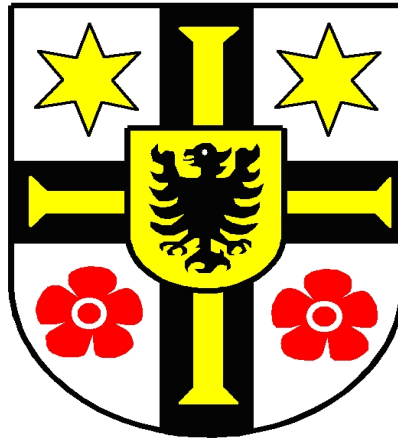


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Clemens-August-Straße“

Planbereich 01.15

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

16.06.2009 / 24.03.2010 / 15.07.2010

Städtebauliche Planung:
Architektur + Städtebau
Mathias Friederich
Dipl. Ing. freier Stadtplaner

**Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:**
fks - Beratende Ingenieure

Umweltfachliche Beiträge, Umweltbericht:
Ingenieurbüro Fleckenstein

Verfahrensvermerke:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 24.04.2008 |
| Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am | 05.09.2009 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB vom 28.08.2009 | bis 01.10.2009 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 17.09.2009 | bis 30.09.2009 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | 05.09.2009 |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 20.04.2010 |
| 5. Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom 03.05.2010 | bis 02.06.2010 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | 24.04.2010 |
| 6. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 15.07.2010 |
| 7. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom | |
| 8. Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 i. V. mit § 6 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB mit Erlass vom
Az.: | |
| 9. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am | |
| 10. Inkrafttreten am | |

Bad Mergentheim, den

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten	7
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	8
1.7 Grünordnerische Festsetzungen	5
1.8 Leitungsrechte	10
1.9 Beleuchtung	10
1.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	10
1.11 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	11
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	12
2.2 Dachform und Dachgestaltung	12
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	13
2.4 Werbeanlagen	14
2.6 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	14
2.7 Plätze für Abfallbehälter	14
2.8 Einfriedungen	14
2.9 Antennen	14
2.10 Niederspannungsfreileitungen	15
2.11 Stellplatzverpflichtung	15
2.12 Ordnungswidrigkeiten	15
3. HINWEISE	15
3.1 Denkmalschutz	15
3.2 Bodenschutz	15
3.3 Baugrunduntersuchungen	16
3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen	15
3.5 Dachflächenwasser	15
3.6 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	16
3.7 Wasserversorgung	16
3.8 Energiegewinnung	16
3.9 Pflanzlisten	17
3.10 Heilquellenschutzgebiet	18
3.11 Abstand Südumgehung	18
3.12 Neuer Friedhof	18

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S.3018).
- 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 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) m. W. v. 22.10.2008.

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

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

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

1.2.1 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Im Plangebiet wird die EGFFH und bergseits die UGFFH durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH und bergseits die UGFFH darf die Straßenhöhe um maximal + 0,50 m überschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.

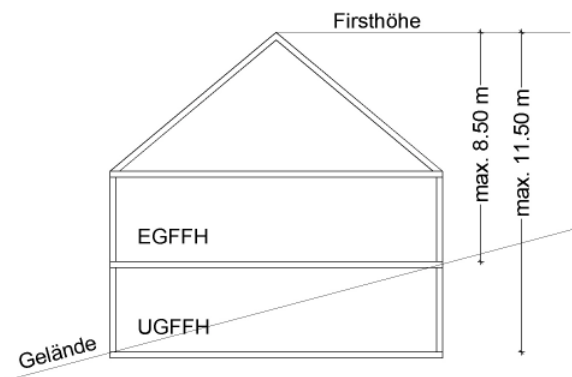
In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

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

Max. 11,50 m, gemessen zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).



Systemschnitt Gebäude

1.3 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.

Ausnahme: Beim Baugrundstück 1 sind Garagen und Carports auch nordwestlich der Baugrenze entlang des Alemannenweges zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5.00 m als Stauraum einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppel- oder Reihenhäuser) beschränkt.

