1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grün- bzw. Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GE$_e$ — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO) (Einschränkung siehe Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung)
- o — offene Bauweise
- II — Max. Anzahl der Vollgeschoße
- SD — Satteldach
- 15°-45°(GE) — Dachneigung der Gewerbebauten
- 30°-45°(WO) — Dachneigung der Wohngebäude
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (2) — Geschossflächenzahl
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Abwasserleitung)
- Offener Graben
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fr-weg)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anbaufreie Zone gem. Art 23 (1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art- ausgenommen Einfriedungen- in einer Entfernung von 2m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung; Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Pflanzenauswahl s. Ziff. 4
- Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Pflanzenauswahl s. Ziff. 4
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Pflanzenauswahl s. Ziff. 4
- Landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung (aus heimischen Gehölzen), s. Ziff. 3.3.2
- GUZ — Grünflächenzahl 0.3

1.3 Für die Hinweise

1.3.1 Den Bauwilligen wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.

- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 195 — Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

1.3.2 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.

1.3.3 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

1.3.4 Bei Ableiten von Wasser das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

1.3.5 Die genauen Standorte der evtl. noch zusätzlich benötigten Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn dem UWU Unterlagen über den Energiebedarf in diesem Gewerbegebiet vorliegen. Dabei sollen die Stationen möglichst nahe an den Lastschwerpunkten errichtet werden. Gegebenenfalls sind für besonders energieintensive Betriebe eigene Umspannstationen notwendig. Einwandfreie Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Stationen müssen gewährleistet sein.

1.3.6 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur und der landwirtschaftlichen Betriebe kann eine zeitweise Immissionsbelastung (z.B. Lärm, Geruch, Staub usw.) nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

1.4.2 Das Baugebiet befindet sich im Schutzbereich II der Staatl. Heilquellen der Staatsbäder Bad Kissingen und Bad Bocklet, die dafür erlassenen Vorschriften sind zu beachten.

1.4.3 Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des qualitativen Heilquellenschutzgebietes. Die Verordnung des Landratsamtes Bad Kissingen über das Heilquellenschutzgebiet im Markt Bad Bocklet und in der Stadt Bad Kissingen (Landkreis Bad Kissingen) für die staatlich anerkannte Heilquelle "Luitpoldsprudel" (heut des Staatsbades Bad Kissingen vom 29.7.97 ist zu beachten.

1.4.4 Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr der Deutschen Bundespost Telekom.

- Trasse der 20-kV-Freileitung ÜWU mit Leitungsausübungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE$_e$) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2.2 Im gesamten Gebiet ist die Errichtung Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen für den eigenen Bedarf, ausgeschlossen.

2.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Die max. Grundfläche der gewerblichen Einzelgebäude wird mit 500 qm festgesetzt. Eine Aneinanderreihung von je max. 500 qm großen Hallen ist zulässig, wenn die Einzelbaukörper eindeutig voneinander getrennt sind. Die Einzelbaukörper sind architektonisch zu gliedern bzw. abzusetzen.

2.5 Die max. Höhe der Abgrabungen und Auffüllungen wird auf 1,50 m festgesetzt.

2.6 Die Grundstücke entlang der Staatsstraße ST 2292 sind mit für- und torlosen Einfriedungen auszustatten.

2.7 Die Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen darf 2,00 m über Gehweg-Oberkante nicht überschreiten. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.

2.8 Die max. Wandhöhe der gewerblichen Bauten wird auf 9,00 m festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.

2.9 Rückwärtige Zufahrten zum Wirtschaftsweg Flur-Nr. 204 sind nicht zulässig.

2.10 Für die Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO maßgebend, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

3.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3), bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.2 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke auszurichten.

3.3 Pflanzgebote

3.3.1 Pflanzgebot mit Standortbindung
Längs den öffentlichen Straßenraun (ST 2292) und die freie Landschaft sind landschaftliche Heckenpflanzungen mit mind. 6,0 Breite anzulegen.

3.3.2 Pflanzgebote für Heckenpflanzungen ohne Standortbindung
Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung des Gewerbegebietes sind 30% der unbebauten Grundstücksfläche (nach GUZ) mit einer zweibzw. dreireihigen landschaftlichen Hecke als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen.
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50% der Grundstücksgrenzenlänge (im Erschließungsbereich) zu bepflanzen.

3.3.3 Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung.
Auf jedem Grundstück sind je 2500 qm Gesamtfläche je 3 Großbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können z.B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als bauproportionales Großgrün zur Aufbackerung von Gebäudefronten gepflanzt werden.

3.3.4 Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütbestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916,
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm)		
2 Großgehölze I. Ordnung	3xv., STU 14-16	Höhe 250-300 cm
4 Heister (1. und II.Ordnung)	2xv.	Höhe 175-200 cm
90 leichte Sträucher	1xv.	Höhe 60-70 cm

Großbaumpflanzungen:
Hochstamm 3xv., STU 14-16 cm

3.3.5 Grünflächenzahl (GUZ)
Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel Grünfläche je qm Grundstücksfläche erforderlich ist, d.h. offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten ist. Bei zwingender Unterschreitung der GUZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.

3.4. Fassadenbegrünung
Gebäude, deren Fassaden ungegliederte Wandflächen von mehr als 100 qm aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

3.5 Nachweis der Pflanzgebote / Ausgleichs- und Ersatzleistungen

3.5.1 Freiflächengestaltungsplan
Die grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situierung der Gehölzpflanzung sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

3.5.2 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

3.5.3 Erhaltungsgebot
Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß zu wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

Pflanzenauswahl

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:

Baumarten I. Ordnung	
Betula pendula	-Birke
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Quercus petraea	-Traubeneiche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde

Baumarten II. Ordnung	
Acer cappestre	-Feldahorn
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Sorbus torminalis	-Elsbeere
Populus tremula	-Zitterpappel
Carpinus betulus	-Hainbuche

Sträucharten	
Corylus avellana	-Haselnuß
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrus vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Rosa canina/arvensis	-Heckenrose
Prunus spinosa	-Schlehe
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 31.07.1997 bis 31.08.1997 im Rathaus der Marktgemeinde Bad Bocklet öffentlich ausgelegt.
Bad Bocklet, 13. NOV. 1997
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Bad Bocklet hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 11. NOV. 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Bocklet, 13. NOV. 1997
1. Bürgermeister

Der am 11.11.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mangelsfeld II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mangelsfeld" des Marktes Bad Bocklet, OT Großenbrach, wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 13.11.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.11.1997 Nr. 41-610 erklärt, daß im Rahmen der Übergeitung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Bad Kissingen, 20.11.1997
Landratsamt
i.A.
Oberin
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan "Mangelsfeld II" mit integrierter Grünordnung und Teiländerung des Bebauungsplanes "Mangelsfeld" wird hiermit ausgefertigt.
Bad Bocklet, 1. Dez. 1997
Markt Bad Bocklet
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anhörungsverfahrens gem. § 13 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Auslegung vom 15.12.1997 bis 15.01.1998 wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß in der Bekanntmachung auf die Begrenzung zu informieren Einsicht im Rathaus Bad Bocklet während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist das Anhörungsverfahren getreten (§ 13 Satz 2 BauGB).
Bad Bocklet, 15. Dez. 1997
Markt Bad Bocklet
1. Bürgermeister

MARKT BAD BOCKLET
LANDKREIS BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"MANGELSFELD II" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MANGELSFELD"
GT. GROSSENBRACH M. 1:1000

ÖRLENBACH, Zu. v.5. 1994/HA
ÜBERARBEITET, 18. 1. 1994
ÜBERARBEITET, v3. 27. 1996
ÜBERARBEITET, v2. 29. 1997

DER ARCHITEKT:
ARCHITEKTURBÜRO michael pottmeiß + partner 97762 oerlenbach, eichendorffstraße 5 telefon 09733/7425