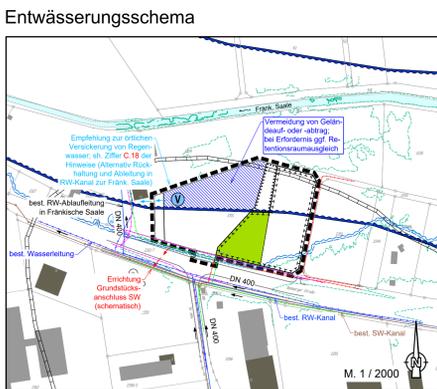
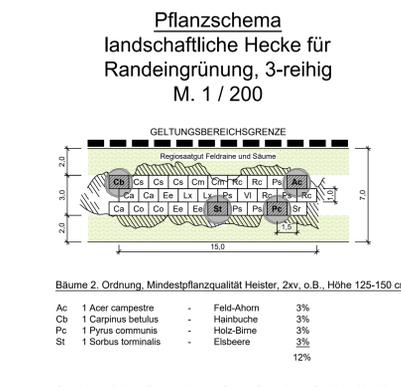
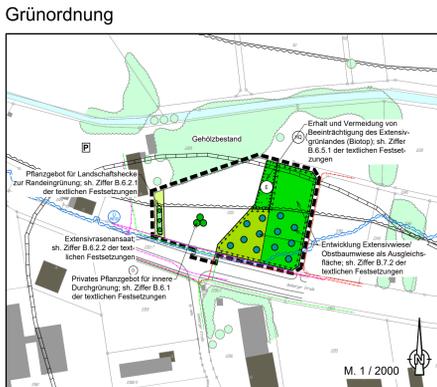
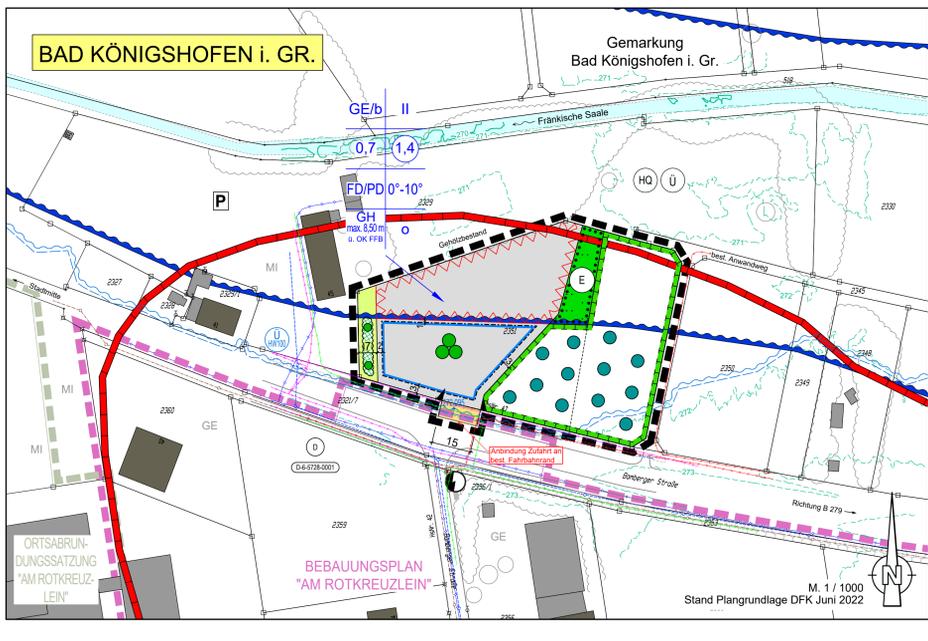


PLANTEIL / SCHEMATA



Präambel
A. Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE/b beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 11 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.395 m²

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

- 3.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
3.2 Baugrenze
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.165 m²

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

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 90 m²

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Private Grünfläche - Randeingrünung
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 240 m²

6. Anpflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
Je 2.500 m² Grundstücksfläche beschränktes Gewerbegebiet, sind mindestens 3 heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.255 m²
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ca. 3.255 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

8. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Bodendenkmalschutz
Im Pflanzungsbereich muss vom Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich ausgegangen werden. Oberbodensubstrat und Bodeneingriffe bedürfen einer qualifizierten archäologischen Begleitung, unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld.

9. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- 9.1 Konfliktvermeidende Artenschutzmaßnahmen
Baufreiäumung Grünland und Ackerflächen
Die Entfernung der Vegetationsdecke/ des Oberbodens ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch (Schwarzbrache) oder tiefes Abmähen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche Geltungsbereich: ca. 7.365 m²
10.2 FD/FP
Flächdach/Pultdach
10.3 0°-10°
Verbot von Kellergeschossen

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

10.8 Wasserversorgung

- 10.8.1 Das Vorhaben ist so auszuführen, zu unterhalten und zu betreiben, dass von ihm keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse des Gewässers ausgehen können.
10.8.2 Gebäude sind vorzuständig. Die Gebäudeunterkante muss mindestens über der Wasserspiegelhöhe (= 272,095 m ü. NN) des hundertjährigen Hochwassers liegen.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen in m
4. Höhenrichtlinien in m ü. NN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

16. Bodendenkmalschutz

- 16. Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäle unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Mermelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld.
17. Versiegelungsgrad
Innerhalb des beschränkten Gewerbegebietes sollten dort, wo dies funktional möglich ist, bevorzugt versickerungsfähige Baugarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasengras, Rasengittersteine etc. verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu mindern.

D. Anlagen

- Dem Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad" der Stadt Bad Königshofen i. Gr., sind folgende Unterlagen beigelegt:
Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", (Relevanzprüfung (sAP) und Prüfung von Grünland auf Schutz nach § 30 BNatSchG/Art 23 BayNatSchG, Stand 04.07.2023), Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97639 Mellichshausen

E. Anmerkungen

- Der spezielle artenschutzrechtliche Beitrag des Planungsbüros Ledermann, Mellichshausen, (Relevanzprüfung (sAP) und Prüfung von Grünland auf Schutz nach § 30 BNatSchG/Art 23 BayNatSchG, Stand 04.07.2023) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am alten Schwimmbad" der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



BEBAUUNGSPLAN
"AM ALTEN SCHWIMMBAD"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD
STADT BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD, STADTTEIL BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD, LANDRATSDISTRIKT RHÖN-GRABFELD, REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am alten Schwimmbad" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 28.12.2022 bis 08.02.2023 stattgefunden.