



1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- SO** Sondergebiet für ein Thermalbad gem. § 11 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Badelandschaft mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
OK EG: 245,50 m üNN
Oberkante Erdgeschoß maximal 245,50 m üNN
WH: 13,50 m Maximale Wandhöhe gemessen vom Schnittpunkt Oberkante Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut
- GRZ: 0,6 Grundflächenzahl 0,6
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in der BauNVO unter § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- GFZ: 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Geh- / Radweg
Grünstreifen
Fahrbahnfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- FWRWd Fuss- und Radweg, beschränkt befahrbar
- Wegeverbindung ohne genaue Festlegung der Lage mit einer Breite von 3 m
- Von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 20 m vom bestehenden Fahrbahnrad der B 286 gemäß §9 FStrG
- Brücke über die B 286
- WSiPI Wohnmobilstellplätze (intensiv genutzt)
Auf diesen Flächen sind Wohnmobilstellplätze, Zufahrten und Versorgungsanlagen, deren Nutzung Fahr- und Parkvorgänge von Wohnmobilen hervorrufen kann, nicht zulässig.
- DWSiPI Durchgrünte Bereiche mit einer maximalen Versiegelung von 50 % inkl. Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Unversiegelte Flächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Gehölzen und Bäumen auszuführen.
- P Öffentliche Stellplätze
- StPI Flächen für Stellplätze
- Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)
- Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- Private Grünfläche (Randeingrünung)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 (2) Nr. 10 und (4) sowie § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
- Bauliche Anlagen innerhalb der Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.
- A Ausgleichsfläche extensive Wiese
- A1 Neuanlage einer Baumhecke
- A2 Ausgleichsfläche A2 Neuanlage einer extensiven artenreichen Wiesenfläche auf Ackerfläche / Lagerfläche mit Entwicklung einer Baumhecke Neuanlage einer (Wild-)Obstbaumreihe
- A3 Ausgleichsfläche A3 Neuanlage einer extensiven artenreichen Wiesenfläche auf artenarmem Grünland inkl. Erhaltungsgut des angrenzenden Gehölzsaums
- A4 Ausgleichsfläche A4 Erhalt und Pflege einer Streuobstwiese sowie Ergänzung durch Neupflanzung
- A5 Ausgleichsfläche A5 Erhalt und Pflege eines Feldgehölzes mit wertvollem Eichenbestand, Gehölzrodungen nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen)
- A6 Ausgleichsfläche A6 Erhalt und Pflege des bestehenden straßenbegleitende Böschungsgehölzes und angrenzende Wiesenflächen
- Entwicklung artenreiche Wiese durch extensive Pflege Anlage mit Saatgut "artenreiches Extensivgrünland" aus gebiets-eigener Herkunft. Die vorgesehenen Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung, ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, 1 - 2 schürig, frühester Mähzeitpunkt ab 15. Juni, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln zur Behandlung unerwünschter Neophyten ist ausnahmsweise nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen) zulässig.
- Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungsgebot Hecken (4 - 6-zellig) mit Arten lt. Anlage der Begründung Pflanzung von heimischen Bäumen, H 3xv, STU 16-18; Sträuchern (vStr), 2 x verschult (2xv), (70 - 90 cm) und Heistern (Hei), 2 x verpflanz (2zv), (125 - 150 cm)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen
- Erhalt und Pflege der bestehenden Streuobstwiese
- Pflanzgebot: großkroniger Laubbaum l./ll. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten laut Anlage der Begründung, Mindestgröße H 3xv., STU 16 - 18 cm. Erhaltene Bestandsbäume können dem Pflanzgebot zugerechnet werden.
- Wohnmobilstellplatz (WSiPI + DWSiPI) 85 Bäume Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme zu vollziehen.
- Erhaltungsgut: Obstbäume (B* Biotopbäume)
- Pflanzgebot, mit Standortbindung Hochstämmige (Wild-)Obstbäume mit einer Mindestgröße H 2xv STU 10/12 Anzahl: 10 Stück

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachform Das Dach wird als Flachdach ausgebildet. Die zulässige Oberkante des Flachdaches darf durch Dachaufbauten zur technischen Ver- und Entsorgung und zur Belichtung überschritten werden.
 - 2.2 Baugrenze Außerhalb der Baugrenze können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach BayBO in den Abstandflächen zulässig sind.
 - 2.3 Sanitärgebäude Auf der Fläche für den Wohnmobilstellplatz (intensiv genutzt) ist ein Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von 200 m² und einer maximalen Wandhöhe von 4 m zulässig.
 - 2.4 Schallschutz Auf der im Nordwesten geplanten Parkplatzerweiterung und auf den im Osten geplanten Wohnmobilstellplätzen sind die Fahrgassen asphaltiert auszuführen.
 - 2.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenguten etc. auszurichten. Die Abwässer des Daches und von weniger befahrenen Verkehrsflächen sollen in einer Retentionsfläche auf dem Grundstück gesammelt werden. Mit einem Überlauf wird die Regenwasserableitung zur Saale sichergestellt.
 - 2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (20) BauGB Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
 - 2.6.1. Ausgleichsflächen im Baugebiet (A1, A2, A3)
 - A1 Neuanlage einer Baumhecke im Norden
Ziele / Maßnahmen: Optische Einbindung des Gebietes, Lebensraumschaffung und Lebensraumvernetzung Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (4 - 6-zellig)
 - A2 Extensive artenreiche Wiesenfläche auf Ackerfläche mit Anlage / Entwicklung einer Baumhecke und (Wild-)Obstbäumen
Ziele / Maßnahmen: Lebensraumschaffung und Lebensraumvernetzung Neuschaffung und Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit (Wild-)Obstbäumen und einer Baumhecke (4 - 6-zellig)
 - A3 Extensive artenreiche Wiesenfläche inkl. Erhaltungsgut des angrenzenden Gehölzsaums
Ziele / Maßnahmen: Lebensraumschaffung und Lebensraumvernetzung Neuschaffung und Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche und Erhalt des angrenzenden Gehölzsaums entlang des Grabens. Zusätzliche Entfernung von bestehenden Nadelgehölzen.
 - 2.6.2 Entwicklungsziel von bereits festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (20) BauGB
 - A4 Erhalt und Pflege einer Streuobstwiese
Ziele / Maßnahmen: Erhalt von bestehenden Lebensräumen, Sicherung und Entwicklung der bestehenden Streuobstwiese, ggf. mit Ergänzungsplantagen
 - A5 Erhalt und Pflege eines Feldgehölzes mit wertvollem Eichenbestand
Ziele / Maßnahmen: Erhalt von bestehenden Lebensräumen Erhalt und Förderung des bestehenden Feldgehölzes Gehölzrodungen sind nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bad Kissingen zulässig.
 - A6 Erhalt von Böschungsgehölzen entlang der B246 / Kartiertes Biotop Nr. 5826-0078-001 / -003 und Entwicklung extensive Wiese
 - 2.6.3 Vollzugsfrist Die Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
 - 2.6.4 Erhaltungsgebote Unter Erhaltung wird verstanden, die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze und Wiesenflächen wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- 2.7 Pflanzenqualität und Pflanzgebot
 - Pflanzenqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzgebot / Pflanzauswahl Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (Baumscheibe mind. 8 m²) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,0 - 1,5 m. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste (Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung). Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze innerhalb der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
3. ARTENSCHUTZ Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu beachten:
 - 3.1 Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober zu entfernen.
 - 3.2 Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach- und Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn
 - zuvor zwischen 01.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Schwarzrösche oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder
 - eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - 3.3 Ein Einwandern der Zaunmilch aus den Eingriffen unberührten Randbereichen in spätere Baufelder ist nicht auszuschließen. Um Verbotsstatbestände zu vermeiden, die sich auf die (Tötung / Verletzung) der geschützten Zaunmilch beziehen, sind die Baufelder vor Baubeginn auf das Vorkommen von Zaunmilch zu prüfen und gegebenenfalls zur Korrekturen von Schwarzbrachen anzulegen.
 - 3.4 Großflächige Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

4. HINWEISE

- 4.1 Vorhandene Gebäude
- 4.2 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 4.3 Flurnummer
- 4.4 Höhenlinien
- 4.5 Amtlich kartiertes Biotop (Bayer. Landesamt für Umwelt, 2017)

- 4.6 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan und die erste Änderung vollständig.
- 4.7 Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entscheidung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches. In diesem Schutzbereich sind Grabungen und Bohrungen bis 2 m unter dem Überlauf der jeweils im Bereich kommenden Heilquelle ohne Erlaubnis zulässig. Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 197,61 m üNN des Pandurbrunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen bis zu einer Tiefe von 195,61 m üNN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.
- 4.8 Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser stellt nach § 54 (1) Satz 1 Nr. 2 WHG Abwasser dar. Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenuzung nach § 9 (1) Nr. 4 WHG und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 (1) WHG. Davon abweichend kann Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden (vgl. § 46 (2) WHG), wenn die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind. Darüber hinaus fällt das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser unter bestimmten Bedingungen unter den Gemeindebrauch und darf ohne Erlaubnis erfolgen (vgl. § 25 WHG i. V. m. Art. 18 BayWG).
- 4.9 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nach § 8 (1) Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.
- 4.10 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind schalltechnische Nachweise zu führen.
- 4.11 Die Parkplatzbeleuchtung ist durch insektenfreundliche Leuchten und die Änderung von Lampen so zu mindern, dass keine Blendwirkung eintritt. Zusätzliche immissionsmindernde Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu prüfen und zu berücksichtigen.
- 4.12 Um Eingriffe durch Baumaßnahmen außerhalb von Bauflächen zu vermeiden, wird empfohlen, die Baustelleneinrichtungen nur außerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zuzulassen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den
Oberbürgermeister


Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis in Bad Kissingen ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den
Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 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 (3) BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

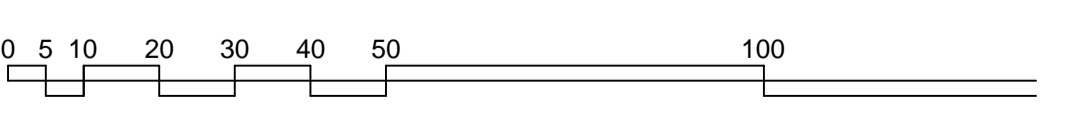


STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
HEILBADELANDSCHAFT
GEMARKUNGEN GARITZ
UND BAD KISSINGEN**

2. ÄNDERUNG

M 1 : 1000



STADTBAUAMT REF. III - 2 BAD KISSINGEN AUFGESTELLT: 05.04.2017 GEÄNDERT: 13.09.2017 07.03.2018 10.10.2018

STAND: 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG