



FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieser Pläne außer Kraft.

A FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Folgende Nutzungsarten sind **unzulässig** (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO):
 - Einzelhandel
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

Alle weiteren zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

- 3.1 **0,8** Grundflächenzahl
- 3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse
- 3.3 **H_{max} 10 m** Die maximale Höhe der baulichen Anlage, gemessen von der mittleren Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße
- 3.4 **0,2** Grünflächenzahl
Flächenanteil, der offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten ist; Dachbegrünungsfächen werden hierauf nicht angerechnet

4. BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und am Ort der Leistung zulässig
- 5.2 Unzulässig sind:
 - Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen
 - Lichtprojektionen auf Außenwände und Straßen

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7. REGENWASSERNUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Niederschlagswasser ist in Zisternen mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und zu nutzen.
Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.

8. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

9. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 unterirdische Stromleitung mit Schutzzonenbereich (1,0 m beidseitig)
- 9.2 unterirdische Gasleitung der RhönGas GmbH

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

11. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 2.1.1 und Pflanzenvorschlagsliste A mit Standort- und Stückzahlbindung
- Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung gemäß Ziff. 2.1.2 und Pflanzenvorschlagsliste B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung gemäß Ziff. 2.1.2 und Pflanzenvorschlagsliste B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung
- Pflanzung von Landschaftshecken gemäß Ziff. 2.1.3 und Pflanzenvorschlagsliste C mit Standortbindung
- Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken gemäß Ziff. 2.2 und Pflanzenvorschlagsliste E

12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

12.1 NIEDERSCHLAGSWASSER
Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Beantragung erfolgt bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde.
Niederschlagswasser, das nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungsatzung in den Regenwasserkanal einzuleiten.

ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE STRARKREGEN:
Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos und ohne Verschärfung der Hochwassersituation abgeleitet wird. Die Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises ist vorab bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu prüfen.

12.2 GRUNDWASSER:
Die Erkundung des Baugrundes einschl. Grundwasserhältnissen obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltungen, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung einschließlich der externen Ausgleichsflächen sind in einem separaten Dokument erfasst.
Die Lage der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Grünordnungsplans (Anlage 2) zu entnehmen.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SCHALLSCHUTZ

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006_12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006_12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A) je m²]	AR1		AR2	
Abstrahlrichtung (AR)	Leq,tag	Leq,nacht	Leq,tag	Leq,nacht
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{eq}				
GE 1: S _{eq} = 6.850 m²	63	48	66	51
GE 2: S _{eq} = 4.430 m²	65	50	66	51
GE 3: S _{eq} = 6.905 m²	60	45	67	52
GE 4: S _{eq} = 6.225 m²	60	45	69	54
GE 5: S _{eq} = 6.910 m²	62	47	69	54
GE 6: S _{eq} = 6.255 m²	63	48	67	52
GE 7: S _{eq} = 3.690 m²	65	50	66	51

S_{eq}: Emissionsbezugsfläche = gesamte Grundstücksfläche abzüglich Grünflächen
 AR1: Einzelanwesen "Austsätter Straße 36", Fl.Nr. 1140, Gemarkung Bad Königshofen
 AR2: maßgebliche Immissionsorte südlich der Straße "Hoher Marktstr"

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006_12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006_12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} auf den Wert L_{IK} = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691. Die festgesetzten Emissionskontingente gelten weder für Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord II", noch für sonstige Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

D HINWEISE SCHALLSCHUTZ

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einschätzung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006_12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Rhön-Grabfeld von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes im Rahmen von Genehmigungsverfahren
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

E HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- 1496/3 Flurstücksnummer
- 6.887 m² Grundstücksgröße in m²
- Füllschema Nutzungsschablone
- notwendige Auffüllungen

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Königshofen. Sämtliche Auflagen und Verbote der gültigen Heilquellenschutzverordnung sind strengstens einzuhalten.
Vor Beginn der Baumaßnahme ist daher zwingend mit der zuständigen Behörde (Wasserrechtsabteilung Landratsamt Rhön-Grabfeld) Kontakt aufzunehmen, um die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung bzw. die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu klären.
Nach der aktuell gültigen Heilquellenschutzgebietsverordnung (Stand: 28.03.2023) bedürfen Eingriffe in den Untergrund über einer Tiefe von 20 m unter GOK einer Befreiung.
Das festgesetzte Heilquellenschutzgebiet befindet sich derzeit in Überbelegung. Nach Inkrafttreten dieser Überbelegung gelten für das Plangebiet strengere Auflagen.

DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendatierungen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 unverändert zu belassen.

ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

F NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStRWG)
- Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

STADT BAD KÖNIGSHOFEN LANDKREIS RHÖN GRABFELD BEBAUUNGSPLAN "NORD II"

Der Stadtrat Bad Königshofen hat in der Sitzung vom 08.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2018 örtlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 25.05.2021 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 25.05.2021 stattgefunden.	Zu dem Entwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 14.03.2023 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 14.03.2023 öffentlich ausgelegt.	Die Stadt Bad Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2023 als Satzung beschlossen. Bad Königshofen, den 09.10.2023 Thomas Heibling, 1. Bürgermeister
Ausgefertigt: Bad Königshofen, den 09.10.2023 Thomas Heibling, 1. Bürgermeister	
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.10.2023 gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	Bad Königshofen, den 19.10.2023 Thomas Heibling, 1. Bürgermeister