigt, 24.05.11
Bäck, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kleinfeldlein" für einen Teilbereich wurde am 24.05.11 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt Nr. 11 vom 04.06.11)
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Bad Bocklet, den 15. Juni 2011
Bäck, Erster Bürgermeister

MARKT BAD BOCKLET
LANDKREIS BAD KISSINGEN
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KLEINFELDLEIN" FÜR EINEN TEILBEREICH MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IN BAD BOCKLET

M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 15.06.2009 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 03.08.2009 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 02.03.2010 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 06.07.2010 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:
HAHN & KOLLEGEN
Architektur- und Ingenieurbüro
Salinenstraße 42
97688 Bad Kissingen
0971 / 699 30 30
0971 / 699 30 33
info@hahnundkollegen.de
www.hahnundkollegen.de