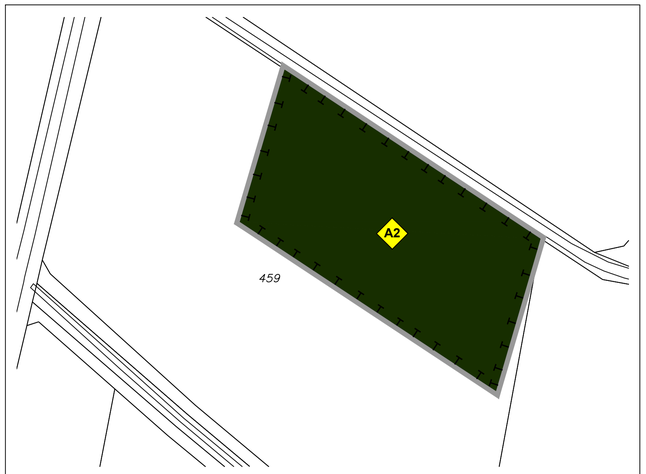
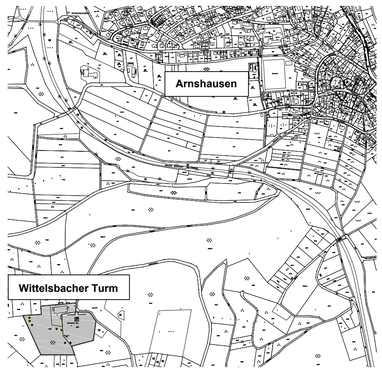
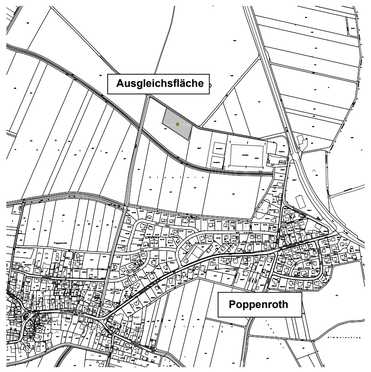


Ausgleichsfläche A2 Gmkg. Poppenroth **M 1 : 1.000**



Lageplan "Wittelsbacher Turm" **M 1 : 10.000**



Lageplan Ausgleichsfläche A2 **M 1 : 10.000**



Bebauungsplan "Wittelsbacher Turm" **M 1 : 1.000**

FESTSETZUNGEN

1. GRENZEN

1.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2. Baugrenze für Gebäude gemäß § 23 BauNVO

1.2.1. Blockhäuser
Innerhalb dieser Baugrenzen sind ausschließlich Blockhäuser gem. 3. und 4.1. zulässig.

1.2.2. Versorgungsgebäude
Innerhalb dieser Baugrenze ist ausschließlich ein Versorgungsgebäude gem. 3. und 4.2. zulässig.

1.2.3. Lagergebäude
Innerhalb dieser Baugrenze ist ausschließlich ein Lagergebäude gem. 3. und 4.2. zulässig.

1.2.4. bestehende Gebäude
Innerhalb dieser Baugrenzen sind bereits Gebäude vorhanden. Es ist nicht zulässig innerhalb dieser Bereiche weitere Gebäude zu errichten. Eine Ausnahme bilden bereits genehmigte Bauvorhaben.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Sondergebiet "Fremdenverkehr" (§ 11 BauNVO)

2.2. Sondergebiet "Fremdenverkehr" (§ 11 BauNVO)

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Höhe

Die Höhe der Gebäude wird über die Firsthöhe definiert. Blockhäuser sind mit einer Firsthöhe bezogen auf das bestehende Gelände bergseits bis zu 5,00 m zulässig. Die Lager- und Versorgungsgebäude sind mit einer Firsthöhe bezogen auf das bestehende Gelände bergseits bis zu 6,50 m zulässig.

3.2. Grundfläche

Die Gebäudegrundfläche darf bei den Blockhäusern je Haus max. 55,00 qm, bei dem Lagergebäude max. 170,00 qm und bei dem Versorgungsgebäuden max. 230,00 qm betragen.

3.3. Dachform und Neigung

Als Dachform wird für alle Gebäude das Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 25 - 30 Grad festgesetzt. Der Dachüberstand darf max. 30 cm betragen. Ein Giebelseitiger Dachüberstand ist, bei Blockhäusern auf einer Giebelseite, bis zu 100 cm zulässig.