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

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 kann nur ein öffentlicher Stellplatz für die Zufahrt entfallen. Die restlichen öffentlichen Parkplätze sind in ihrer Anzahl und deren Länge von mindestens 6,00 m zu erhalten.

Ausnahmen zur o. g. Parkplatzregelung sind bei Doppel- und Reihenhausbebauungen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.

1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs.1a BauGB i. V. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB und §9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (Punkt 3.9). Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.1.1 Erhaltung von Obsthochstämmen

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten. Abgängige Obsthochstämmen sollten unter Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (Punkt 3.9.1) ersetzt werden.

1.7.1.2 Ergänzung des bestehenden Streuobstbestandes

Im südlichen Bereich des zu erhaltenden Streuobstbestandes sind ergänzende Obsthochstammplantagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und unter Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (Punkt 3.9.1) vorzunehmen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

1.7.1.3 Pflanzung von Bäumen in Straßenräumen und an öffentlichen Parkierungsflächen

Straßenräume und öffentliche Parkierungsflächen sind mit naturraumtypischen, groß- und mittelkronigen Bäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mind. 5 m² vorzusehen. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung von Punkt 3.9.2 erfolgen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

1.7.1.4 Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Einzelbäume zwischen den vorgesehenen Bauzeilen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der in den Hinweisen (Punkt 3.9) aufgeführten Pflanzlisten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen zu standortgerechten Laubgehölzen 2. und 3. Ordnung (Punkt 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.7.2 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.2.1 Sicherung und Entwicklung eines strukturreichen Streuobstbestands auf Extensivgrünland

Die bestehenden Obstgehölze sind durch fachgerechte Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Höhlenbäume wie auch totholzreiche Altbäume sind als habitatwirksame Gehölzstrukturen zu erhalten, sofern eine hinreichende Verkehrssicherheit der Einzelbäume gewährleistet ist.

Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbizid, Insektiziden und anorganische Dünger innerhalb des Streuobstbestandes ist grundsätzlich zu verzichten. Lediglich auf maßvolle Art und Weise, kann im Wurzelbereich der Obstbäume eine organische Düngung (Mist, Kompost, keine Gülle!) vorgenommen werden.

Gras-/Krautfluren unter Streuobst sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen und anfallendes Mahdgut ist größtenteils abzuräumen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

1.7.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Habitatentwicklung innerhalb des Streuobstbestandes (CEF-Maßnahme)

Die Lebensraumbedingungen für die beiden im Plangebiet und dessen Umgebung potenziell vorkommenden Vogelarten *Halsbandschnäpper* und *Wendehals* sind zu optimieren, bzw. die Verlagerung potentieller Brutstätten zu ermöglichen, indem im Kronenbereich einzelner Altbäume insgesamt mindestens fünf künstliche Nisthöhlen zu installieren und zu unterhalten sind. Diese Maßnahme ist im Vorfeld erforderlicher Rodungsmaßnahmen als CEF – Maßnahme entspr. § 44 BNatSchG durchzuführen.

1.7.2.3 Rodung von Obsthochstämmen

Die zur Entwicklung der Wohnbauflächen unvermeidbaren Rodungen von Obsthochstämmen im Bereich des bestehenden Streuobstbestandes sind ausschließlich in den Monaten November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen.

1.7.2.4 Verrieselung von Dachflächenwasser und von Oberflächenwasser

Dachflächenwasser, das im Bereich der Baufelder 9, 10, 26 und 27 anfällt, ist innerhalb des angrenzenden Streuobstbestandes im Osten des räumlichen Geltungsbereiches zu verrieseln, bzw. über eine offene Kiesrigole verzögert dem Kanal zuzuleiten. Darüber hinausgehend ist Niederschlagswasser, das auf den vorgesehenen PKW-Stellflächen im Norden des Plangebietes von den versickerungsfähigen Oberflächenbelägen nicht aufgenommen werden kann, innerhalb der umgebenden, öffentlichen Grünflächen zu verrieseln.

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

LR – Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken.

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

1.9 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

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. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen 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 max. 0,50 m hoch sein.

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 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.11 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB 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. 8 und 9) zugeordnet.
2. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem stadteigenen Flurstück Nr. 1729, Gemarkung Althausen durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans „Clemens-August-Straße“ zu 80 % zugeordnet. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht, Nr. 5.4 wird verwiesen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziff. 1 genannten Bauplätzen Nr. 8 und 9 zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 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, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 – 80 auszuführen.

2.2 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer und Tonnendächer sind nicht zugelassen.

Dächer oder Dachteile, die als Terrassen genutzt werden, sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Es dürfen entsprechend 2.1 keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dachdeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren verwendet werden.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.2.1 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren. 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.

2.2.2 Dachgauben / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten; sie sind hinsichtlich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen; die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche müssen auf einer horizontalen Flucht liegen.

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

Ihre sichtbare Höhe darf max. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 qm Größe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 qm zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

- 2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.
- 2.7 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.8 Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 2.9 Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.
- 2.10 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 LBO)
Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.
- 2.11 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)
Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. HINWEISE

3.1 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.

3.2 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleiben, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,5 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.3 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen.

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. Die Stadt Bad Mergentheim fördert den Einbau von Zisternenanlagen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken 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 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Im Bereich der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche wird das Dachflächenwasser der direkt angrenzenden Grundstücke in eine Kiesrigole eingeleitet. In diese Kiesrigole wird ebenfalls das anfallende Außenbereichswasser eingeleitet. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das Wasser über die linienförmige Kiesrigole im Bereich der öffentlichen Grünfläche verzögert in nördliche Richtung geführt und hier in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

3.7 Wasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden.

3.8 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Zur Erdwärmennutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt.

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

3.9 Pflanzlisten

3.9.1 Ortstypische Obstbaumsorten

Äpfel „Berlepsch“, „Dülmener Rosenapfel“, „Geheimrat Oldenburg“, „Gewürzluiken“, „Gravensteiner“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Roter Boskoop“

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 9 bis 10 m

Zwetschge „Auerbacher“, „Chrudiemer“, „Graf Althans“, „Hauszwetschge“

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 8 bis 10 m

Birne „Gellerts Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise“

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 m

Süßkirsche „Burlat“, „Große Germersdorfer“

Sauerkirsche „Schattenmorelle“

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 bis 15m

3.9.2 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für Pflanzungen im Straßenraum

Acer campestre, Feldahorn

Acer platanoides `Cleveland`, Spitzahorn

Acer platanoides `Emerald Queen`, Spitzahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Pyrus pyrastrer, Wildbirne

Prunus avium (in Sorten), Vogelkirsche

Quercus robur `Fastigiata`, Säuleneiche

Tilia cordata `Greenspire`, Winterlinde

Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen:

Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 –16

Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum: Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 – 18

3.9.3 Standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer campestre `Elsrijk`, Kleinkroniger Feldahorn

Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet, Echter Rotdorn

Crataegus crus-galli, Hahnensporn Weißdorn

Crataegus x prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn

Malus silvestris, Wildapfel

Pyrus communis „Beech Hill“, Wildbirne Beech Hill

Sorbus aucuparia, Eberesche

Sorbus domestica, Speierling

Sorbus torminalis, Elsbeere

Tilia cordata `Rancho`, Kleinkronige Winterlinde

Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen:

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12-14

Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum, Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 – 18

3.10 Heilquellenschutzzone

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten. Laut Rechtsverordnung sind Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird. Darauf wird besonders hingewiesen.

3.11 Abstand Südumgehung

Im Bebauungsplanverfahren „Südumgehung“, Bad Mergentheim wurden auf Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) prognostische Untersuchungen der zu erwartenden Lärm- und Luftbelastungen durchgeführt. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für den gesamten Untersuchungsbereich deutlich unterschritten wurden.

3.12 Neuer Friedhof

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die ehemaligen Erweiterungsflächen für den Neuen Friedhof in Bad Mergentheim mit einem Wohngebiet überplant. Zu den Grabfeldern auf dem bestehenden Friedhof werden deutlich größere Abstände, als nach geltenden Vorschriften notwendig, eingehalten.

Bad Mergentheim,

.....

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister