

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß gem. §2 (1) BauGB
durch den Gemeinderat am ..14.05.1996.....
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am ..23.12.1997.....
 2. Entwurfsbeschluß durch den Gemeinderat am ..26.03.1998.....
Öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung
gem. §3 (2) BauGB von ..20.04.1998..... bis ..20.05.1998.....
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am ..09.04.1998.....
 3. Satzungsbeschluß gem. §10 BauGB durch den
Gemeinderat am ..25.06.1998.....
 4. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. §10 (2) BauGB mit Bericht vom ..03.07.1998.....
 5. Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart
gem. §10(2) i.V. mit §6 (2) und (4) BauGB mit Erlaß vom ..28.08.1998.....
 6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am ..02.10.1998.....
Az: 22 - 2511.2 - 07 - Bad Mergentheim
 7. Inkrafttreten am ..02.10.1998.....
- Bad Mergentheim, den ..28.09.1998..

.....gez.
Hülsmann
Oberbürgermeister

Main - Tauber - Kreis
Stadt Bad Mergentheim
Stadtteil Hachtel

Bebauungsplan
" Maulgraben II "
Planbereich 07.06/07.07

M 1 : 500

Städtebauliche Planung
Mathias Friederich
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Ing. Stadtplaner

15.09.1997 / 26.02.1998

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "MAULGRABEN II" Bad Mergentheim - Machtel

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.09.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.11.1990 (Bundesgesetzblatt I S.58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

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) WA - Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO MD - Dorfgebiet gem. §5 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.2,4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Ausnahme zu MD (§5 Abs.3 BauNVO) In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §5 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Arten von Nutzungen im MD (§5 Abs.2 BauNVO) In Anwendung von §1 Abs.5 BauNVO sind Nutzungen nach §5 Abs.2 Nr. 8 und 9 nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Nebenanlagen zu WA (§14 BauNVO) 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) Grundstückszahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§20 Abs.1 BauNVO und §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
siehe Einschieß im Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze 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.
- o offene Bauweise
 - EU offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Bereichen durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.
- 1.5 Höhe der baulichen Anlagen
(§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und §18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA und MD 2 wie folgt festgelegt:
Traufhöhe bergseits 3,50m, gemessen zwischen Erdgeschoßebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; talwärts 6,20m, gemessen zwischen Sockelgeschoßebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe max. 9,00m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst. (bzw. höchstem Pkt. der versetzten D.)
- 1.6 Flächen für Garagen mit Ihren Einfahrten
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Gehwegbegrenzungslinie ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.
- 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 3 und bei Doppelhäusern auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.
- 1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 1.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16 - 18 cm oder Obstbäume als Hochstamm (STU mind. 10-12cm) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
Auf allen unbebauten Flächen sind pro angefangenen 300 qm Fläche mind. 1 großkroniger oder mittelkroniger heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als Hochstamm unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume zu pflanzen.

1.8.2 Privates Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und freiwachsende Hecken:
 In den Pflanzgebotflächen an der westlichen und südlichen Grenze des Planbereiches sind Bäume und Straucharten entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt 60 - 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 - 3qm / Pflanze.
 Entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches ist eine heimische Hecke aus Bäumen und Sträuchern entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

1.8.3 Gärtnerisch anzuiegende private Flächen
 Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (siehe 2.5) sind mind. 25% der Gartenflächen unter Einbezug der im Plan festgesetzten Pflanzgebote mit nachgenannten einheimischen Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100cm.

1.8.4 Pflanzlisten:

<u>Straucharten</u>		einheimische Arten
Corylus avellana	Haselnuß	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	zweigriifliger Weißdorn	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa glauca	Wildrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Cornus mas	Kornelkirsche	eingebürgerte Arten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	

Baumarten

Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Obstbäume als Hochstamm (regional übliche Sorten)		

1.9 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

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. 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.

1.10 Leitungsrecht
(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).

1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind zu Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

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 an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig. "Reines Weiß", "Schwarz" oder "Anthrazit" sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

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

- a) Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer.
- b) Die Dachneigung wird wie im Planeintrag festgelegt.
- c) Im WA werden Walm- und Krüppelwalmdächer nicht zugelassen.
- d) Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitigen angebauten Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden. Flachdachgaragen sind - soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden - zu begrünen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe naturrot verwendet werden. Ausnahme im MD - freistehende Nebengebäude mit rotem Material. Anlagen zur Energiegewinnung- und -einsparung sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 2,50m 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;
- Dachaufbauten dürfen nicht auf Hausgrund errichtet werden. Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;
- die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen;
- Zwerchgiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Trauseite mind. 0,50m vorspringen.

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der von der Straße einsehbaren Seiten nicht zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50m und von der Traufe 0,80m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,20qm zulässig. Je Dachfläche sind max. 3 Fenster zugelassen.

2.2.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,50m betragen.

2.2.6 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

2.2.7 Kniestock

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestocks wird durch die Festsetzung in Rand-Nr. 1.5 begrenzt.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafengesetz, nicht zulässig.

2.4 Antennen

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.8).

2.6 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind weitgehend wasserdurchlässig z.B. aus Rasensplittsteinen, Rasenpflastersteinen 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 Einfriedigungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Heckenpflanzen bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,30m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§74 Abs.1 Nr.7 LBO)

Abweichend von §50 LBO i. V. mit Nr.67 Anhang zu §50 Abs.1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb der an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnisgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von §50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu §50 Abs.1 LBO ab 1m Höhe der Kenntnisgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.10 Stellplatzverpflichtung

(§74 Abs.2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß §37 Abs.1 LBO wird für Wohnungen über 100 qm Grundfläche auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.11 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
siehe LBOVVO (Ges.Fl. 1995 S.794)

3.2 Denkmalschutz
Es wird nachdrücklich 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.

3.4 Dachflächenwasser
Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.
Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, daß keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, daß Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Mergentheim GmbH erforderlich.

3.5 Energiegewinnung
Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

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

z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinifolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Rankpflanzen (mit Kletterhilfen):

Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Kletterrosen	
Wisteria sinensis	Blauregen (Glyzinie)

3.7 Wasserschutzgebiet
Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes "Bad Mergentheim I" in der Schutzzone III A. Die Einschränkungen und Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 07.11.1994 sind zu beachten.

3.8 Wasserversorgung
Für die Bebauung oberhalb der Geländehöhe von 335 m ü. NN ist eine ausreichende Versorgung der Wasserinstallationsanlagen nur mit kundeneigenen Druckerhöhungsanlagen möglich.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 Bau NVO

MD Dorfgebiet §5 Bau NVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgr.)
§16+20 Bau NVO

0.3 Grundflächenzahl GRZ
§ 19 Bau NVO

0.6 Geschoßflächenzahl GFZ
§ 16 + 20 Bau NVO

3. BAUWEISE

O Offene Bauweise
§ 22 (1+2) Bau NVO

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig.
§22 (2) Bau NVO

4. BEGRENZUNGSLINIEN

— · — Baugrenze
§ 23 (3) Bau NVO

— — — Straßenbegrenzende Linie
§ 9 (1) Nr.11 Bau NVO

■ ■ Geltungsbereich des
Bebauungsplans
§ 9 (7) Bau GB

- - - Grundstücksgrenze
unverbindlich

● — ● Abgrenzung Unterschiedlicher
Festsetzungen § 16 (5) Bau NVO

5. VERKEHRSFLÄCHEN

▨ ▨ Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

■ Straßenflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

▨ Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Pfg Pflanzgebot heimische Sträucher und
freiwachsende Hecker:
§ 9 (1) 25a BauGB

● Pflanzgebot heimischer Einzelbaum:
§ 9 (1) 25a BauGB

○ Pflanzgebot heimische Hecke
§ 9 (1) 25a BauGB

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

↔ Haupt-Gebäude Firstrichtung
§ 9 (1) 2 BauGB

SD, WD, vers PD Satteldach, Walmdach,
versetztes Pultdach

▬ Bereich ohne Eirr- und Ausfahrten

▭ LR -Leitungsrecht zugunsten der
Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).
§9 (1) Nr.21 BauGB

▬ Aufschüttungen und Abgrabungen
zur Erstellung des Straßenkörpers

⚡ Trafostation

8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung