

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften “ Schaufelberg V “ Stadt Bad Mergentheim - Wachbach

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlicher Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, (BGBl. I S.504),zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, ber. 2008 I S.47)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

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

siehe Einschrieb im Plan

WA – allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

1.1.1 Ausnahme zu WA (§4 Abs.3 BauNVO)

In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

- a.) Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zugelassen.
- b.) Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.
- c.) Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§20 Abs.1 BauNVO und §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise gem. §22 Abs.1+2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung zwingend festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die dem Bebauungsplan beiliegenden Schnitte A – B, C – D, E – F, G – H, I – J, K – L sind Bestandteil dieser Festsetzung.

1.5.1 Höhen der baulichen Anlagen

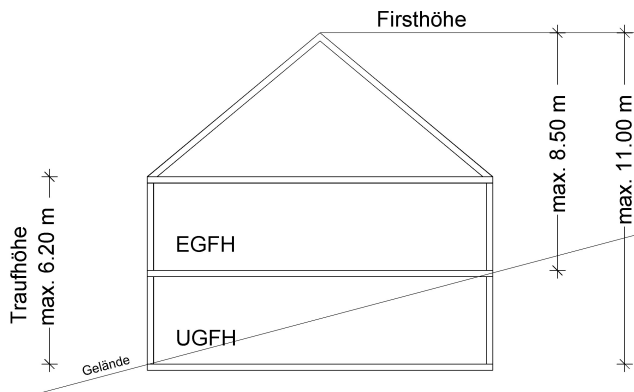
(§16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Max. 11,0m, gemessen zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).

Max. 8,50m, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).

Talseitig wird auf dem jeweiligen Grundstück eine max. Traufhöhe von 6,20m, gemessen zwischen dem fertigen Gelände und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt.



Systemschnitt Gebäude

1.5.2 Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§9 Abs.3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) bzw. Untergeschossfußbodenhöhe (UGFH) wird wie im Planeintrag festgelegt. Sie kann wie im Planeintrag festgeschrieben differieren und bezieht sich auf das Straßenniveau Mitte Gebäude.

1.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §23 Abs.5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5.0m als Stauraum einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 2 pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern auf 2 pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.8 Öffentliche und Private Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten.

1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzliste unter Hinweise 3.11). Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.9.1 Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern

Auf den nicht überbauten Flächen ist je Grundstück mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem STU von mind. 16-18cm oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU mind. 10-12cm), unter Einbezug der im Plan eingetragenen Bäume, anzupflanzen. Von den im Plan vorgegebenen Standorten kann abgewichen werden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.9.2 Privates Pflanzgebot Sträucher und frei wachsende Hecken

In den mit Pflanzgebot Sträucher ausgewiesenen Flächen sind einheimische Straucharten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60 - 100cm. (siehe auch Pflanzliste Hinweise Nr. 3.11)

1.9.3 Pflanzbindung und Pflanzgebot Obstbaumflächen

Auf den im Plan eingetragenen Bereichen sind vorhandene heimische Obstbäume durch geeignete Pflegemaßnahmen freizustellen und bei Abgang durch neue heimische Obsthochstämme zu ergänzen.

1.9.4 Pflanzbindung Einzelbaum

Die im Plan mit Pflanzbindung ausgewiesenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.9.5 Pflanzgebot Feldgehölz öffentliches Grün

Entlang des Feldweges ist in den vorgegebenen Bereichen jeweils ein heimisches Feldgehölz mit heimischen Pflanzenarten anzulegen und auf Dauer zu erhalten (siehe auch Pflanzliste Hinweise Nr. 3.11). Vom bestehenden Feldweg und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 0,50m einzuhalten.

1.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

1.10.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.10.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen bei den Grundstücken der Johann-Adam-Ehrlich-Straße max. 0,5m hoch sein. An den Grundstücken der Ottmar-Schönhuth-Straße und dem angrenzenden Wohnweg dürfen die Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00m ausgeführt werden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

1.12 Leitungsrechte
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser) und dem Stadtwerk Tauberfranken (Wasser, Strom, Gas).

LR 2 – Leitungsrecht zugunsten dem Stadtwerk Tauberfranken (Strom).

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

1.13 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

Bei der Bebauung der Grundstücke können die öffentlichen Parkplätze in ihrer Lage verändert werden, um Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen zu schaffen. Hierbei sind jedoch die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und deren Länge von 6m zu erhalten.

