

**Stadt Bischofsheim in der Rhön**  
Lkrs. Rhön-Grabfeld

## **2. Änderung des**

**Bebauungsplans**  
**Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“**

**mit integrierter Grünordnung**

**Textliche Festsetzungen und**  
**Begründung vom 06.04.2026**

**ENTWURFSVERFASSER**

**MIRIAM GLANZ**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN**  
**AM WACHOLDERRAIN 23**  
**97618 LEUTERSHAUSEN**  
**Stand 06.04.2026**

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>TEIL II: BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
<b>2 Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1 Lage .....	6
2.2 Abgrenzung.....	6
<b>3 Größe und Nutzung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Größe.....	6
3.2 Nutzung.....	7
3.2.1 Bauliche Nutzung.....	7
3.2.2 Textliche Festsetzungen.....	7
<b>4 Erschließung</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>6 Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>7 Denkmalschutz/ -pflege</b> .....	<b>8</b>
<b>8 Grünordnung</b> .....	<b>8</b>

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Anmerkung: Änderungen sind **kursiv/fett** markiert)

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

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5):

Aus § 8 (2)

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle **und soziale** Zwecke

und aus § 8 (3)

Nr. 3 Vergnügungsstätten

**Ausdrücklich zugelassen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke.**

1.2 Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit folgenden Festsetzungen.

1.2.1 Sondergebiet für den Betrieb eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 490 m<sup>2</sup> oder anstelle des Lebensmitteldiscountmarktes für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>.

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

2.1 Höhenfestsetzung: Traufhöhe max. **10,0** m über OK Gelände

**2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.**

### 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO für den gesamten Geltungsbereich

### 4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO werden im Geltungsbereich auch außerhalb der vorgegebenen Flächen zugelassen, sofern die dazu dienenden Baukörper innerhalb der Baugrenzen liegen oder im Gebäude integriert werden. Eigene notwendige Baukörper sind mit geneigtem Ziegeldach **oder Flachdach** zu versehen.

4.2 Garagen- und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gestaltung, Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Wellblechgaragen sind nicht zulässig.

4.3 Stellplätze sind auch in den von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig außer in den Abstandsflächen zu den bestehenden Feldhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Garagenstellplatzverordnung findet Anwendung. Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind die Stellplätze möglichst offenfugig, nicht versiegelt, herzustellen (beispielsweise offenfugiges, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rieselflächen). Nicht zugelassen sind großflächige Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen.

### 5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Dacheindeckung: harte Bedachung im Sinne DIN 4102 Teil 7  
alle Grautöne u. alle Ziegelrotöne möglich  
Stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

**Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.**

5.2 Dachneigung: **25° ± 10° (Satteldach), 0°-2° (Flachdach)**

5.3 Außenwandbehandlung: Putze, Beton, Mauerwerk, Holz- und Metallverkleidungen für Außenwände sind zulässig. Grelle Farbanstriche sind unzulässig.

### 6.0 Außenanlagen

6.1 Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen sind nur zulässig, wenn sie in einsehbaren Bereichen hinterpflanzt werden. Grundsätzlich darf eine Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Zaunanlagen sind mind. 3 m hinter der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Die davor liegenden Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßenbegrenzungen oder –einmündungen sind dabei zu beachten! Zaunhöhe hier max. 0,8 m über OK Straße.

6.2 Geländegestaltung: Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind daher unzulässig, Geländeübergänge sind sanft anzuziehen.

6.3 Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklame sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen richtet sich nach der BayBO.

**7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 25, 26 BauGB)**

- 7.1 Die im Bebauungsplan angegebenen straßenraumbildenden Bäume mit Pflanzgebot und die als Übergang zur freien Feldflur am Geltungsbereichsrand angegebenen Bäume und Sträucher sind zwingend in Form von standortheimischen, großkronigen Laubgehölzarten (auch großkronige Obstbäume) bzw. Hecken zu pflanzen.
- 7.2 Pflanzung von fremdländischen bzw. nicht standortheimischen Nadelgehölzen ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- 7.3 Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Auffüllungen sowie steile Aufdämmungen sind nicht zulässig.
- 7.4 Vorhandener Feldheckenbestand ist zu erhalten.
- 7.5 Fassadenbegrünung ist soweit als möglich zu fördern und durchzuführen.
- 7.6 Mit den Baugenehmigungsanträgen ist ein Bepflanzungsplan nach Angaben des Bebauungsplans vorzulegen.

**8.0 Abstandsflächen**

- 8.1 Für die Abstandsflächen gelten die Art. 6 und 7 der BayBO.
- 8.2 Abstände, die sich aus Immissionsschutzgründen erforderlich machen, sind zwingend einzuhalten.
- 8.3 Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

**9.0 Anschlüsse**

- 9.1 Die Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen (Einbau von Rückschlagklappen gegen mögliches Kanalarückstauwasser vorsehen).

