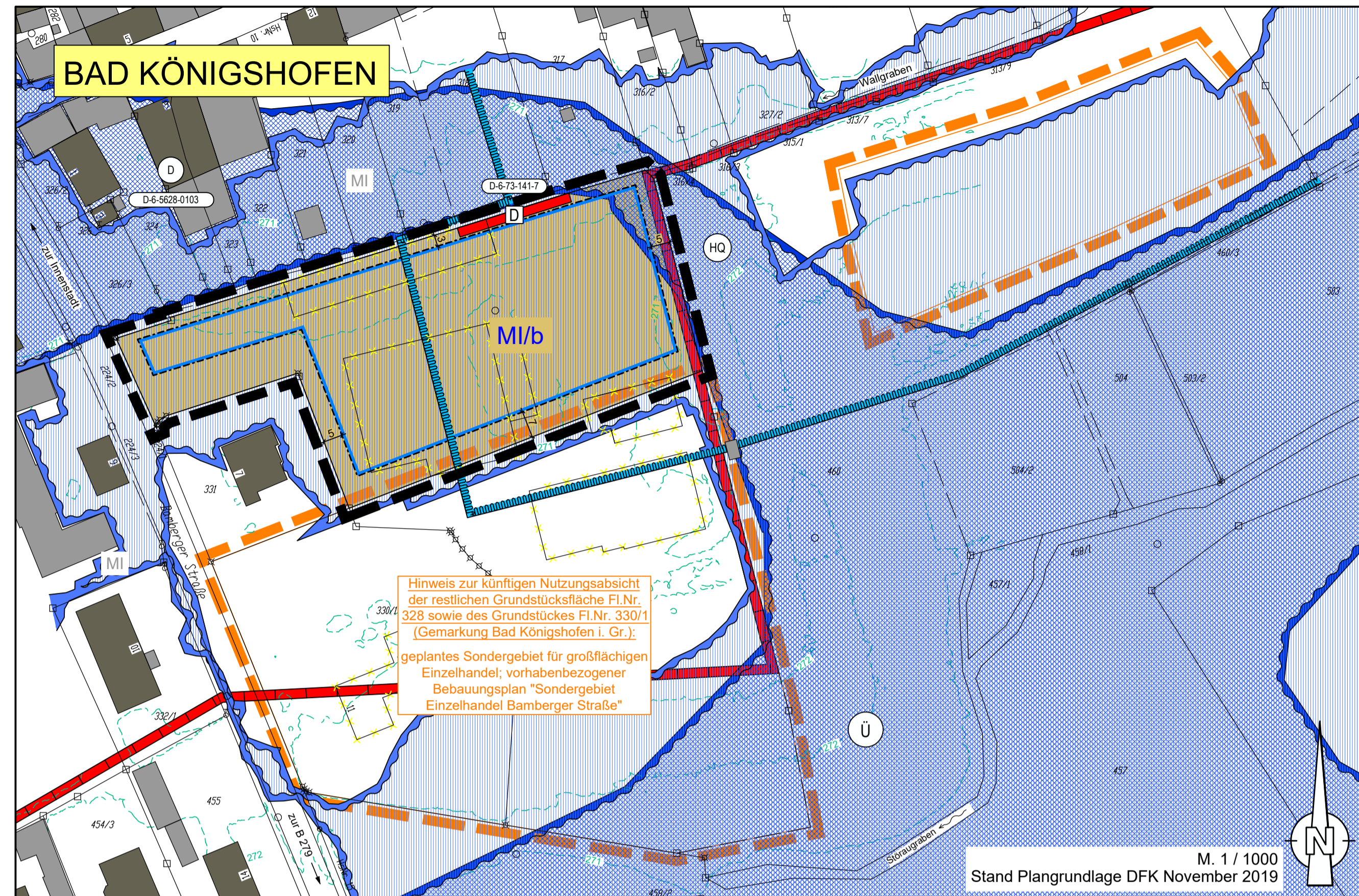
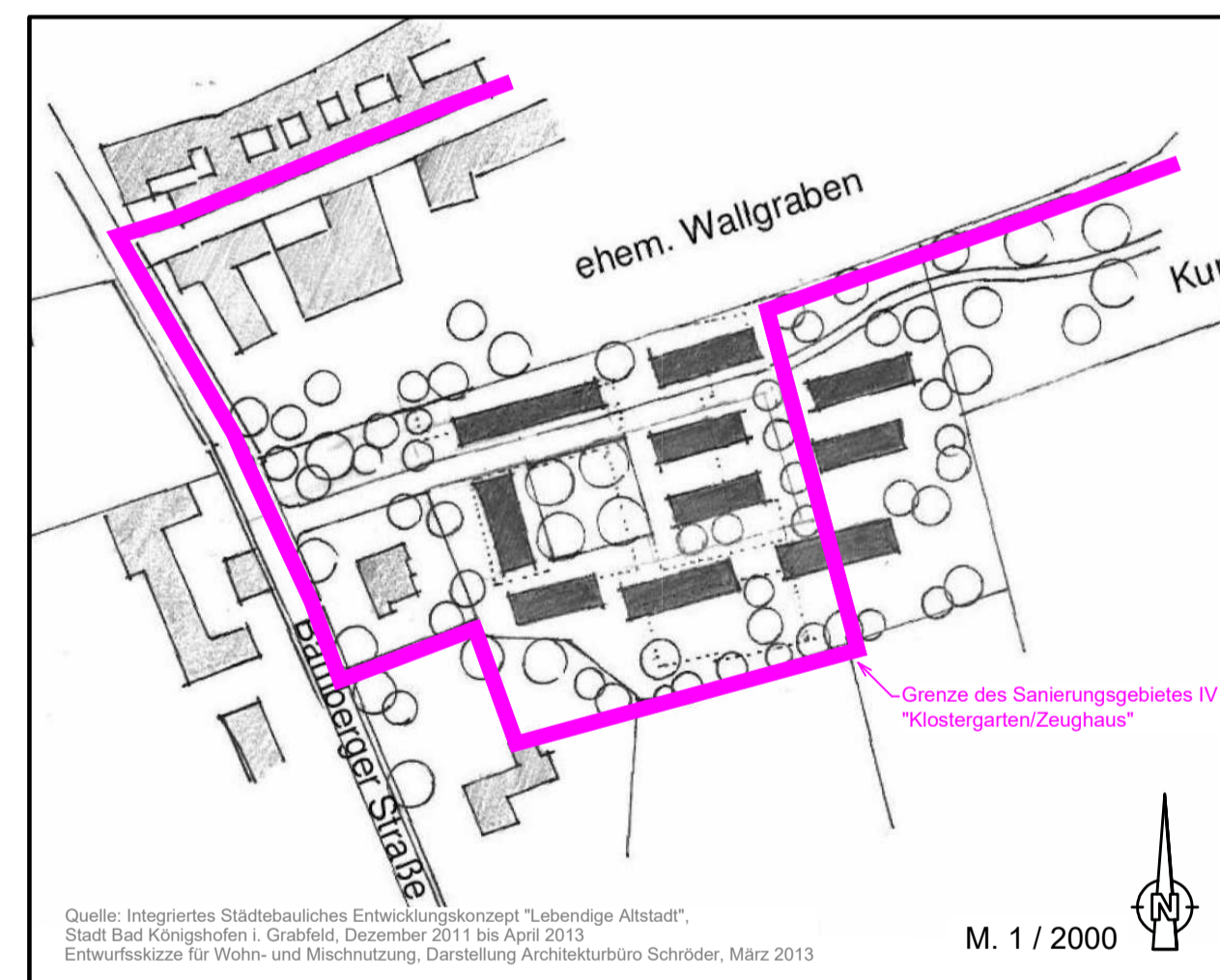


PLANTEIL / SCHEMATA



Städtebaulicher Strukturplan Büttner-Bräu Areal



Bestandsplan



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

3. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 3.1 amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale (HQ 100)
- 3.2 Hochwasserschutz (9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Den folgenden Festsetzungen liegt die Zweidimensionale hydraulische Berechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Bad Steben, zugrunde.
- 3.2.1 Künftiges Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Fränkischen Saale nach Umsetzung der Planung gemäß den Berechnungen der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Bad Steben (2-dimensionale Abflussberechnung vom 25.11.2019)
- 3.2.2 Überschwemmungsgebiet
Zur hochwasserangepassten Bauweise, sind alle Öffnungen, wie Fenster, Türen und Entwässerungsleitungen sowie die Fußbodenoberkante auf einer Höhe von mindestens 50 cm über dem berechneten Hochwasserspiegel anzulegen oder mittels Objektschutzmaßnahmen druckwasserdicht verschließbar zu sichern. Die Auftriebssicherheit aller Bauteile ist unter Berücksichtigung des Hochwasserspiegels zu gewährleisten.
Für Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale, darf nur unbelastetes Erdmaterial verwendet werden. Generell dürfen für die Maßnahmen nur grund- und oberflächenwasserunschädliche Materialien verwendet werden.
- 3.2.3 Fläche für Retentionsraumausgleich
Ein Retentionsraumausgleich erfolgt durch die Differenzflächen von neuen und zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden, gemäß 2-dimensionaler Abflussberechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG vom 25.11.2019. Sofern dieser durch die Kubaturen der realen Neubebauung nicht erreicht wird, sind zusätzliche Flächen für den Retentionsraumausgleich zu sichern.
- 3.2.4 Der Hochwasserschutz der künftigen Gebäude sowie der Umfang der Ausgleichsflächen für den Retentionsraumverlust, ist im Zuge der jeweiligen Bauanträge durch eine qualifizierte Fachplanung nachzuweisen.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

- 4.1 Den folgenden Festsetzungen liegt der Fachbeitrag zur den Artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 15.01.2020, zugrunde.
- 4.2 Vermeidungsmaßnahmen
- 4.2.1 Baum- oder Strauchrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- 4.2.2 Vor den Gebäudeabbrucharbeiten muss eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen erfolgen (Begutachtung der potentiellen Vogel- und Fledermausquartiere innerhalb der Gebäude sowie an den Außenfassaden). Die Einflugmöglichkeiten in Gebäude müssen verschlossen werden. Bei negativem Befund potentieller Quartiere an den Außenfassaden, müssen die Löcher und Spalten versiegelt werden. Sofern ein Besatz von Löchern und Spalten nicht sicher ausgeschlossen werden kann, muss ein Reusenverschluss angebracht werden. Der Abriss kann dann erst erfolgen, wenn die Aktivitätszeit der Fledermäuse beginnt (März/April).
- 4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)
 - Aufhängen von 2 Nistkästen für Hausrotschwanz und 3 Universal-Vogelnistkästen im unmittelbaren störungsfreien Umfeld.
 - Aufhängen von 5 Spaltenfachkästen für Fledermäuse im unmittelbaren Umfeld und räumlichen Zusammenhang.
 Die Ersatzquartiere sind unter ökologischer Baubegleitung zeitnah und spätestens vor dem Abriss der Brauereigebäude, an Gebäuden in der nahen Umgebung zu schaffen. Zudem sind Ersatzquartiere an den neu entstehenden Gebäuden vorzusehen (Fassadeneinstbaukästen).

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 6.780 m²
- 5.2 Verbot von Kellergeschossen
Kellergeschosse sind nicht zulässig.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
- 2. geplanter Gebäudeabbruch
- 3. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
- 4. Höhenschichtlinien in m ü. NN
- 5. Bodendenkmalschutz
Im Plangeltungsbereich muss vom Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich ausgegangen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, soweit nicht Teilflächen bereits auf Bodendenkmälern hin untersucht und gegebenenfalls geräumt wurden. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmälern unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96177 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld.
- 6. Bodendenkmal
- Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung und der oberartig weitgehend erhaltenen Bastionsbefestigung des 17. und 18. Jahrhunderts von Bad Königshofen i. Grabfeld
- 6.1 Aktennummer Bodendenkmal
- 7. Baudenkmal
- Befestigungsmauer; Reste des im 17.-18. Jahrhunderts angelegten Festungsgürtels Die Unternehmer und Leiter der Abbruch- und Bauarbeiten, sind schriftlich darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Arbeiten besonders darauf zu achten ist, dass eine Zerstörung oder Beschädigung der Befestigungsmauer vermieden wird. Sofern eine Integration der Befestigungsmauer in das städtebauliche Umfeld innerhalb des Mischgebietes erfolgt, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96177 Memmelsdorf und die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld an der Planung und Ausführung zu beteiligen.
- 7.1 Aktennummer Baudenkmal

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 8. Heilquellenschutz
Die Bauflächen befinden sich in der "Weiteren Schutzzone" des qualitativen sowie in der "Schutzzone B" des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnungen vom 16.03.1976 und 25.10.1985 sind zu beachten.

- 8.1 In der Schutzzone B des quantitativen Heilquellenschutzgebietes sind Grab- und Bohrarbeiten nur bis zu einer Tiefe von 3 m gestattet. Für eine Überschreitung der Grab- und Bohrtiefe bedarf es einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.
- 9. Wasserwirtschaft
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. Auffüllungen, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, sind nicht zulässig. Sofern Niederschlagswasserleitungen in die Fränkische Saale oder den Wallgraben vorgesehen sind, müssen diese von eindringendem Hochwasser abgesichert werden (z. B. durch Rückstauklappen). Bauherren oder Eigentümer können keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen, oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben, bei Schäden, die an der Anlage durch Wassereingriff, Hochwasser, Eisgang oder infolge Durchföhrung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.
- 10. Räumliche Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Bamberger Straße" der Stadt Bad Königshofen i. Gr.

D. Anlagen

Dem einfachen Bebauungsplan "Mischgebiet Bamberger Straße" sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Begründung gemäß § 2a BauGB
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Büttnerbräu-Brauerei in Bad Königshofen, Begehungsprotokoll (Ergänzung) vom 15.01.2020, Dipl.-Biologin Josline Griese, Zeil
- Zweidimensionale hydraulische Berechnung, Gew. II, Fränkische Saale, Erläuterungsbericht zur 2-dimensionalen Abflussberechnung vom 25.11.2019, Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Berliner Straße 5, 95138 Bad Steben

E. Anmerkungen

1. Die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen der Dipl.-Biologin Josline Griese, Zeil, Begehungsprotokoll (Ergänzung) vom 15.01.2020, sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Mischgebiet Bamberger Straße" der Stadt Bad Königshofen.
2. Die Zweidimensionale hydraulische Berechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Bad Steben, Erläuterungsbericht zur 2-dimensionalen Abflussberechnung, vom 25.11.2019, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Mischgebiet Bamberger Straße" der Stadt Bad Königshofen.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Einfacher Bebauungsplan zur Sicherung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Areal der Büttner-Brauerei mit Entwicklung einer Wohn- und Mischnutzung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Baumutzungsverordnung (BauMvO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 **MI/b** beschränktes Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 6.780 m²
 - Im beschränkten Mischgebiet sind nur folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO):
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Nicht zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit weit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten,
 - sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit weit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten.
 Als zentrenrelevant in diesem Sinne gelten Sortimente, die in der "Bad Königshofener Liste" aufgeführt sind (siehe Anhang Begründung).

- 1.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Höchstens 1 Einzelhandelsbetrieb oder sonstiger Handelsbetrieb mit weit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der "Bad Königshofener Liste" (siehe Anhang Begründung).
Als nicht zentrenrelevant in diesem Sinne gelten Sortimente, die nicht in der "Bad Königshofener Liste" aufgeführt sind.
 - b) Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 m² je Betrieb.
 - c) Nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m², wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
- 1.1.2 Folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten jeglicher Art

2. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.760 m²

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "MISCHGEBIET BAMBERGER STRASSE" BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD

STADT BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD, STADTTEIL BAD KÖNIGSHOFEN I. GRABFELD
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.11.2017 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Mischgebiet Bamberger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2018 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2018 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2019/15.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2020 bis 13.03.2020 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2019/15.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 öffentlich ausgestellt.
 6. Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2020 den einfachen Bebauungsplan "Mischgebiet Bamberger Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.
- Bad Königshofen i. Gr. den 23.04.2020
Thomas Heibig (1. Bürgermeister)
- Bad Königshofen i. Gr. den 07.07.2020
Thomas Heibig (1. Bürgermeister)
- Bad Königshofen i. Gr. den 11.07.2020
Thomas Heibig (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 22.11.2018 Geändert: 05.12.2019/15.01.2020 Ergänzt: 23.04.2020 M. 1 / 1000