4. FESTSETZUNGEN ZU DEN GEBÄUDEN

4.1. Blockhäuser
Zulässig für das Gebiet sind insgesamt 30 Blockhäuser. Für alle Gebäude ist je ein Vollgeschoss ohne Feuerungsanlage oder sonstige Feuerstellen jeglicher Art gestattet. Für die Gestaltung der Fassaden ist ausschließlich Holz zulässig. Die Außenflächen der Wände müssen die natürliche Maserung des Holzes wiedergeben. Für die Eindeckung zulässig sind Bitumen-Dachschindeln.

4.2. Lager- und Versorgungsgebäude
Zulässig für das Gebiet ist ein Lager- und ein Versorgungsgebäude. Zulässig für diese Gebäude ist je ein Vollgeschoss ohne Feuerungsanlage oder sonstige Feuerstellen. Für die Gestaltung der Fassaden ist ausschließlich Holz zulässig. Die Außenflächen der Wände müssen die natürliche Maserung des Holzes wiedergeben. Für die Eindeckung zulässig sind Bitumen-Dachschindeln.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1. Private Erschließung
Die Erschließung der Blockhäuser erfolgt über eine Ringstraße in wassergebundener Bauweise.

5.2. Wanderweg (Route verlegt)

5.3. Parken
Das Parken innerhalb des Geltungsbereiches ist unzulässig. Es darf zum Be- und Entladen gehalten werden. Zum Parken ist der dafür vorgesehene, ausgewiesene Parkplatz zu nutzen.

6. VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MAßNAHMEN

6.1. Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen wie temporäre Stellplätze etc., hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten.

6.2. Das anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

7. EINFRIEDUNGEN

7.1. Die max. Höhe der Einfriedung darf 2,00 m betragen.

7.2. Der Zaun muss einen Mindestabstand von 0,15 m zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante aufweisen

7.3. Folgende Einfriedungen sind für das Gebiet zulässig:
- Maschendraht-, Metall-, Holzzäune
- Landschaftliche „Laubstrauchhecke“

7.4. Mauern und Sockel sind als Einfriedung unzulässig.

8. GRÜNORDNUNG

8.1. Pflanzgebot

8.1.1. Pflanzdichte und Qualität
Gehölzpflanzungen zur Schließung und Erweiterung des Bestands (Richtwerte je 100 qm)
- 2 Heister (I. Ordnung) 2xv, Höhe 200 - 250 cm
- 3 Heister (I. und II. Ordnung) 2xv, Höhe 175 - 200 cm
- 70 leichte Sträucher 1xv, Höhe 70 - 90 cm

8.2. Standortgerechte Aufforstung mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (siehe Auswahlliste Anhang 1, Begründung zur Grünordnungsplanung) sowie Waldsaumausbildung.

8.3. Erhaltungsgebote

8.3.1. Mager- und Halbtrockenrasenstandort mit typischem Artenspektrum laut textlicher Festsetzung 10.2. pflegen und entwickeln.

8.3.2. Einzelgehölze

8.3.3. Waldartiger Bestand mit Unterwuchs
Sämtliche Flächen dieser Kategorie sind zu erhalten und zu schützen. Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig, jedoch muss der waldartige Bestand mit Unterwuchs in gleichwertiger Form des Status Quo erhalten bleiben.

8.4.Erhaltungsgebot / Neupflanzung
Sämtliche bestehende, sowie neue Pflanzungen und Gehölze sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im 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.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

9.1 Wasserfläche

9.2. Unterirdisches Löschwasserbecken 90 m³

9.3. Neues Löschwasserbecken, unterirdisch, Fassungsvermögen 75 m³

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

10.1. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Ausgleichsmaßnahmen)

10.2. Festgesetzt werden

A1 Ausgleichsfläche A 1
Pflege / Optimierung / Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen am Wittelsbacher Turm

Ziel:
- Pflege, Optimierung und Entwicklung des Mager- und Halbtrockenrasens

Maßnahmen:
- Freistellung des Innenbereichs des Erdwalls und teilweise der Außenseiten in Bereichen, an denen weitere Magerrasen angrenzen, durch Entbuschung
- Entfernung von nitrophilen Krautfluren und Brombeergebüschen
- Einschürige Mahd der Gras- und Krautfluren mit Entfernung des Mähgutes einmal jährlich, die Mahd darf nicht vor dem 15. September durchgeführt werden.

A2 Ausgleichsfläche A 2
Aufforstung in der Gemarkung Poppenroth

Ziel:
Herstellung eines standortgerechten Waldes

Maßnahmen:
- Standortgerechte Aufforstung mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (siehe Auswahlliste Anhang 1, Begründung zur Grünordnungsplanung) sowie Ausbildung eines Waldrandes mit stufig aufgebautem Baum- und Strauchmantel, sowie Gras- und Krautsaum.