**10.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 10.1 Haupterschließungsstraße im Geltungsbereich ist die Straße A (Bahnhofstraße).
- 10.2 Neue Zufahrtswege müssen für Fahrzeuge mit 10 m Länge, 2,50 m Breite, 10 t Achslast ausgelegt werden.

**11.0 Sonstiges**

- 11.1 Bei Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten; in Bezug auf den aktiven Brandschutz (Löschwasserversorgung, speziell die Arbeitsblätter W 405, 331, 313, 311).
- 11.2 Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser werden nach tiefbautechnischer Ermittlung Bestandteil des Bebauungsplans.

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

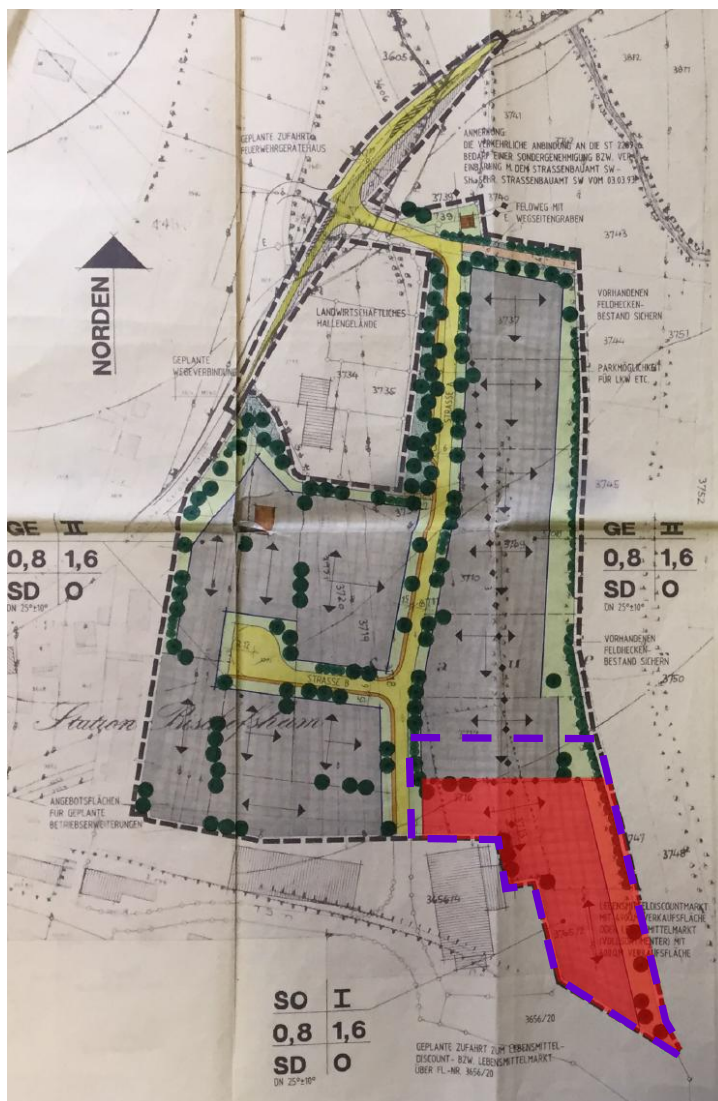
### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“ ist seit dem 18.10.1996 rechtskräftig.

Aufgrund einer geplanten Nutzungsänderung im nördlichen Teil des Gebäudes auf Fl.Nr. 3656/26 (Sport- und Gesundheitszentrum statt Getränkemarkt) ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem südöstlichsten Teil des Geltungsbereichs erforderlich. Das dort ausgewiesene Sondergebiet soll in seinem nördlichen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Aufgrund der Grundstücksteilung von Fl.Nr. 3737/2 in Fl.Nr. 3737/2 und 3737/14 wurden die Festsetzungen entsprechend angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“ vom 18.10.1996 mit Darstellung des Änderungsbereichs mit lilafarbener Umgrenzung (o.M.)

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist somit möglich. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, so dass kein Umweltbericht nach § 2a BauGB auszuarbeiten ist.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke 3656/25 (TF), 3656/26 (TF), 3737/2, 3737/13 und 3737/14 der Gemarkung Bischofsheim i.d.Rhön umfassen eine Fläche von ca. 9.290 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“ der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön beinhaltet im Änderungsbereich die Festsetzung

- bestehende Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, die im Südteil des Änderungsbereichs erhalten bleibt, und
- die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im nördlichen Teil des Änderungsbereichs in Angleichung an die bereits getroffene Festsetzung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Grundstücksteilung der Fl.Nr. 3737/2 in Fl.Nr. 3737/2 und 3737/14.

Die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen der Baugrenze nach § 23 (1) und (3) der BauNVO werden wie die Festsetzungen einer Privaten Grünfläche im Osten sowie im Westen und die Festsetzungen zu Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zu Neupflanzungen an das geplante Vorhaben und die Baulinie der bereits vorhandenen nördlich anschließenden Bebauung angepasst.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage

Der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebietes „An der Weisbacher Straße“ liegt im südöstlichsten Teil dieses Bebauungsplans am östlichen Stadtrand von Bischofsheim und umfasst Flächen östlich der Bahnhofstraße.

Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs schließen Hecken und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie das FFH-Gebiet „Tal der Brend“ und das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ an.

### 2.2 Abgrenzung

Die Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3656/25 (TF), 3656/26 (TF), 3737/2, 3737/13 und 3737/14 der Gemarkung Bischofsheim i.d.Rhön.

## 3 Größe und Nutzung

### 3.1 Größe

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.290 m<sup>2</sup>.

## 3.2 Nutzung

### 3.2.1 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Änderungsbereiches umfassen folgende Flächen:

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Gewerbegebiet mit offener Bauweise	4.913 m <sup>2</sup>
Sondergebiet mit offener Bauweise (Bestand)	2.172 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Bestand)	2.205 m <sup>2</sup>
Erhalt vorhandener Bepflanzungen (Bestand)	Ohne Fläche
<b>Summe</b>	<b>9.290 m<sup>2</sup></b>

Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen bzw. Änderungen vorgesehen:

- bzgl. der Art der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausdrücklich Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen
- Anpassung der Baugrenze annähernd an die Vorderkante der Bestandsgebäude in den nördlich anschließenden Gewerbeflächen
- Anpassung der möglichen Vollgeschosse für den Bereich des neuen Gewerbegebietes auf die Vorgaben der benachbarten Gewerbeflächen mit zweigeschossiger Bauweise, damit sich dieser Bereich an die benachbarten Gewerbeflächen auf dem gleichen Flurstück angleicht. Ebenso Anpassung der Dachform mit Zulassen von Flachdächern und Photovoltaikanlagen.
- Die Grünflächen und die zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Sträucher auf der Ostseite des Geltungsbereichs wurden an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die geplanten Grünflächen im Westen an der Planstraße A mit den vorgesehenen Baumpflanzungen werden für Zufahrten in die Grundstücke unterbrochen, die prägende Laubbaumreihe an der Straße aber beibehalten.

Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bleiben ebenso unverändert wie die offene Bauweise, die Dachfarbe sowie die vorgegebene Firstrichtung.

### 3.2.2 Textliche Festsetzungen

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe dort) werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Bei der Art der baulichen Nutzung werden im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausdrücklich Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt. Demzufolge sind im Bereich der Nutzungsänderung in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO jetzt zweigeschossige Gebäude (in Anlehnung an die Nachbarbebauung im Norden) zulässig. Damit erhöht sich auch die zulässige Traufhöhe für Satteldächer, die sich an der Höhe der Gebäude in der Umgebung orientiert.
- Bei der Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0°-2° zugelassen. Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

## 4 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie im gültigen Bebauungsplan von Westen über die Bahnhofstraße (Planstraße A) mit ihrem nördlichen Ast.

Die im Südwesten liegende Zufahrt von der Bahnhofstraße mit den anschließenden Parkplatzflächen auf Fl. Nr. 3656/26 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“ und bleiben unverändert erhalten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Lage der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bleibt unverändert.

## **6 Immissionsschutz**

Mit der Planänderung ergeben sich keine neuen Sachverhalte hinsichtlich des Immissionsschutzes im Änderungsbereich sowie den angrenzenden Flächen.

## **7 Denkmalschutz/ -pflege**

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 4/2026).

## **8 Grünordnung**

Bei den mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Weisbacher Straße“ und seinen Festsetzungen verbundenen Maßnahmen handelt es sich um

- die Änderung der baulichen Nutzung mit Anpassung von Baugrenzen und eine
- Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Die privaten Grünflächen werden im Südosten an den Bestand angepasst, im Nordosten entsprechend vergrößert, so dass die Größe der privaten Grünflächen annähernd gleich bleibt. Auf der Westseite werden zwei Unterbrechungen für die Zufahrten in die Grundstücke zeichnerisch dargestellt.

In der Summe ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, also keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen nach sich ziehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können.

Ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes demzufolge nicht veranlasst.

Die Biotope der Bayerischen Biotopkartierung, die im Änderungsbereich und östlich außerhalb anschließen, wurden aktualisiert.

Aufgestellt: 06.04.2026

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin