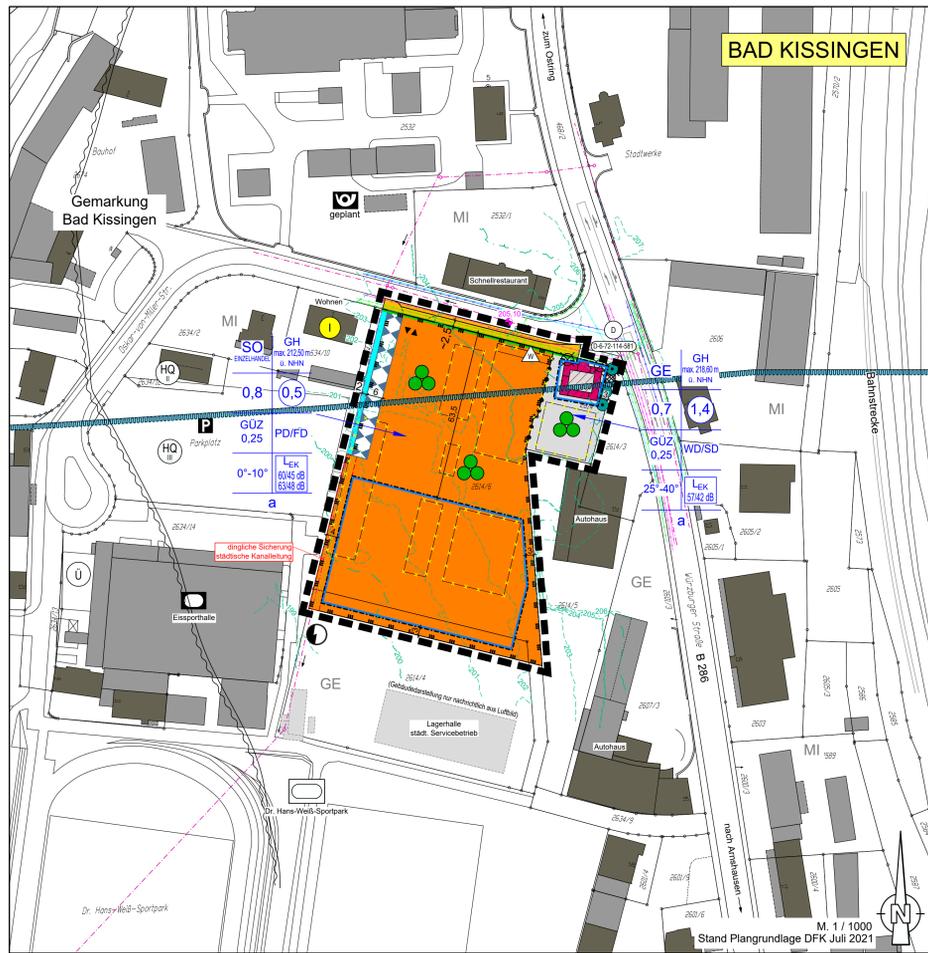
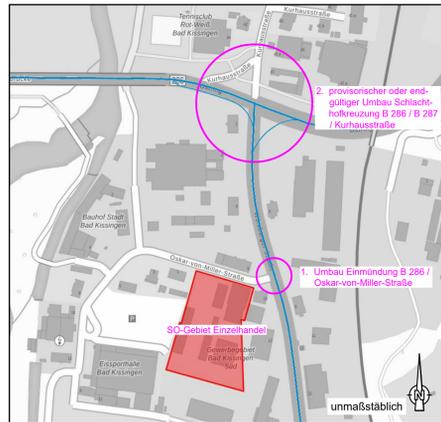


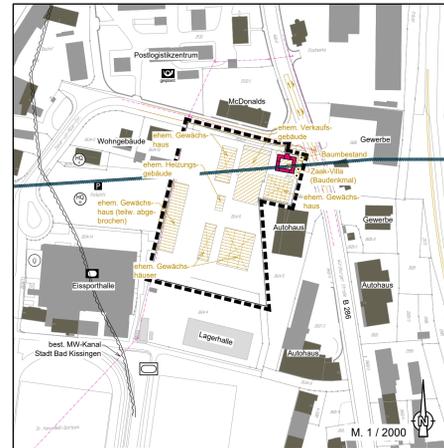
PLANTEIL / SCHEMATA



Übersichtslageplan für aufschiebende Bedingung gemäß Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 7.9



Bestandsplan



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Bayerische Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)
BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 377) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
Bauabstandsverordnung (BauABstVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 SO Einzelhandel: Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNOV)
1.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNOV)
1.2.1 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
1.2.2 Grundflächenzahl
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen in m über Normalhöhenfuß (NHN)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 z.B. 0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2 z.B. 0,8 Grundflächenzahl
2.3 z.B. GH max. 23,50 m NHN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNOV
3.2 Baugrenze

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

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 Ein- bzw. Ausfahrt

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

- 5.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.1.1 zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung, Bindung nach Arten

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 5.1.2 Pflanzliste standortgerechte Baumarten
5.1.3 GÜZ 0,25

- 5.1.4 Vollzugsfrist
5.1.5 Erhaltung von Einzelbäumen

6. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- 6.1 Den folgenden Festsetzungen liegt der Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz des Landschaftsarchitekten BDLA, Martin Beil, Würzburg, in der Fassung vom April 2023, zugrunde.
6.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen
6.2.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.3 Abgrenzung von belastende Fläche, Breite 4 m
7.4 z.B. WD/SD/ PD/FD
7.5 z.B. 0°-10°

- 7.6 Werbeanlagen
7.6.1 Werbeanlagen sind nur am Standort der Leistung zulässig.
7.6.2 Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur im SO-Gebiet Einzelhandel zulässig
7.7 Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind im gesamten Geltungsbereich, unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNOV, Kundenstellplätze sowie Stellplätze mit E-Ladestationen, inkl. deren Zu- und Umfahrungen, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Lärmschutzwände, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen, Vordächer, Treppenauf- und abgänge) sowie Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung zulässig.
7.8 Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien; Dachphotovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 i BauGB)
7.9 Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

- 7.9.1 Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Nutzung
7.10 Rodung Einzelbäume

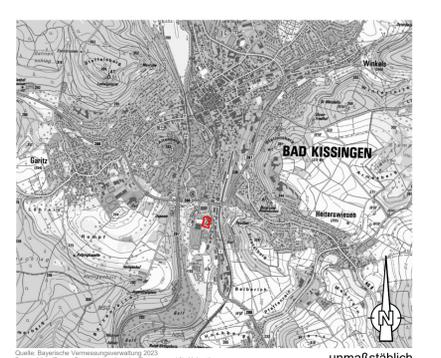
C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
2. Gebäudeabbruch
3. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
4. Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches
5. Maßzahlen in m
6. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
7. Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
8. best. Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
9. nachrichtliche Darstellung best. Nutzungen (Straßen, Wege, Gleisanlagen etc.)
10. amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Fränkischen Saale (HQ 100)
11. best. Trafostation
12. Sportanlagen
13. Sportstätten
14. Öffentliche Parkfläche
15. Postverteilungszentrum (geplant)
16. Das Baugelbiet liegt in den Heilquellenzonen II und III des mit Entschliessung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Verzeichnisses der staatlichen Heilquellen der Stadt Bad Kissingen. Die Schutzgebetsverordnung ist zu beachten.
17. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
18. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
19. Aktennummer Baudenkmal
20. Baudenkmalsschutz
21. Kampfmittel
22. Wasserschutzhaushalt

HINWEISE

- 23. Versiegelungsgrad
24. Altlasten
25. Schutz des Bodens
26. Schonung von Ressourcen
27. Dachbegrünung
28. Kennzeichnung geplante Grundstücksaustauschfläche; evtl. künftige öffentliche Verkehrsfläche der Stadt Bad Kissingen (z.B. Fußweg)
29. Schutz vor Starkniederschlägen
30. Freiflächengestaltungsplan
31. Ausgleichregelung für Baum- und Gehölzbeeinträchtigungen
32. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei besondere Anlagen (z.B. Bauschuttdeponie)

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde jeweils mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von ... bis ... sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ... bis ... in Bad Kissingen öffentlich ausgestellt.
Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ... den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzplan beschlossen.

STADT BAD KISSINGEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET LEBENSMITTEL-VOLLSORTIMENTER
GEMARKUNG BAD KISSINGEN
M 1 : 1000
STADTBAUAMT REF. III - 2
BAD KISSINGEN AUFGESTELLT: 07.03.2024 GEÄNDERT: 20.03.2024
STAND: FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Vorentwurf
PLANVERFASSER:
Bautchnik - Hirschner - Planungsbüro für Bauwesen