- Förderung und Sicherung des vorkommens der Dicken Trespe (Bromus grossus) durch Beackerung des südwestlichen Gras- und Krautsaums der Aufforstung alle 3 Jahre

- Errichtung eines Wildschutzzaunes um die Aufforstung mit Kontroll- und Instandsetzungsmaßnahmen bis 10 Jahre nach Aufforstung

- Pflege einschl. Ersatzpflanzungen (5 Jahre mit Ausgrasung, einmal jährlich)

10.3. Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.

11. ARTENSCHUTZ

11.1. Höhlenbäume
Bäume mit Höhlen sind zu erhalten und zu schützen. Muss ein solcher Höhlenbaum aus Gründen der allgemeinen Sicherheit bzw. Verkehrssicherungspflicht entfernt werden, ist als Ersatz für jeden gefällten Höhlenbaum jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermaushöhlenkasten im Geltungsbereich aufzuhängen.

11.2. Rodungen
Rodungen sind ausschließlich vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Unvermeidbare Entfernungen von Höhlen- und Habitatbäumen sind ausschließlich vom 15.09. bis 15.10. unter Aufsicht einer Fachkraft für den Artenschutz zulässig.
Die Fällung ist zudem innerhalb der zulässigen Rodungsfrist möglich, wenn zum Zeitpunkt der Fällung durch eine Fachkraft keine Vorkommen festgestellt sind oder unbesetzte Höhlen und Verstecke zuvor unbrauchbar gemacht wurden (z.B. durch Verschließen).

11.3. Beleuchtung
Die Beleuchtung der Verkehrsflächen erfolgt über LED-Orientierungsleuchten bzw. Natrium-Dampflampen. Da diese von der Tierwelt, insbesondere Insekten und Fledermäuse, als weniger störend empfunden wird.

11.4. Gras- und Krautfluren
Gras- und Krautfluren dürfen nur im Zeitraum vom 15. September bis 15. März gemäht werden.

12. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

D 12.1. Einzelanlagen "Wittelsbacher Turm"
(unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

13. HINWEISE

13.1. Bestehende Gebäude

13.1.1. Gaststätte

13.1.2. Sanitärgebäude

13.1.3. Wittelsbacher Turm mit Mauern

13.2. Trigonometrischer Vermessungspunkt
Wird ein solcher Vermessungspunkt durch Bauarbeiten entfernt oder verändert, ist dieser auf Kosten des Bauträgers zu verlegen.

13.3. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet das unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalpflegeschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

P 13.4. Bestehender Motorradstellplatz

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2013 bis 23.01.2014 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 06.02.2017 .....
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2014 bis 14.05.2014 in Bad Kissingen ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 06.02.2017 .....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.10.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 06.02.2017 .....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanes ist am 17.02.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

STADT BAD KISSINGEN

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"WITTELSBACHER TURM"

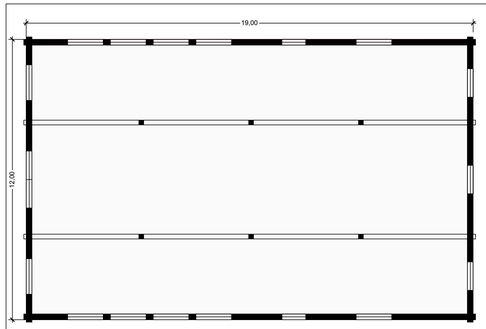
GEMARKUNG ARNSHAUSEN
GEMARKUNG POPPENROTH

M 1 : 1.000

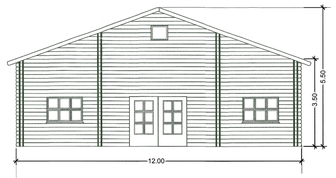
0 10 20 30 40 50 100

STADTBAUAMT
REF. III - 2

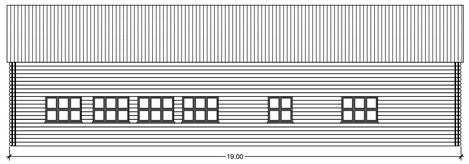
BAD KISSINGEN
EINGELEITET: 20.11.2012
GEÄNDERT: 19.11.2013
25.02.2014
16.01.2017
STAND: RECHTSKRAFT



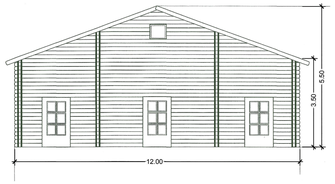
Grundriss Gemeinschaftsgebäude (Versorgungsgebäude)



Vorderansicht Gemeinschaftsgebäude (Versorgungsgebäude)



Seitenansicht Gemeinschaftsgebäude (Versorgungsgebäude)



Rückansicht Gemeinschaftsgebäude (Versorgungsgebäude)



Vorhaben- und Erschließungsplan "Wittelsbacher Turm" **M 1 : 500**

Legende

- Blockhaus
- Versorgungsgebäude
- Lagergebäude
- Haupterschließungsweg, in durchlässiger Bauweise
- Gebäudeerschließung, in durchlässiger Bauweise
- Wanderweg, neue Route
- Waldartiger Bestand mit Unterwuchs, erhalten und pflegen
- Waldartiger Bestand mit Unterwuchs, innerhalb von Baufenstern, erhalten und pflegen
- Mager- und Halbtrockenrasenstandort, laut textlicher Festsetzung entwickeln und optimieren
- Vermessener zu erhaltender Bestandsbaum
- Gehölzpflanzung als Erweiterung und Schließung der bestehenden Gehölzstruktur
- Wasserfläche
- Unterirdisches Löschwasserbecken 90 m³
- Neues Löschwasserbecken, unterirdisch, Fassungsvermögen 75 m³
- Einfriedung
- Ausgleichsfläche

Ver- und Entsorgungsleitungen

- Kaltwasser
- Warmwasser
- Abwasser
- Strom
- Fernwärme
- Ringleitung als Verteiler zu den Blockhäusern beinhaltet Kalt-, Warm- und Abwasser, Strom sowie Fernwärme

- Böschung
- Grünfläche Bestand
- Terrasse Bestand
- Erschließungsflächen Bestand
- Versorgungsgebäude
- Lagergebäude
- Sanitärgebäude
- Gaststätte

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen erfolgt über LED-Orientierungsleuchten bzw. Natrium-Dampflampen. Da diese von der Tierwelt, insbesondere Insekten und Fledermäuse, als weniger störend empfunden wird.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2013 bis 23.01.2014 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 06.02.2017 ..... Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2014 bis 14.05.2014 in Bad Kissingen ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

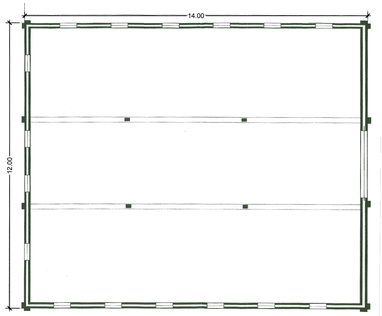
Bad Kissingen, den 06.02.2017 ..... Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.10.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

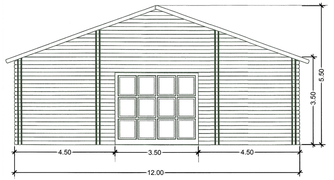
Bad Kissingen, den 06.02.2017 ..... Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanes ist am 17.02.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

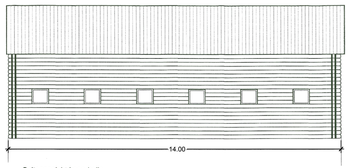
Maße und Fassadengestaltung aller Gebäude sind unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes variabel.



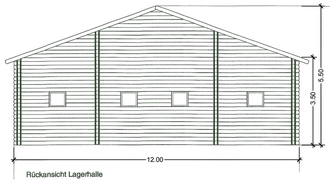
Grundriss Lagerhalle



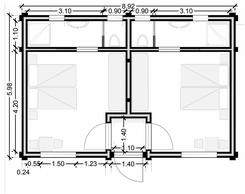
Vorderansicht Lagerhalle



Seitenansicht Lagerhalle

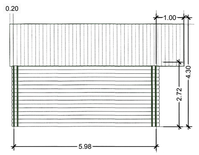


Rückansicht Lagerhalle





Vorderansicht



Seitenansicht



Rückansicht

STADT BAD KISSINGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

WITTELSBACHER TURM

GEMARKUNG ARNSHAUSEN
GEMARKUNG POPPENROTH

M 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50

M 1 : 100

0 1 2 3 4 5 10

STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
EINGELEITET: 20.11.2012
GEÄNDERT: 19.11.2013
25.02.2014

STAND: RECHTSKRAFT