Ausnahmen sind bei Doppelhausbebauungen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.

1.14 Pflichten des Eigentümers
(§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die Straßenbeleuchtung bis 0,50m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

1.15 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§9 Abs.1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

1. Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Ausgleichsflächen werden jeweils dem betroffenen bzw. angrenzenden Bauplatz (Bauplätze Nr. 33, 34, 35, 36, 38 und 39) zugeordnet.
2. Die an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes im Bebauungsplanbereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziff. 1 genannten Bauplätze sowie den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ihrer Zugehörigkeit zum jeweiligen Bauabschnitt der Erschließungsmaßnahme zugeordnet.
3. Die Aufteilung der in Ziff. 2 bezeichneten Ausgleichsflächen- / Maßnahmen erfolgt - jeweils für den 1. Bauabschnitt und den 2. Bauabschnitt getrennt - entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
4. Außerdem wurden außerhalb des Planbereichs im Zuge der Flurneuordnung Markelsheim freiwillige Pflanzmaßnahmen durchgeführt und in das Ökokonto eingestellt. Davon werden zum Ausgleich des Bebauungsplans „Schaufelberg V“ die nachfolgend genannten Maßnahmen in Anspruch genommen:

Heckenstreifen auf Flst. Nr. 6857, Maßn. Nr. 640

Heckenstreifen auf Flst. Nr. 6879, Maßn. Nr. 639

Streuobstwiese auf Flst. Nr. 7027, Maßn. Nr. 635.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziff. 1 genannten Bauplätze Nr. 33, 34, 35, 36, 38 und 39 zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 und §75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Ausnahme: die Verwendung von Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in hellen und gedeckten Farben mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 – 80 zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien, ist nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform/ Dachneigung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1. Freie Dachformen, nicht zugelassen sind Flachdächer und Tonnendächer.
2. Die Dachneigungen werden auf 15°-40° festgeschrieben.

2.2.2 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Dächer für Garagen sind dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Bei den bergseitigen Grundstücken können die Garagen auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden und als Terrasse genutzt oder erdüberdeckt und begrünt werden.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

2.2.3 Dachgestaltung

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen sind nur als beschichtete Bleche in den Farben rotbraun-braun und zinkgrau oder mattgrau, entsprechend den Farbtönen für patiniertes Kupferblech oder Zinkblech, zulässig.

Ziegel oder Betondachsteine sind nur in den Farben naturrot – rot - braun zulässig.

2.2.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00m betragen (Außenmaß);
- Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten;
- Der First muss mind. 1,00m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- Die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen;
- Dachdeckungen in Blech, entsprechend der Farbgebung in 2.2.3 oder Glas sind zugelassen; die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen.

Zwerggiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig.

Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

2.2.5 Terrassen im Obergeschoss von Wohngebäuden

Wie unter Punkt 2.2.1 Nr. 1 geregelt, sind Flachdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes gelten für die Zulassung von Terrassen sowie für an Terrassen angrenzende Balkone im Obergeschoss von Wohngebäuden folgende Regelungen:

1. Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Terrassenfläche im Obergeschoss ist die geplante Grundfläche des zusammenhängend umbauten Raumes im Erdgeschoss des

jeweiligen Bauvorhabens einschließlich der Grundfläche in das Gebäude integrierter, bzw. an das Gebäude angebaute Garagen.

2. Maximal 10% dieser Fläche dürfen im Obergeschoss als zusammenhängende, nicht überdachte Terrassenfläche ausgebildet werden. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen im Obergeschoss ist nicht zulässig.
3. Unmittelbar aneinander anschließende Terrassen- und Balkonflächen dürfen in ihrer Gesamtfläche max. 15% der gemäß Punkt 1 maßgeblichen Fläche im Erdgeschoss betragen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in §68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

2.4 Antennen

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantenne) zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terrasse, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.9).

2.6 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind wasserdurchlässig z.B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

2.7 Plätze für Abfallbehälter

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind gegen öff. Verkehrsflächen sowie gegen das unmittelbar angrenzende Grundstück durch Bepflanzung abzusichern.

2.8 Einfriedungen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur offene Einfriedungen (z. B. als Maschendrahtzäune) mit einer max. Höhe bis 80cm in Verbindung mit einer zur Straße hin davor gepflanzten heimischen Hecke zulässig. Heimische Heckenpflanzen sind als Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind offene Einfriedungen bis 1,0m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer heimischen Hecke zulässig. (Pflanzlisten siehe unter Hinweise 3.11)

Gegenüber dem landwirtschaftlichen Weg ist mit Einfriedungen und Hecken ein Abstand von 0,50m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten.

2.9 Werbeanlagen und Automaten (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1qm Größe unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen von der Größenbeschränkung sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO)

Stützmauern sind als Blocksatz, verblendetes Mauerwerk oder begrünte Betonmauer auszubilden. Ihre sichtbare Höhe darf max. 1,50m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind terrassiert auszuführen.

2.11 Stellplatzverpflichtung (§74 Abs.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2.12 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. HINWEISE

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche und der UGFH und EGFH siehe LBOVVO (Ges.Bl. 1995 S.794)

3.2 Denkmalschutz (§20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.5 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Bei Erstellung dieser Regenwasserbehälter muss darauf geachtet werden, dass zumindest der Überlauf höher als der Regenwasserkanal liegt, da sonst bei Vollerfüllung der Zisterne mittels einer Pumpe das überschüssige Wasser in den Regenwasserkanal geleitet werden muss. Eine Entleerung der Zisterne ohne Pumpe ist nur dann möglich, wenn die Zisternensohle über dem Niveau der Regenwasserhaltung liegt. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen. Die Erstellung von Zisternen sollte im Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Nicht-Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit den Stadtwerken vor Installation abzustimmen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

3.6 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.

3.7 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

3.8 **Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung**

Zur Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss der Grundstücke Nr. 32, 33, 34 und 35 ist der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig. Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

Werden die vorgegebenen Erd- und Untergeschossfußbodenhöhen der talseitig der Straßen gelegenen Grundstücke unterschritten, wird zur Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss ebenfalls der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig.

3.9 **Wasserversorgung**

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden.

3.10 **Baugrunduntersuchungen**

In einer durch das Geotechnische Institut Prof. Magar + Partner (GMP) durchgeführten Baugrunderkundung für die Erschließungsplanung wurde neben Auffüllungen, Verwitterungslehm auch stellenweise Böden der Klassen 6+7 vorgefunden. Es werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

3.11 **Pflanzlisten Bäume und Sträucher**

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der Grundstücke bevorzugt verwendet werden.

Straucharten

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa glauca
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Buddleia davidii
Cornus mas
Amelanchier lamarckii

Haselnuß
Hartriegel
zweigiffliger Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Heckenrose
Wildrose
Holunder
Wolliger Schneeball
Schmetterlingsflieder
Kornelkirsche
Felsenbirne

einheimische Arten

eingebürgerte Arten

Baumarten

Tilia cordata
Quercus robur
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Pyrus pyraeaster

Winterlinde
Stieleiche
Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Wildbirne

1.Ordnung

2.Ordnung

Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3.Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	

Obstbäume als Hochstamm (regional übliche Sorten)

Wandberankung

Geschlossene Wandflächen, größer als 20qm, Garagen und Pergolen sollten begrünt werden:

z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinq. 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
<u>Rankpflanzen (mit Kletterhilfen):</u>	
Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Kletterrosen	
Wisteria sinensis	Blauregen (Glyzinie)

3.12 Veräußerung der Grundstücke

Es ist vorgesehen die Grundstücke mit der Auflage zu veräußern, dass die Wohngebäude den Energiesparkriterien nach den Vorgaben für KfW 60-Gebäude entsprechen.

Bad Mergentheim, den 03.03.2008 / 20.05.2008 / 30.06.2008

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister



Das KfW-Energiesparhaus 60: Verschiedene Umsetzungsstrategien bei einem freistehenden Einfamilienhaus

beheiztes Bauwerksvolumen	635 m ³
Nutzfläche A _N (nach DIN V 4108-6)	203 m ²
Wohnfläche (nach II. Bv) / 184 m ²	
AVI	0,73

AVI = Thermische Hüllfläche (Wände, Fenster, Decken) dividiert durch das beheizte Bauwerksvolumen. Je niedriger das AVI-Verhältnis, d.h. je kompakter die Bauweise, desto besser lässt sich das angestrebte Energieparzell erreichen

Alle dargestellten Varianten weisen einen Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasserversorgung von 60 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche A_N und Jahr auf.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6	Variante 7	Variante 8	Variante 9	Variante 10	Variante 11
Heizung: Zentralheizung und Warmwasserbereitung mit Heizkessel; energiesparende Verlegung des Wärmeverteilsystems	<p>Brennwerkessel</p>										
Thermische Solaranlage: Solarkollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung =Solaranlage vorhanden											
Luftionsanlage: Kontrollierte Lüftung mit 80% Wärmerückgewinnung aus der Abluft =Luftionsanlage vorhanden	<p>Wärmedämmung der Bauteile (siehe Fußnote)</p>										
Fenster: (34,2 m ²) Zweifachfenster-Wärmeschutzglas = , U-Werte (Verglasung/Fenster): 1,1; 1,6 W/m ² K Dreischieben-Wärmeschutzglas, gedämmter Fensterrahmen = , U-Werte (Verglasung/Fenster): 0,7 W/m ² K / 0,8 W/m ² K											
Äußere Wände: (184,1 m ²) Mauwerk mit Außendämmung oder Holzbau mit gedämmten Gefelchen	<p>Wärmedämmung der Bauteile (siehe Fußnote)</p>										
Decke: (39,3 m ²)											
Oberste Geschosdecke: (83,6 m ²) (gegen nicht ausgebauten Dachraum)	<p>Wärmedämmung der Bauteile (siehe Fußnote)</p>										
Kellerdecke oder Bodenplatte geg. Erdreich: (113,0 m ²)											
Wärmebrücken:	<p>Wärmedämmung der Bauteile (siehe Fußnote)</p>										
Luftdichtheit:											

Eine Minimierung der Wärmebrückenverluste ist dringend zu empfehlen. Dies erfordert in jedem Einzelfall eine sorgfältige Planung und Ausführung. Zur Berücksichtigung bei der Bestimmung des Primärenergiebedarfs ist ein Nachweis erforderlich.

Hier wurde angenommen, dass die Verluste so weit reduziert werden, dass sie einem spezifischen Wärmebrückenzuschlag von ΔU_{WB} = 0,0125 W/m²K gemäß DIN V 4108-6 entsprechen.

Die Erreichung einer hohen Luftdichtheit ist notwendig. Dazu ist eine sorgfältige Planung und Ausführung erforderlich. Ein Drucktest ist dringend zu empfehlen, bei Einsatz einer Lüftungsanlage ist er unbedingt notwendig. Dabei wird der stündliche Luftaustausch (bezogen auf das beheizte Luftvolumen) bei 50 Pascal Druckdifferenz ermittelt. Bei Einsatz einer Lüftungsanlage sollte ein Wert von 1,0 pro Stunde, ohne Lüftungsanlage ein Wert von 3,0 pro Stunde erreicht werden. Ohne erzielbaren Drucktest würde in den untersuchten Beispielen der vorgegebene Primärenergiebedarf von 60 kWh/m²a nicht erreicht.

* Der U-Wert (früher: k-Wert) ist der Wärmedurchgangskoeffizient. Er beschreibt den Wärmeverlust in Watt je m² Bauteilfläche pro °C Temperaturunterschied zwischen innen und außen. Der Dämmstoff ist gelb dargestellt; die genaue Dämmstärke ist von der Art des Dämmstoffes und den Details der Konstruktion abhängig.

**Einschalige Ausführung der Außenwand (ohne Abbildung). Diese Variante weist einen ungünstigeren Wärmeschutz als die gedämmten Wände in den anderen Beispielen auf. Die Erreichung des U-Wertes 0,35 W/m²K setzt eine ausreichende Wandstärke und die Verwendung hochwertiger Materialien voraus.

Die Untersuchung wurde vom Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, durchgeführt. Für die auf DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 basierende Berechnung wurde die Software EnEV-XL verwendet.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 21.10.2004
Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am 31.05.2008
2. Billigung des Vorentwurfes im Gemeinderat am 24.04.2008
3. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.07.2008
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften
und Begründung gem. §3 (2) BauGB vom 05.08.2008 bis 05.09.2008
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 26.07.2008
4. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO in Verbindung
mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am 25.09.2008
5. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 30.04.2009
6. Inkrafttreten am 30.04.2009

Bad Mergentheim, den 27.04.2009

.....
Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

Main - Tauber - Kreis Stadt Bad Mergentheim Stadtteil Wachbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " Schaufelberg V "

Planbereich 18.02

M 1 : 500

**Städtebauliche Bearbeitung:
Architektur und Städtebau
Mathias Friederich**

Vermessung, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung
fks Beratende Ingenieure Fernkorn+Klug

03.03.2008 / 20.05.2008 / 30.06.2008