STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PRINZREGENTENPARK

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

Satzungsbeschluss

M 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 100

REFERAT STADTPLANUNG

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 30.03.2022
GEÄNDERT: 25.10.2023

STAND: Satzungsbeschluss

I Zeichnerische Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet MU

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

z.B. 0,6 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. 0,8 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. V Zahl der Geschosse

z.B. GH 16 m Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen (§ 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

P Öffentlicher Parkplatz

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg:

S Öffentlich gewidmet für Straßenverkehr

FR+ Öffentlich gewidmet für Rad- und Fußverkehr sowie eingeschränktem Anliegerverkehr

FR Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

T Trafostation

6. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

G1/2/3 Öffentliches Verkehrsgrün

Privates Verkehrsgrün

Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Waldfläche

Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen

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

FD / SD / WD — Nur Dachformen Flachdach / Satteldach / Walmdach lt. textlichen Festsetzungen zulässig

5° - 30° — Nur Dachneigung wie beschrieben zulässig für SD / WD

TGa — Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Bundesstraße 287 (Ostring)

1	
2	3
4	5
6	

Nutzungsschablone Systematik
1: Art der baulichen Nutzung
2: Grundflächenzahl GRZ — 3: Geschossflächenzahl GFZ
4: Dachform — 5: Bauweise
6: max. Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit

II Nachrichtliche Übernahmen und zeichnerische Hinweise

12 — Bestehende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer)

1234 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Topographische Elemente Umgebung

Topographisches Element: Bestehende Böschung / Höhenlinien Bestand, Angaben in m ü.NHN

Geplante Hauptgebäude

Geplanter östlicher Erschließungsweg inklusive möglicher Sitz- bzw. Stützmauer, Entwässerungsmulde und den Anschlussflächen an Verkehrs- und Platzflächen (Treppen / Rampen etc.)

Bereich besonderer Sicherheitsanforderungen (innerhalb 25 m Schutzabstand Wald)

Pflege- und Schutzstreifen Wald (25 m Abstand MU-Fläche)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Biotop "Gehölze und Waldstück östlich der Bahn im Stadtbereich Bad Kissingen"

Heilquellenschutzzone

1Qa — Heilquellenschutzgebiet quantitativ, erster innerer quantitativer Schutzbezirk, Schutzzone A

2Qb — Heilquellenschutzgebiet quantitativ, zweiter innerer quantitativer Schutzbezirk, Schutzzone AB

Altlastenverdachtsfläche ehem. Esso-Tanklager

Vorgeschlagene Stellplätze

Geplante innerstädtische Fuß- bzw. Radwegeverknüpfung

Angrenzende Bebauungspläne

Wegerecht DB

Telekommunikations-Trassen / Leitungen von Vodafone

0m — Maße in Meter

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Urbanes Gebiet MU

1.1.1 In den Urbanen Gebieten sind folgende Vorhaben nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und

Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Einrichtungen, sofern diese Dienstleistungen einer Wettannahmestelle, eines Wettbüros oder einer Spielhalle anbieten.

1.1.3 Des Weiteren sind unzulässig: Wettannahmestellen (z.B. Lotto- und Toto), Wettbüros und andere Wettangebote,

Spielhallen und Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzusehen sind.

1.1.4 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind ebenfalls nicht zulässig: Vergnügungsstätten,

soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

1.1.5 Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Gewerbe sind im Urbanen Gebiet MU 1 in allen

Geschossen und im Urbanen Gebiet MU 2 ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

III Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

1.1 Urbanes Gebiet MU (Fortsetzung)

1.1.6 1. Für die Grundstücke, die im festgesetzten Urbanem Gebiet liegen, wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

- Bekleidung / Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterwaren, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Bestecke („Ulmer Liste“: Hohl- und Stahlwaren)
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Münzen
- Sportartikel und -geräte
- Sportbekleidung und -schuhe
- Sportpokale und -preise
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen (religiöse Kunstgegenstände „Ulmer Liste“: Devotionalien)
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Optikartikel
- Uhren, Schmuck („Ulmer Liste“: feinmechanische Erzeugnisse, Silberwaren).

2. Ausnahmsweise können zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten zur Sicherung der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs zugelassen werden:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Pharmazeutische Artikel
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Briefmarken

3. Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen im Bezug auf ihre Sortimente unzulässig wären, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten.

1.1.7 Wohnen ist in allen Geschossen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend des Planeintrags festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 21 a Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend des Planeintrags festgesetzt.

2.2.2 Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der GFZ nicht zu berücksichtigen.

2.3 Gebäudehöhe

2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist den Planeinträgen in den einzelnen Baufeldern zu entnehmen.

2.3.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

2.3.3 Der untere Höhenbezugspunkt wird mit 217,5 m ü.NHN definiert.

2.3.4 Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Gebäuden bzw. bei Nebenanlagen mit

a) Flachdach mit Attika der obere Abschluss der Attika

b) Flachdach ohne Attika der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

c) Sattel- bzw. Walmdach der First.

2.3.5 Über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugüberfahrten, sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10 % der Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss und einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m über der OK des Gebäudes.

2.4 Anzahl der Geschosse (§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Für die Bereiche MU 1.1, MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 2.5 und MU 2.6 werden zusätzlich die zulässige Zahl der Geschosse festgesetzt. Diese ist dem Planeintrag zu entnehmen.

3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Im Urbanen Gebiet MU 2 wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es ist hierbei eine offene Bauweise zulässig, jedoch dürfen die einzelnen Baukörper mit einem über das Geländeniveau herausragendem durchgängigen Tiefgaragengeschoss, abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 50 m, miteinander verbunden werden. Darüber hinaus dürfen im MU 2 untergeordnete Gebäudeteile (z. B. unverglaste Terrassen / Loggien) errichtet werden, die als Freisitze genutzt, die Hauptbaukörper verbinden.

3.2 Baugrenzen und Baulinien

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

3.2.2 Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile wie Überdachungen des Eingangsbereiches und Balkone über die

Baugrenze ab einer Höhe von mind. 4m bis max. 1,50m nur im Bereich der Hauptbaukörper hinausragen und in die private Verkehrsfläche hineinragen. Vgl. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO

3.2.3 Anlagen, die zur technischen Ver- und Entsorgung benötigt werden, sind mit einer Grundfläche von bis zu 15 m^2 auch
außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufelder und in den gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Baufelder zulässig. Sie dürfen bis zu 1,70 m über die Geländeoberkante herausragen.

5 Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

5.1 Schutz von Gehölzen
Der im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzte Gehölzbestand ist im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Biotopschutzzäune während der gesamten Bauzeit gegenüber jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind im verbindlich zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu erläutern.

5.2 Gehölzpflanzungen
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind für Gehölzpflanzungen ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Gehölze zu wählen. Bei der Artenauswahl für Pflanzungen in den Baugrundstücken sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig.

5.3 Grünflächen - Verkehrsgrün
5.3.1 Die als öffentliches Verkehrsgrün festgesetzten Flächen G1 im Norden und G2 im Westen sind als Teil des „Grünen Randes“ des Plangebietes zu gestalten und soweit möglich mit Gehölzen zu bepflanzen.
5.3.2 Die als öffentliches Verkehrsgrün festgesetzte öffentliche Grünfläche G3 im Osten ist, wie bestehend als mit Bäumen
bepflanzte Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
5.3.3 Die als privates Verkehrsgrün festgesetzte Fläche im Westen ist als durchgehender „Grüner Rand“ des Plangebietes zu gestalten und zu bepflanzen. Aufwuchsbeschränkungen aufgrund der Nähe zur Bahnanlage sind zu berücksichtigen. Überfahrbare Flächen für Rettungswege, wasserdurchlässig gestaltete Stellplätze für PKW- und Fahrräder sowie Einbauten zur Freiflächengestaltung sind zulässig. Mindestens 65% der Gesamtfläche müssen unbefestigt und begrünt sein. Die Maßnahmen sind im zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu erläutern.

5.4 Baumpflanzungen / Pflanzgebot ohne Standortbindung
Im Plangebiet sind gemäß zeichnerischer Darstellung mindestens 17 Laubbäume 1. Wuchsklasse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität der Pflanzung: Hochstamm, 4x verpflanzt, 20 / 25 cm Stammumfang. Für die Pflanzung ist je Baum eine Baumgrube mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 16 m^3 und einer offenen Baumscheibe von mind. 6 m^2 Größe herzustellen. Die Baumscheiben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen und vollständig von Versiegelung freizuhalten. Wurzelbrücken sind ausnahmsweise zulässig.

5.5 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölze zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine geringfügige Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig. Bei Baumaßnahmen sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume Flächenbefestigungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen grundsätzlich unzulässig. Der Stamm- und Wurzelbereich ist durch wirksame bauliche Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

5.6 Freiflächen der Baugrundstücke

Die nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen oder vollversiegelten Zuwegungen bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen. Alle nicht überbauten und teilversiegelten Flächen sind zudem zu begrünen oder zu bepflanzen. Alle Teile von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen oder Zuwegungen überbaut sind, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zu begrünende Teile von Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 60 cm herzustellen. Bei Pflanzung von Bäumen oder Großgehölzen ist pro Baum / Großgehölz auf einer Fläche von mind. 16 m² eine fachgerechte durchwurzelbare Substratschicht von mind. 80 cm vorzusehen. Eine dauerhafte Vitalität der Begrünung ist durch fachgerechte Pflege und bei Bedarf durch künstliche Bewässerungseinrichtungen sicherzustellen.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

1. Anfallendes Niederschlagswasser von Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches soweit als technisch möglich, dezentral zu bewirtschaften (zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern). Nicht bewirtschaftbare Teile des anfallenden Niederschlagswassers sind nach Reinigung und Zwischenspeicherung dem städtischen Regenwasserkanalnetz zuzuführen.
2. Mit dem Bauantrag ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept einzureichen.
3. Anfallendes Hangwasser östlich der angedachten Bebauung ist zu bewirtschaften. Eine entsprechend ausreichend dimensionierte Mulde ist östlich des Weges, östlich der angedachten Bebauung parallel zur Hangkante zu errichten.

5.8 Pflege / Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Für alle Anpflanzungen gilt, dass die Pflanzen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Größe nachzupflanzen sind.

III Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

6 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(Ersatzmaßnahme / CEF-Maßnahmen)

6.1 Ersatzmaßnahmen während der Bauzeit an der Güterhalle

Mindestens 1 Jahr vorlaufend zum Beginn von Baumaßnahmen am Gebäude sind je 2 Ersatzquartiere für Fledermäuse an der Ost- und Westseite des Gebäudes anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen während der gesamten Bauzeit und mindestens 1 Jahr darüber hinaus am Gebäude verbleiben. Wenn in den Ersatzquartieren Fledermausbesatz nachgewiesen wird, haben sie auch nach der Bauzeit am Gebäude zu verbleiben. Die Art der Ausführung ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

6.2 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(CEF-Maßnahmen)

6.2.1 Für den Verlust von Höhlenbäumen sind innerhalb der Waldflächen des Geltungsbereiches 9 Höhlenkästen für Fledermäuse und 9 Höhlenkästen für Brutvögel anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Höhlenkästen sind zwingend zeitlich vor der Fällung von kartierten Habitatbäumen anzubringen. Die Lage der Kästen und die Art der Ausführung sind mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

6.2.2 Mindestens 1 Jahr vor Beginn von Bauarbeiten an der Güterhalle ist im Dachboden des Hauptgebäudes der Güterhalle
eine Wärmeglocke für Fledermäuse anzubringen. Die Art der Ausführung ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

6.2.3 Mindestens 1 Jahr vor Beginn von Bauarbeiten an der Güterhalle sind an der Ostseite des Gebäudes 2 Fledermaus-Fassaden-Ganzjahressteine anzubringen. Die Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

7 Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

5.1 Schutz der vorhandenen Vegetation

Der festgesetzte Waldbereich darf weder dauerhaft, noch temporär für Baustelleneinrichtung, Zufahrten oder als Lagerplatz genutzt werden.

5.2 Bauzeiten

Nachtbaustellen sind nicht zulässig. Bauzeiten sind mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

5.3 Fällungen, Rodungen

Gehölzrodungen inkl. Bäume ohne Habitateigenschaft sind nur während der Vegetationsruhe und außerhalb der Vogelbrutzeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Sollten Gehölzrodungen außerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums notwendig werden, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Bäume mit Habitateigenschaft (Höhlen, Risse und Spalten, Rindenplatten) dürfen nur in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober gefällt werden. Im Vorfeld sind die Bäume auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Bei Besatz sind die Tiere fachgerecht zu entnehmen und in geeignete Ersatzkästen im Umfeld zu verbringen. Unbesetzte Höhleneingänge sind zu verschließen.

7.4 Erhalt des Fledermausquartiers im Dachboden des Hauptgebäudes der Güterhalle

Der Dachboden des Hauptgebäudes ist als Quartier für Fledermäuse zu erhalten. Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse sind sicherzustellen. Störungen der Tiere durch Beleuchtungen sind zu vermeiden.

7.5 Bauzeitenregelung für die Gebäudesanierung an der Güterhalle

Rückbau / Umbau / Sanierung an Gebäudeteilen mit nachgewiesenen Fledermaus-Quartieren oder Vogelniststätten sind nur im September und Oktober zulässig. Vor geplanten Maßnahmen sind die Quartierstrukturen fachkundig auf Besiedlung zu prüfen. Bei Besatz sind vor Beginn der Bautätigkeit Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung und der Naturschutzbehörde erforderlich.

7.6 Holzschutz

Falls chemischer Holzschutz nicht vermieden werden kann, sind Holzschutzmittel zu verwenden, die nachweislich für Fledermäuse unschädlich sind.

7.7 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden sind in Anlehnung an die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ Maßnahmen zu ergreifen und im Bauantrag prüfbar darzustellen.

7.8 Beleuchtung

Im privaten und öffentlichen Außenbereich, einschließlich Straßen- und Baustellenbeleuchtung, sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und Lampen mit einer Wellenlänge über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer Farbtemperatur < 2700 K zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität und Beleuchtungszeit ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

7.9 Umweltbaubegleitung

Die frist- und fachgerechte Durchführung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ist durch eine Umweltbaubegleitung (ökologische Bauüberwachung) zu begleiten und zu dokumentieren. Die Umweltbaubegleitung ist von einschlägig qualifizierten Gutachtern mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt durchzuführen. Die beauftragten Personen sind der Naturschutzbehörde zu melden. Die Umweltbaubegleitung ist im Hinblick auf die Einhaltung der naturschutzfachlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur“, 2003) ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 17.550 m² ermittelt. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ Flächen mit Maßnahmen im Umfang von insgesamt 17.550 m² zugeordnet. Im Umweltbericht
zum Bebauungsplan sind die Methodik, die Ausgleichsflächenberechnung und die Maßnahmenbeschreibung dargelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Herstellung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches „Prinzregentenpark“ fertigzustellen.

Ausgleichsfläche 1: Innerhalb des Arboretums Katzengrund werden auf den Flurstücken 697, 698, 699 und 856
(alle Gemarkung Garitz) insgesamt 6.600 m² als Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Eingriff zugeordnet. Auf den Flurstücken sind insgesamt 132 Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Mindestqualität der Pflanzung: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang. Jeder Baum ist mittels Dreibockverankerung zu sichern. Die Baumscheiben sind zu mulchen. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Maßnahme ist Teil des forstrechtlichen Ausgleichs gemäß Ziffer 9 der Bebauungsplansatzung. Die Entwicklungsdauer wird gemäß der „Arbeitshilfe zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2007) mit 30 Jahren festgelegt. Die Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Bad Kissingen.

Ausgleichsfläche 2: Am Embach werden auf den Flurstücken 364, 368, 369, 370, 371, 372, 375/1 und 498 (alle Gemarkung Albertshausen) insgesamt 11.230 m² als Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Eingriff zugeordnet. Auf den Flurstücken ist ein naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufergehölzen und Feuchtwiesen zu entwickeln. Der Erhalt ist über eine fachgerechte Pflege sicher zu stellen. Die Wiesenflächen dürfen max. 2 mal/Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Entwicklungsdauer wird gemäß der „Arbeitshilfe zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2007)“ mit 25 Jahren festgelegt. Die Flurstücke sind im Eigentum des Landkreises und der Stadt Bad Kissingen.

9 Forstrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für den Waldverlust im Plangebiet sind im Bereich des Arboretums Katzengrund auf den Flurstücken 697, 698, 699 und 856 (alle Gemarkung Garitz) insgesamt 151 Einzelbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind truppweise so zu pflanzen, dass ein Beschirmungsgrad von 50 % erreicht wird.

10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen – passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten im Anhang 7.1.1 bis 7.1.5 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 03.07.2023 zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
und Ähnliches; 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume,
Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“
(Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Im Plangebiet sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den in den Karten in Anhang 7.2.1 bis 7.2.4 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 03.07.2023 gekennzeichneten Fassaden von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums < 50 dB(A) beträgt.

Im Plangebiet sind Außenwohnbereiche an den in den Karten in Anhang 7.2.2 bis 7.2.4 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 03.07.2023 gekennzeichneten Fassaden von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel am Tag an der Außenfassade des Aufenthaltsraums < 64 dB(A) beträgt.

IV Festsetzungen Detailplan Schallschutz (separat angefügt)

V Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1 Sicherung der Qualitäten

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie der baulichen und gestalterischen Integration von Neubauten, behält sich die Stadt Bad Kissingen vor, bei Neubauten und Sanierungen von Bestandsgebäuden in den sensiblen
Bereichen durch ein städtisches Gremium Einfluss hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung von Gebäuden zu nehmen.
Zur Beurteilung der Gestaltung hinsichtlich Integration und Identifikation sind die notwendigen Planungen vor Beantragung der Baugenehmigung bei der Stadt Bad Kissingen vorzulegen und abzustimmen.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Zusammengehörende Gebäude einer Baugruppe oder eines Hofes sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.

2.1.2 Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL- Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett und RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig. Ebenso ist eine reine Putzfassade unzulässig. Die Gestaltung und Gliederung der Fassade soll sich an der bestehenden umgebenden Kurarchitektur orientieren. Klinker- / Riemchenfarben sind zulässig.

2.1.3 Außenterrassen und Balkone sollen sich dem Hauptbaukörper gestalterisch unterordnen und in ihrer Optik deutlich
zurücktreten. Untergeordnete Elemente sind weniger massiv auszubilden.

2.1.4 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und
untergordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

1.1.5 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

2.2 Dachform

2.2.1 Entsprechend den Nutzungsschablonen werden bei Hauptgebäuden folgende Dachformen festgesetzt:
a) MU 1: Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika sowie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5°- 30°.
b) MU 2: Flachdächer mit einem max. Neigungswinkel von 5° und Attika.

2.2.2 Dachflächen der Hauptgebäude sind pro Gebäude auf mind. 70 % der Dachfläche zu Zwecken der Regenwasserspeicherung und Verdunstung als Retentionsdachsysteme herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

3 Dachbegrünung

3.1 Im MU 1 und MU 2 sind jeweils mind. 50 % der gesamten Dachfläche der Hauptgebäude mit mind. einer einfachen extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mind. 6 cm Stärke, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen oder fachgerecht anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

3.2 Die Dachbegrünung im MU 1 und MU 2 soll bei gestaffelten Baukörpern bevorzugt auf der obersten Dachfläche erfolgen.

3.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind vollständig extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 6 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen oder fachgerecht anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Nicht mit Gebäuden überbaute Teile von Tiefgaragen sind als Gründächer mit Wasserspeicherfunktion auszuführen. Die Gründächer sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht herzustellen (gemessen ohne Drän- und Filterschicht), flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Zuwegungen und Terrassen ist zulässig. Bei Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht auf mind. 80 cm zu erhöhen.

4 Fassadenbegrünung

Pfeiler oder Stützen an / unter Balkonen oder Loggien sind nur in Verbindung mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zulässig. Die Begrünungen sind im verbindlich zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu erläutern.

5. Stützmauern

Stützmauern sind allgemein zur Sicherung des Hangbereiches bis zu einer Höhe von 1,2 m über geplantem Gelände zulässig.

6. Abgrenzung Bahngelände

An der westlichen Plangrenze ist zur Abgrenzung des Bahngeländes ein transparenter, blickoffener Metallzaun in vertikaler Gliederung mit einer Gesamthöhe bis zu 1,50 m zu errichten.

VI Textliche Hinweise

1. Rechtskräftige Satzungen der Stadt Bad Kissingen

Es gelten die für den Bereich des Geltungsbereiches erlassenen Satzungen der Stadt Bad Kissingen.

2. Brandschutz

2.1 Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen

zählen die Zu- und Durchgänge und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese sind auf dem Grundstück selbst, ggf. auch auf der öffentlichen Fläche (z.B. Straße) sicherzustellen.

2.2 Sollen Zufahrten auf das Grundstück mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. versehen
werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden.

2.3 Zu Gebäuden, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche
liegt, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche DIN 14090 Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Zufahrt zu dem Schutzobjekt ist nach DIN 14090 Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken auszuführen.

2.4 Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Sie dürfen durch abgestellte
Gegenstände, Fahrzeuge oder Einbauten nicht verstellt oder eingeengt werden. Feuerwehrzufahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, sind durch entsprechende Hinweiszeichen und mit Halteverbot zu kennzeichnen.

2.5 Nach Art. 31 Abs. 1 der BayBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens
zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen, es sei denn, die Rettung ist über einen sogenannten Sicherheitstreppenraum möglich. Der erste Rettungsweg von nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten muss über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit
Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle sein, sofern die Feuerwehr über die hierfür erforderlichen Geräte verfügt.

2.6 Die Feuerwehr Bad Kissingen verfügt über 2 Drehleiern DLK 23-12. Die anleiterbare Stelle muss den Mindestanforder-
ungen nach Art. 35 Abs. 4 der BayBO entsprechen, d.h. die Mindestabmessungen der zur Menschenrettung vorge- sehenen Öffnungen müssen im Lichten b/h = h/b Ñ 60/100cm betragen, wobei die Unterseite dieser Öffnungen nicht höher als 1,20 m über dem Fußboden liegen darf. Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen von innen zu öffnen sein. Für den Einsatz der tragbaren Leitern sind Aufstellflächen vorzusehen. Ebenfalls sind mind. 1,50 m breite Zugänge zu den Aufstellflächen der tragbaren Leitern zu schaffen.

2.7 Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen
Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 geregelt. Abweichend zum Arbeitsblatt W 405 muss die Hälfte der zu bereitstellenden Löschwassermenge im Umkreis von 150 m der Feuerwehr für den Erstangriff zur Verfügung stehen.

3. Kampfmittel

Für den überplanten Bereich sind Verdachtsflächen vorhanden.
Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf

die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“(siehe www.bgbau.de).

4. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

6. Bauausführung / Baukranhöhe

6.1 Baukräne im Plangebiet, sollten eine Höhe von 40 m über Grund bzw. 280 m üNN nicht überschreiten. Kann diese
Höhenbeschränkung nicht eingehalten werden, ist der Kraneinsatz mit wenigstens drei Wochen Vorlauf mit der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – abzustimmen (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de).

6.2 Beim Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der
Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Hierfür ist der Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Sollte ein Überschwenken der Betriebsanlagen der DB ausnahmsweise notwendig sein, so ist dafür mit der DB Netz AG
eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Diese ist mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
Die Lagerung von Baumaterialien, ist so vorzunehmen und zu sichern, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle
in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

7. Bauen in Bahnnähe / Sicherung von Bahnflächen und Bahnbetrieb

7.1 Die im KV in den §§ 12 (Immissionsduldung) und 13 (Unterhaltung, Wegerecht) hinterlegten Vereinbarungen/Rechte
sind zwingend zu beachten.

7.2 Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss
auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

7.3 Die Sorgfaltspflicht liegt beim Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der
Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

7.4 Sollten im Rahmen der Freiflächenplanungen Bepflanzungen im Übergangsbereich zur Bahnanlage vorgesehen
werden, ist der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse zwingend zu berücksichtigen.

7.5 Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als
bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Die Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser darf nicht auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben erfolgen.

7.6 Bei Planung von Lichtzeichen, Beleuchtungsanlagen und Photovoltaikanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung,

Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

VI Textliche Hinweise (Fortsetzung)

8. Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Telekommunikation und Wasser

8.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienende Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen
(Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

8.2 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind
Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk sowie DIN 18920).

9. Bodenschutz und der Umgang mit Altlasten

9.1 Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die
Wiederverwertung zu lagern.

9.2 Es besteht gemäß den Voruntersuchungen keine akute Gefahr für das Schutzgut Grundwasser. Die leichten
Verunreinigungen sind nach unten klar abgrenzbar und nicht mobil. Die MKW-Gehalte im Boden liegen im Bereich von Z1.2 Material. Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch die Deutschen Bahn AG sind die Eingriffe in den Boden bodengutachterlich zu begleiten. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9.3 Generell gilt: Sollte während den Bauarbeiten verunreinigtes Erdreich festgestellt werden, ist dies dem LRA KG
mitzuteilen. Es wird dann entschieden werden, wie weiter verfahren wird. (Abfallenentsorgung/Bodenschutz).

10 Besondere Sicherheitsanforderungen

Die markierten Bereiche besonderer Sicherheitsanforderungen innerhalb der MU-Flächen liegen innerhalb einer empfohlenen 25 m-Schutzzone zur angrenzenden Waldfläche. Um eine mögliche Gefährdung der Grundstücke, der Gebäude und der Bewohner durch den Wald in Form von Sturmwurf (Baumfall), Astabbruch durch Schneebruch, aber auch durch Überspringen eines möglichen Waldbrandes zu vermeiden, sind auf MU-Fläche planerische und bauliche Maßnahmen vorzunehmen, wie beispielsweise der verstärkte Ausbau des Dachbereiches.

11 Waldfläche

Die festgesetzte Waldfläche ist dauerhaft nach Vitalitäts- und Stabilitätskriterien zu pflegen und als strukturreicher Laubmischwald zu erhalten. Bei der Pflege sind der Biotopcharakter und die Bedeutung des Bestandes für das Ortsbild von Bad Kissingen und die hohe Bedeutung für die Hangsicherung zwingend zu beachten. In einem Bereich von 0 bis 25 m zur Bebauung ist der Wald regelmäßig auf absterbende Bäume und Kronenteile zu kontrollieren. Gefahrenstellen sind zu beseitigen. Dies gilt sowohl für private als auch öffentliche Flächen. Zur Stabilisierung des Waldbestandes sind in der Zone 0 bis 25 m standortgerechte Bäume

2. Wuchsklasse zu pflanzen. Innerhalb der Waldfläche sind Einzelbaumentnahmen nur aus Gründen der Verkehrssicherung und nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der geplanten Entnahme gültigen Rechtsgrundlagen und in Abstimmung mit der Stadt Bad Kissingen zulässig. Innerhalb von 3 Jahren nach der Entnahme sind auf gleicher Fläche Ersatzpflanzungen aus standortgerechten Straucharten und Einzelbäumen 2. Wuchsklasse durchzuführen.

12 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen.

13 Betriebliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten, die durch das Bauvorhaben in der Umgebung entstehen können, sind folgende betriebliche Maßnahmen erforderlich: Die Andienung der ehemaligen Güterhalle mit Lkw ist nur zulässig im Beurteilungszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr.

14 Sonderlandeplatz Bad Kissingen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am St. Elisabethkrankenhaus. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde jeweils mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2022 bis 09.05.2022 sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2022 bis 09.01.2022 und erneut vom 14.08.2023 bis 14.09.2023 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 26.10.2023 .....

Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.10.2023 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 26.10.2023 .....

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanes ist am 10.11.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bebauungsplan
"Sondergebiet Kurgebiet - 4. Änderung"

1Qa

2Qb

MU 1	
0,7	1,8
FD / SD / WD 5° - 30°	g
GH max. 12 /16 / 19 m IV bzw. V für MU 1.1	

MU 2	
0,6	1,5
FD	a
GH max. 16 bzw. 19 m IV bzw. V	

G1 G2 G3 S D T P FR MU 1 MU 1.1 MU 1.2 MU 2 MU 2.1 MU 2.2 MU 2.3 MU 2.4 MU 2.5 MU 2.6

Abbildung 1 - Lageplan Ausgleichsfläche 1 Arboretums Katzengrund M 1:5.000

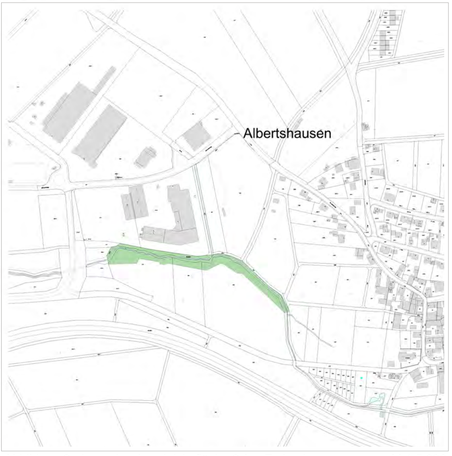


Abbildung 2 - Lageplan Ausgleichsfläche 2 Am Embach M 1:5.000

IV **Detailplan Schallschutz als Bestandteil des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Prinzregentenpark“**

Festsetzungen Schallschutz

Bad Kissingen, den 26.10.23

.....

Oberbürgermeister

Maßgebliche Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109, in dB

	<=	65
65 <	<=	66
66 <	<=	67
67 <	<=	68
68 <	<=	69
69 <	<=	70
70 <	<=	71
71 <	<=	72
72 <	<=	73
73 <	<=	74
74 <	<=	75
75 <		

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- Parkplatz
- Gleisachse

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 27.06.2023

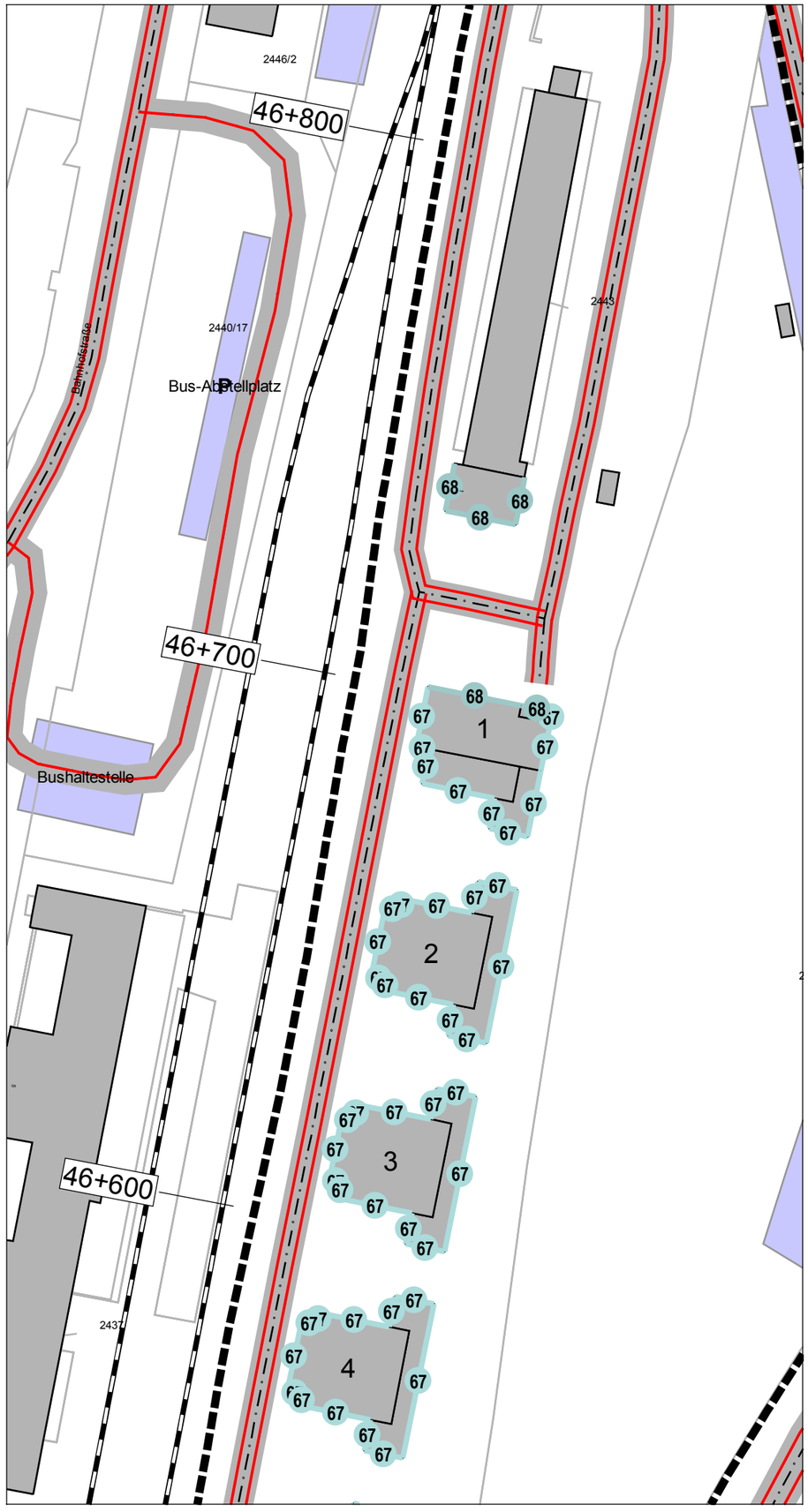
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

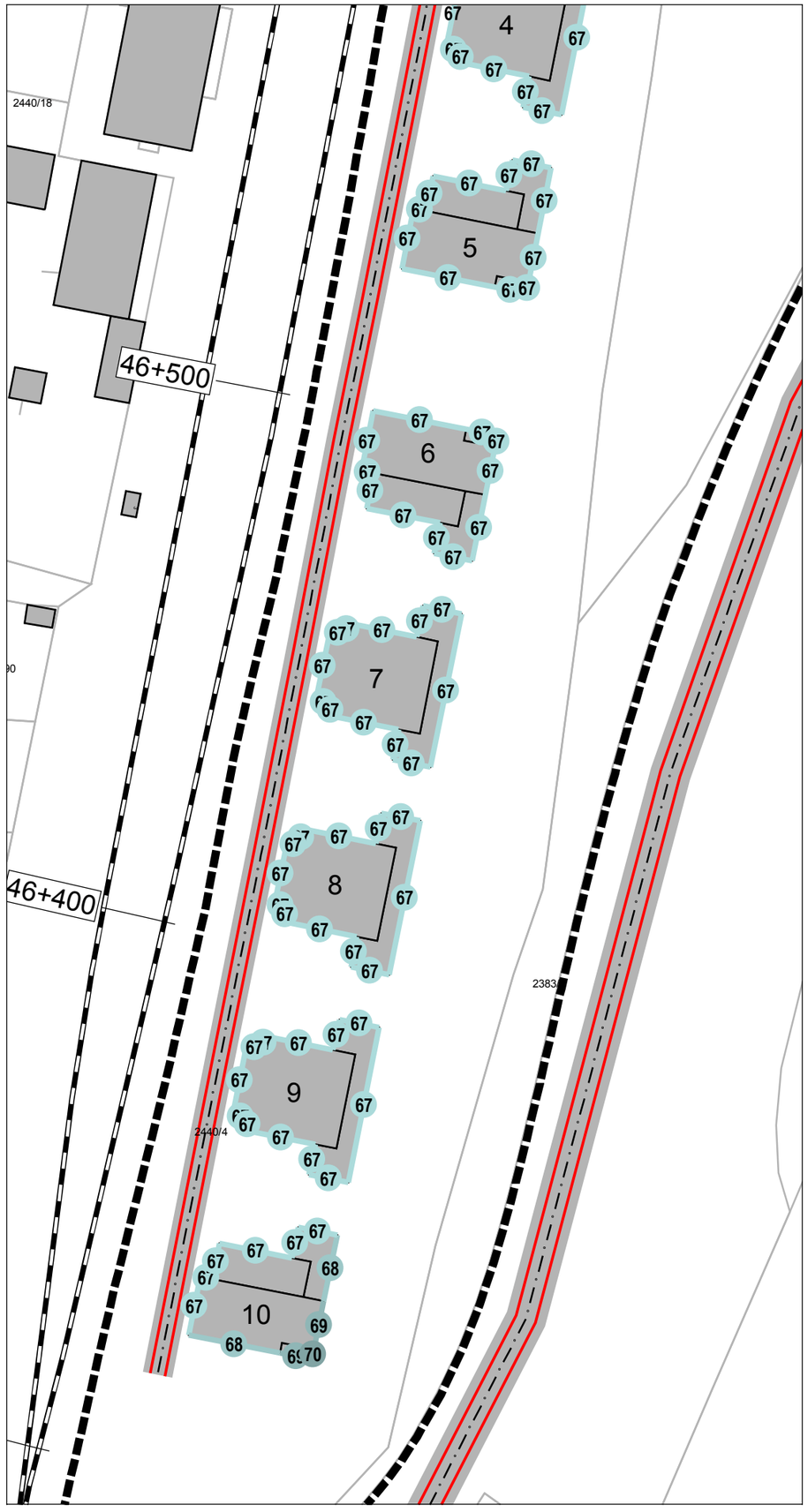
B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

maßgebliche Außenlärmpegel im EG

ANHANG 7.1.1





Maßgebliche Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109, in dB

	<= 65
65 <	<= 66
66 <	<= 67
67 <	<= 68
68 <	<= 69
69 <	<= 70
70 <	<= 71
71 <	<= 72
72 <	<= 73
73 <	<= 74
74 <	<= 75
75 <	

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- Parkplatz
- Gleisachse

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

maßgebliche Außenlärmpegel im 1.OG

ANHANG 7.1.2

Maßgebliche Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109, in dB

	<=	65
65 <	<=	66
66 <	<=	67
67 <	<=	68
68 <	<=	69
69 <	<=	70
70 <	<=	71
71 <	<=	72
72 <	<=	73
73 <	<=	74
74 <	<=	75
75 <		

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- P Parkplatz
- Gleisachse

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

maßgebliche Außenlärmpegel im 2.OG

ANHANG 7.1.3

Maßgebliche Außenlärmpegel

gemäß DIN 4109, in dB

	<= 65
65 <	<= 66
66 <	<= 67
67 <	<= 68
68 <	<= 69
69 <	<= 70
70 <	<= 71
71 <	<= 72
72 <	<= 73
73 <	<= 74
74 <	<= 75
75 <	

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- Parkplatz
- Gleisachse

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

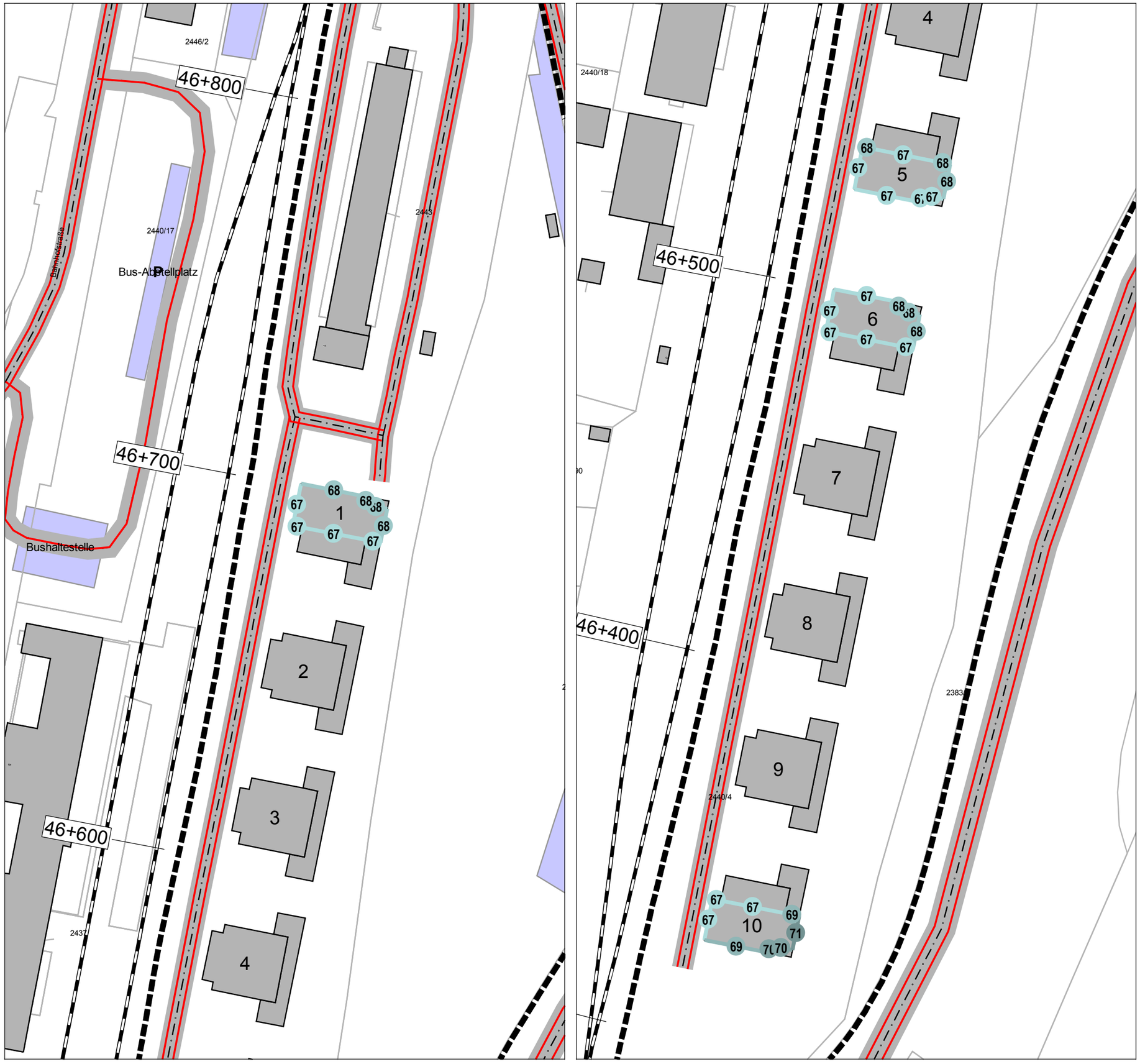
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

maßgebliche Außenlärmpegel im 3.OG

ANHANG 7.1.4



Maßgebliche Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109, in dB

	<= 65
65 <	<= 66
66 <	<= 67
67 <	<= 68
68 <	<= 69
69 <	<= 70
70 <	<= 71
71 <	<= 72
72 <	<= 73
73 <	<= 74
74 <	<= 75
75 <	

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- P Parkplatz
- Gleisachse

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

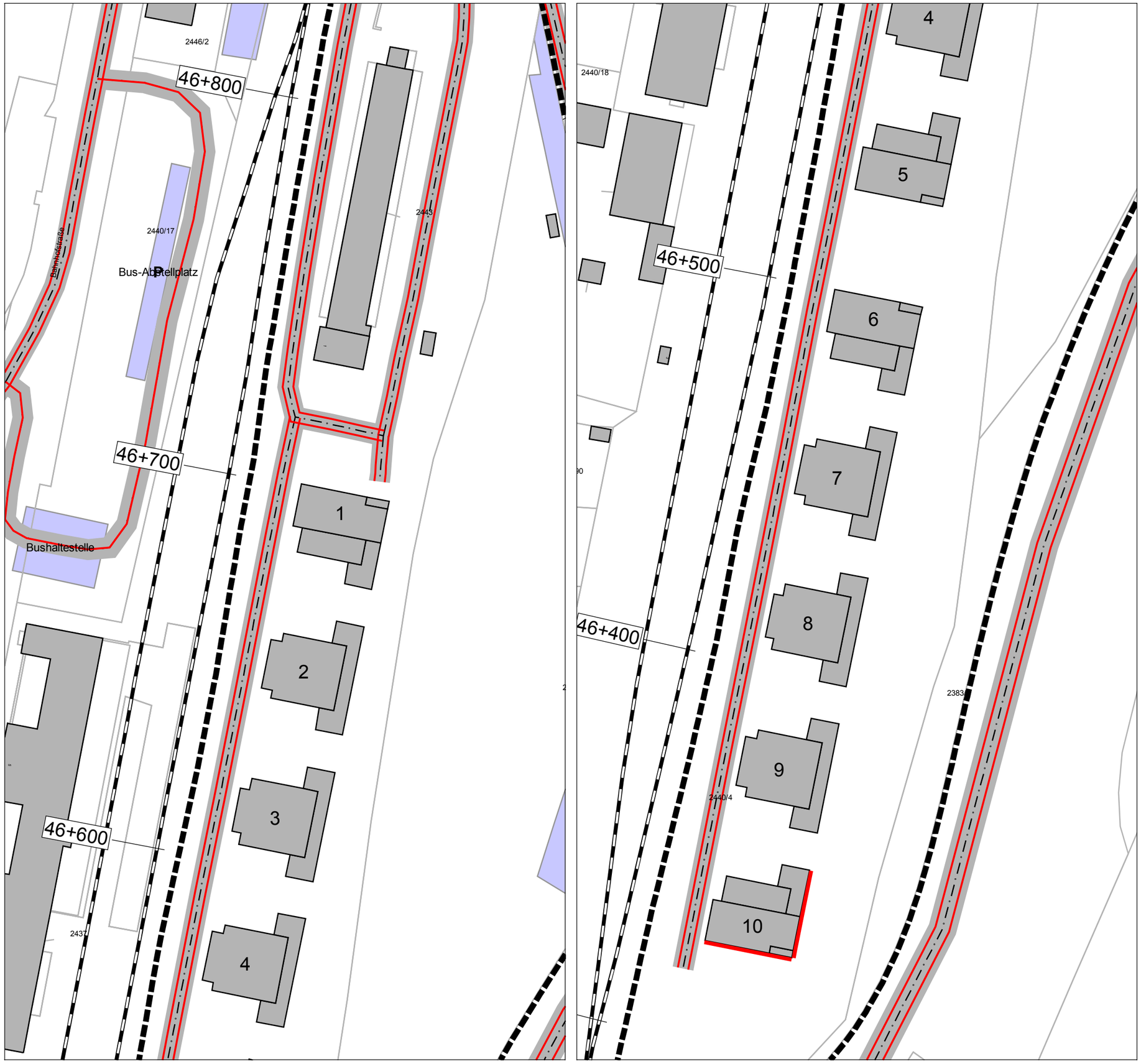
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

maßgebliche Außenlärmpegel im 4.OG

ANHANG 7.1.5



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- Parkplatz
- Gleisachse
- Schallgedämmte Lüfter erforderlich
- Fassadenpunkt
- Konflikt-Fassadenpunkt

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

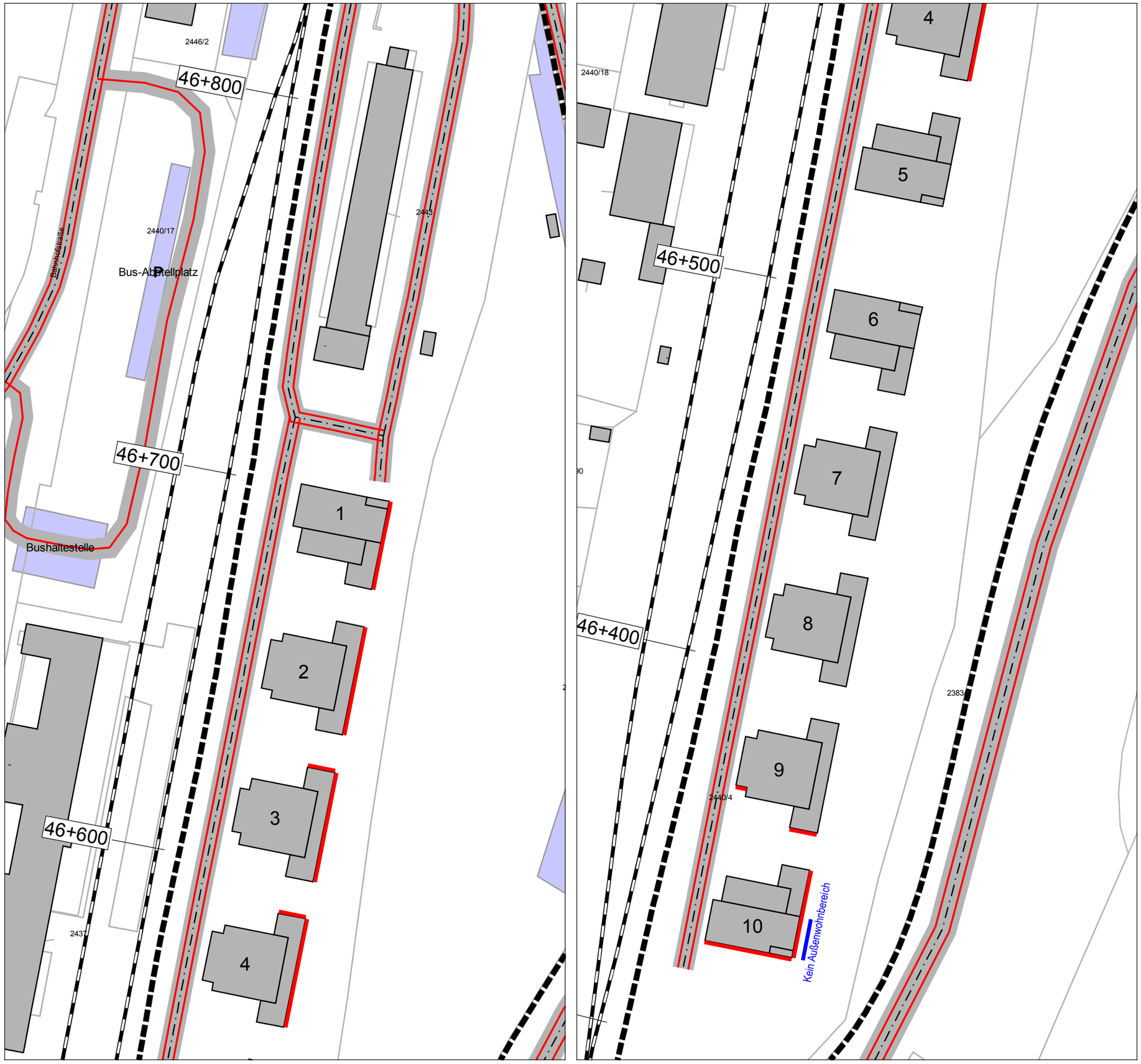
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
im 1.OG

ANHANG 7.2.1



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- P Parkplatz
- Gleisachse
- Schallgedämmte Lüfter erforderlich

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

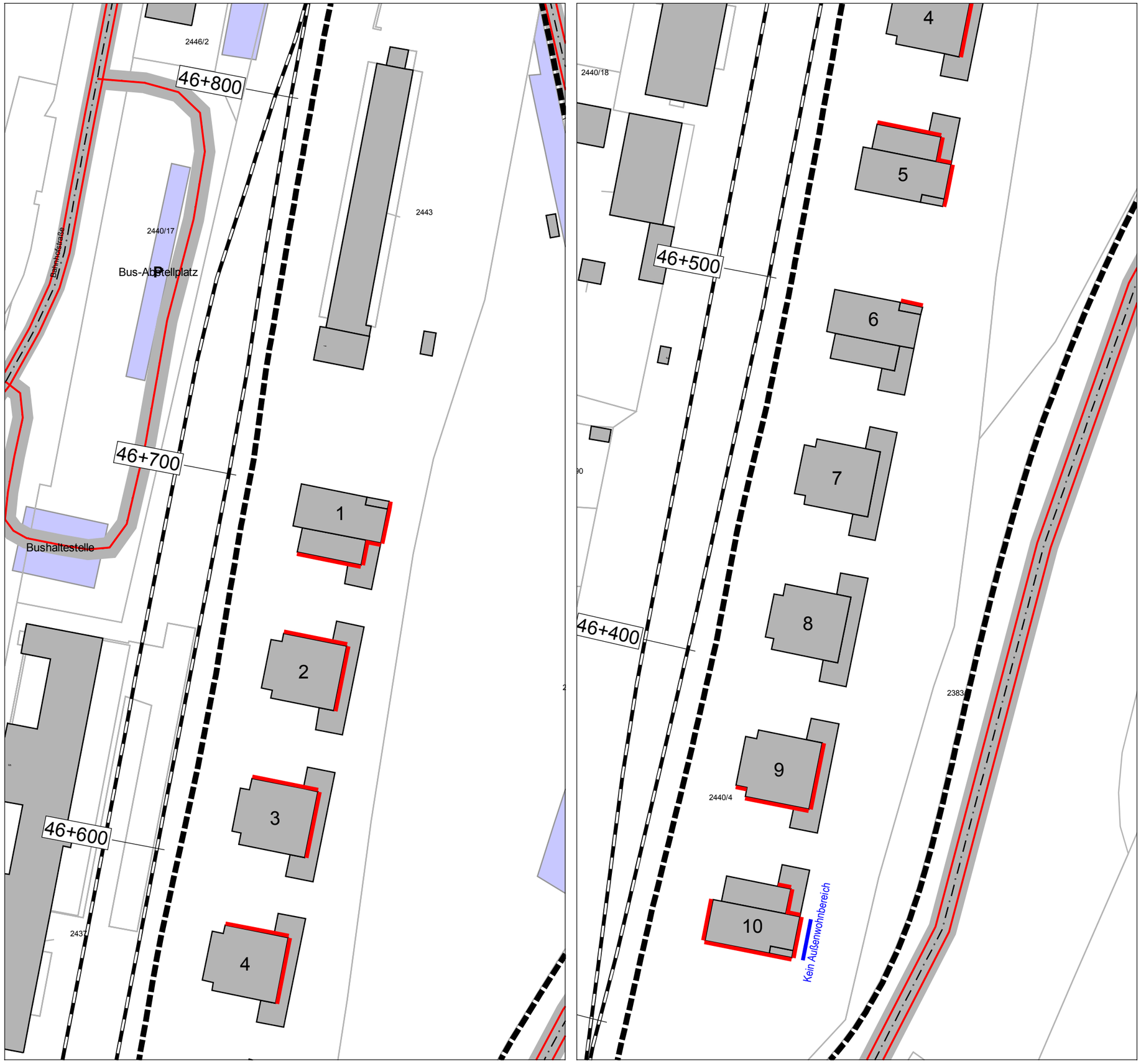
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
im 2.OG

ANHANG 7.2.2



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- P Parkplatz
- Gleisachse
- Schallgedämmte Lüfter erforderlich

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 20.06.2023

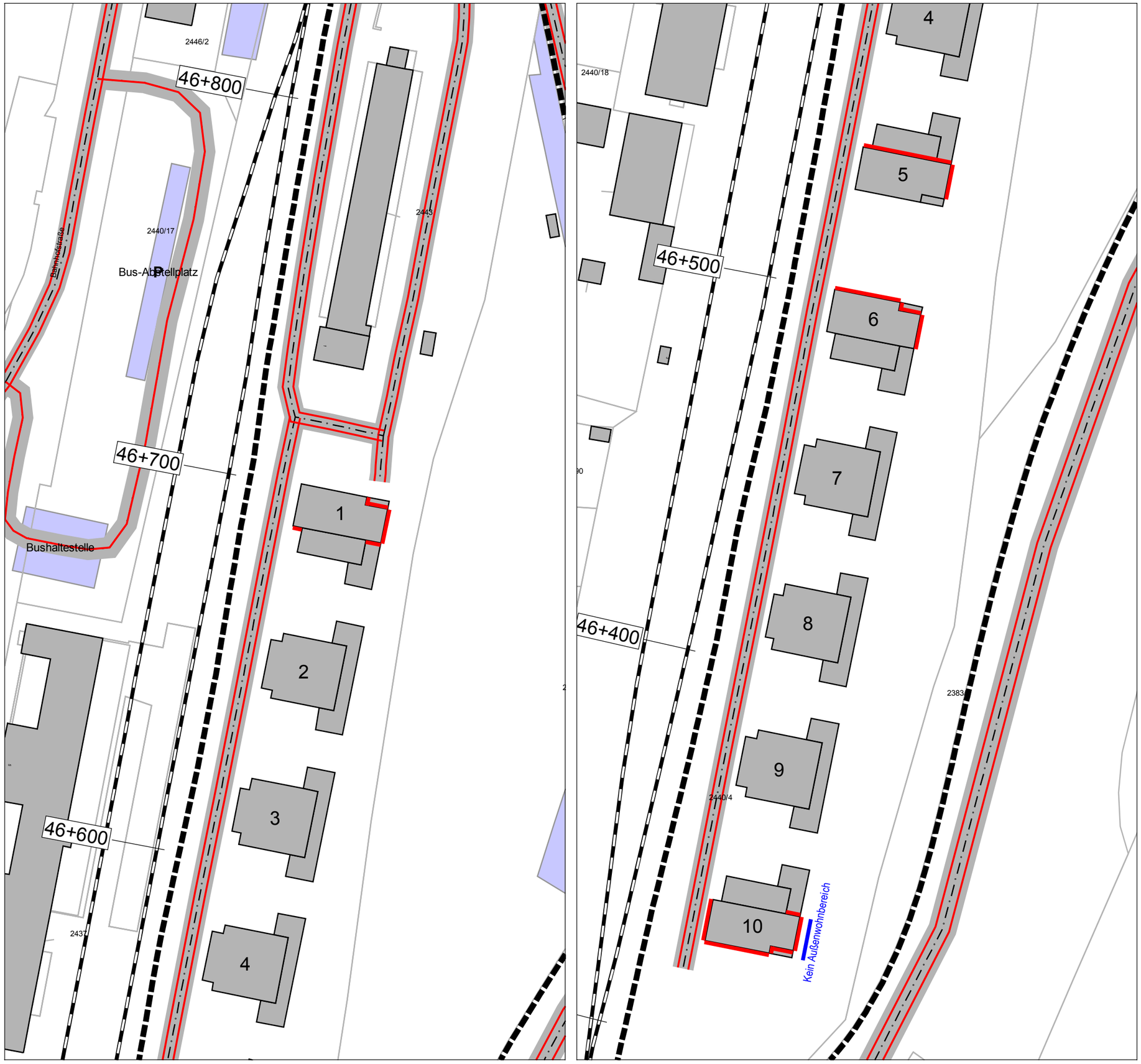
Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
im 3.OG

ANHANG 7.2.3



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Gebäude
- Emission Straße
- P Parkplatz
- Gleisachse
- Schallgedämmte Lüfter erforderlich

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KREBS + KIEFER

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-150

Projekt 2020-8153 - 28.06.2023

Prinzregentenpark GmbH & Co KG

B-Plan "Prinzregentenpark"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
im 4.OG

ANHANG 7.2.4