STADT BAD KISSINGEN

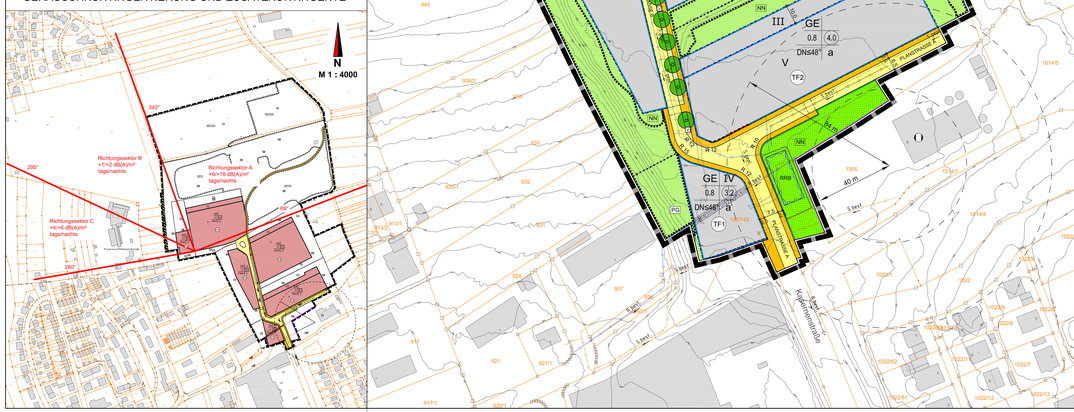
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GE KASERNE NORD

GEMARKUNGEN BAD KISSINGEN UND HAUSEN



PLANEINSCHNITT:
GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG UND ZUSATZKONTINGENTE



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-I-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

GE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind:
- Ferienwohnungen

Es wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:
- Zentrenrelevante Sortimente:
- hiervon nahversorgungsrelevant:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren),
  - Backwaren ab 100 m² Verkaufsfläche,
  - Fleischwaren,
  - Drogeriewaren (Wachs- und Putzmittel),
  - Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente:
  - (Schnitt-) Blumen
  - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - Bücher
  - Bekleidung und Wäsche
  - Handarbeitsbedarf und Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
  - Schuhe
  - Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
  - Geschenkartikel
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Haushaltswaren, Bestecke
  - Spielwaren
  - Hobby- und Bastelbedarf
  - Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
  - Musikinstrumente und Zubehör
  - Sportartikel und -geräte
  - Briefmarken, Münzen
  - Sportpokale, Sportpreise
  - Sportbekleidung und -schuhe
  - Bild- und Tonträger
  - Telekommunikation und Zubehör
  - Fotoartikel
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Pharmazeutische Artikel
  - Uhren/Schmuck
- Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen unzulässige 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

1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig, nicht in den privaten Grünflächen.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.1 Maximal drei Vollgeschosse zulässig: III.

2.1.2 Maximal vier Vollgeschosse zulässig: IV.

2.1.3 Maximal fünf Vollgeschosse zulässig: V.

0.8 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die festgelegte GRZ von 0,8 darf bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden, wenn diese Überschreitung durch Gebäudeteile bedingt ist, die vollständig extensiv begrünt werden.
Verweisen wird zudem auf die Punkte C 1.2 und C 1.3 bzgl. Dachbegrünung und Punkt C 4 bzgl. der Begrünung der nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke.

z.B. 4,0 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Die je Teilfläche festgelegte GFZ darf mit Verweis auf Pkt. B 2.2 (zulässige Überschreitung der GRZ) überschritten werden, wenn diese Überschreitung durch Gebäudeteile bedingt ist, die vollständig extensiv begrünt werden.
Verweisen wird zudem auf Punkt C 1.2 bzgl. Dachbegrünung und Punkt C 4 bzgl. der Begrünung der nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke.

2.4 Höhenfestsetzung

Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

Bereich max. III Geschosse:	maximale Gebäudehöhe 12,00 m
Bereich max. IV Geschosse:	maximale Gebäudehöhe 16,00 m
Bereich max. V Geschosse:	maximale Gebäudehöhe 20,00 m

Die Höhen der Gebäude in den Teilflächen 5.1 und 5.2 sind jeweils separat zu bemessen.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur maximalen Gebäudehöhe.
Bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 3° ist die maximale Gebäudehöhe die Wandhöhe am höchsten Punkt des Gebäudes.
Bei Gebäuden mit anderen Dachformen (mehr als 3° Dachneigung) ist die maximale Gebäudehöhe die Firsthöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse darf größer sein, wenn die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
Die maximale Gebäudehöhe gilt auch, wenn die Zahl der zulässigen Vollgeschosse je Bereich unterschritten wird.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Silos/Tanks, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind um bis zu 1,2 m zugelassen. Solche die zulässige Gebäudehöhe überschreitende Bauteile müssen allseitig um mindestens 1,5 m von der Außenwand eingerückt werden.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 30 cm über dem Niveau des natürlichen Geländes im projektbezogenen geometrischen Schwerpunkt des Gebäudes je Teilfläche (TF 1 bis 5.2) liegen.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Gebäudeeinmessung sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

Maßgeblich für die Bemessung des natürlichen Geländes ist die Urgeländeaufnahme der Stadt Bad Kissingen vom 07.01.2021.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a 3.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1.1 Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschritten.

3.2 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Der Baukörper darf bis zu 7,5 m hinter die Baulinie zurücktreten.

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

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

PLANSTR. A 4.1 Straßenverkehrsflächen mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

4.2 Selbständiger Fußweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Lage und Zuschnitt der Flächen dienen als Hinweis und können im Rahmen der Bauausführung geändert werden. Für Grundstückszufahrten wird die Fläche unterbrochen.

R 12 4.5 Ausrundungsradius

L 4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg

4.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abwasserleitung bestehend (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)

5.2 Abwasserleitung geplant (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)

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

6.1 Öffentliche Grünflächen
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnahe Freiflächen" stellen naturnahe Lebensräume dar. Sie sind in ihrer Gestalt zu erhalten und gemäß Pflege- und Entwicklungsplan vom 23.09.2026 (Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) zu pflegen.

NN 6.2 Private Grünflächen
PG Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnahe Freiflächen" sind als naturnahe Lebensräume zu erhalten bzw. zu entwickeln. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Gehölzfreie Bereiche sind als naturnahe Säume zu pflegen.
NN Innerhalb der im Plan zeichnerisch festgesetzten Teile der privaten Grünflächen ist es zulässig, entlang der Baugrenzen während der Bauzeit zur Errichtung von Gebäuden Böschungen von Baugruben anzulegen. Diese Bereiche weisen eine Breite von max. 3,0 m Breite auf. Zu den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1,0 m Abstand zu halten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist das ursprüngliche Gelände wiederherzustellen.
Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind keine Bodenveränderung zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.
Die an die Baufläschen angrenzenden Ränder der privaten Grünflächen sind mit Einfriedungen zu versehen (siehe hierzu auch Pkt. C 2).

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
Die in Plan festgesetzten und mit den Ziffern A 1 und A 2 gekennzeichneten Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Sie sind als naturnahe Offenlandbiotensäume mit spezifischen Habitatfunktionen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (siehe hierzu auch die Hinweise unter Punkt E 9, die Darstellung im Pflege- und Entwicklungsplan vom 23.09.2026 - Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes - sowie Kapitel 6 und 7 des Umweltberichtes).

A1 / A2 Die Fläche A 1 ist nicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der innerhalb des Gesetzungsbereichs entstehenden Flächen erforderlich. Sie kann im Rahmen des Ökokontos der Stadt Bad Kissingen dem Ausgleich von Eingriffen, die an anderen Stellen entstehen, zugeordnet werden.
Die Fläche A 2 wird den Eingriffen zugeordnet, die innerhalb des Geltungsbereichs entstehen.

CEF 7.2 Maßnahmen zur Sicherung der durchgehenden ökologischen Funktion
Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 23.09.2026 (Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung sowie die Maßnahmen zur Sicherung der durchgehenden ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) sind der in Plan festgesetzten Flächen mit den Ziffern 1 – 5 entsprechend der dort getroffenen Zeitangaben rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu sichern; ihre Wirksamkeit ist sicherzustellen.
Die Flächen sind zur Schaffung von Lebensraum insbesondere für die nachfolgend genannten Arten zu gestalten:
CEF 1: Haselmaus, Zauneidechse
CEF 2: bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel darunter Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel
CEF 3: Heuschrecken darunter die italienische Schönschrecke, Zauneidechse
CEF 4: Haselmaus
CEF 5: Zauneidechse

7.3 Weitere Nutzungsregelungen zum Artenschutz
Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist insbesondere der Zeitplan von Baumaßnahmen an die Ansprüche der betroffenen Arten anzupassen. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 23.09.2026 (Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) enthaltenen Auflagen sind zu beachten.

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.

Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossenen Lampengehäuse zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit Verkehrs ermöglichen.

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

8.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Auf den im Plantel festgesetzten Flächen sind die dort bestehenden naturnah ausgeprägten Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und so zu pflegen, dass ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Eigenschaft als Lebensraum insbesondere für Brutvögel dauerhaft nicht gemindert werden. Die Pflege obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

8.2 Zum Erhalt festgesetzter Baum
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen

8.3 Zur Pflanzung festgesetzter Baum
Die Standorte der zur Pflanzung festgesetzten Bäume dürfen parallel zur Fahrbahn in der Lage verändert werden, soweit dies für Grundstückszufahrten, Verkehrsflächen inkl. Bushaltestellen und Carsharing-Parkplätze oder die Führung von Leitungen erforderlich ist, die Anzahl der Bäume ist entsprechend der Festsetzung im Plan beizubehalten. Zu verwenden sind standortheimische und klimaangepasste, großkronige Laubbaum – Hochstämme, Mindest-Stammumfang 20 – 25 cm.

III
IV
V
0.8
z.B. 4,0

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB 9.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserrückhaltung
Regenwasserrückhaltebecken
Die Regenrückhaltebecken sind nach Möglichkeit naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Flächen für die Landwirtschaft

11. Sonstige Planzeichen

11.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

11.2.1 Leitungsrecht zugunsten der bestehenden Regenwasserleitung. Aufgrund einer ausreichenden Kanaltiefe ist eine Bebauung inkl. Unterkellerung oder Tiefgarage möglich und damit zulässig.

11.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

11.2.1 Schutzabstände zum Blockheizkraftwerk (vgl. D.1 und B 1.1)

11.2.2 Schutzzaun BHKW
Errichtung eines gasdichten Schutzzaunes von mindestens 2 m Höhe im Bereich des Blockheizkraftwerkes, mechanisch stabil und mit spitzenfreiem Material (z.B. Trapezblech).
Verweisen wird auf § 3 Abs. 5c BImSchG und die Stellungnahme bezüglich angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich des BHKW mit Flüssiggaslager der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH zum geplanten Projekt Bad Kaserne Nord vom 29.06.2021.

11.2.3 Gewerbelärm
Für das "GE Kaserne Nord" wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für insgesamt 6 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels um 6 dB(A) reduzierter Immissionskontingente). Die festgesetzten Teilflächen TF1, TF2, TF3, TF4, TF5.1 und TF5.2 sind dem Planeinschnitt zu entnehmen. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK},	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1	**60**	**47**
TF 2	**60**	**45**
TF 3	**58**	**45**
TF 4	**60**	**45**
TF 5.1	**59**	**42**
TF 5.2	**55**	**40**

Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die Teilfläche TF 5.1 gemäß DIN 45691 für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungsvektor (k)	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ / dB	
			tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Basis	**69°**	**260°**	**0**	**0**
A	**340°**	**69**	**6**	**18**
B	**295°**	**340°**	**1**	**2**
C	**260°**	**295°**	**4**	**8**

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei einer Bebauung / Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein expliziter schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelereignisse (Spitzenpegelbetrachtung).

11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform:
Alle Dachformen zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen.

1.2 Dachneigung
Dachflächen, auf denen eine extensive Dachbegrünung gefordert ist (siehe Festsetzungen B 2.2 und B 2.3), sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit max. 10° Neigung auszubilden.
Für