

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT BAD MERGENTHEIM

PLANBEREICH 12.17

Bebauungsplan

Gewerbegebiet

„Höfle“

Bad Mergentheim-Markelsheim

Masstab 1 : 500

STADTVERWALTUNG
BAD MERGENTHEIM
BAUORDNUNGSAMT

Gez. 28.04.1997/07.07.1997

Die Übereinstimmung mit der Erstfertigung vom 28.04.1997 / 07.07.1997 wird beglaubigt.

Bad Mergentheim, den 13.11.1997



[Handwritten signature]
- T h r o m -

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB
durch den Gemeinderat am 25.01.1996
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am 03.06.1997

2. Entwurfsbeschluß durch den Gemeinderat am 24.07.1997
Öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung
gem. § 3 (2) BauGB vom 11.08.1997 bis 11.09.1997
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 01.08.1997/02.08.1997

3. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den
Gemeinderat am 23.09.1997

4. Anzeige an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 11 BauGB mit Bericht vom 06.10.1997

5. Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart
gem. § 11 (3) BauGB mit Erlaß vom 29.10.1997
Az.: 22 - 2511. 2-12- Bad Mergentheim

6. Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 13.11.1997

7. Inkrafttreten am 13.11.1997

Gefertigt sowie städte-
bauliche Bearbeitung:

Bad Mergentheim, den 07.07.1997

gez.

Dipl.-Ing. (FH) Alexander Schwägerl
Bauordnungsamt

Aufgestellt und beurkundet:

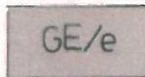
Bad Mergentheim, den 10.11.1997

gez.

Uwe Hülsmann
Oberbürgermeister

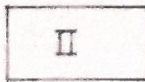
Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

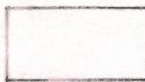


Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

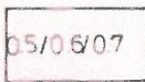
2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgr.)
§ 16 + 20 BauNVO



Grundflächenzahl GRZ
§ 19 BauNVO



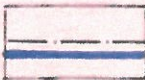
Geschoßflächenzahl GFZ
§ 16 + 20 BauNVO

3. Bauweise

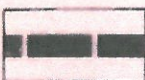


Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO

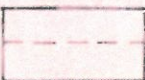
4. Begrenzungslinien



Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO



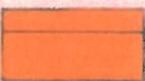
Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB



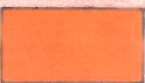
Grundstücksgrenze
unverbindlich

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Fahrbahn/Gehweg



Erdweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation)
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

7. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



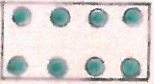
Private Grünflächen
§ 9 (1) Abs. 15 BauGB



Pflanzbindung Einzelbaum/Sträucher
§ 9 (1), 25 b BauGB



Pflanzgebot heimischer Einzelbaum / Sträucher
§ 9 (1), 25 a BauGB

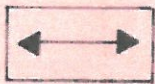


Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

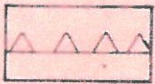


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen, Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

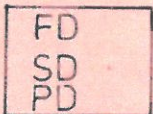
8. Sonstige Planzeichen



Haupt- und Gebäudefirststrichtung bei SD und PD
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Flachdach
Satteldach
Pulldach versetzt

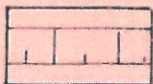


Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR 1 - Leitungsrecht für Dachflächenentwässerung zugunsten der Oberlieger/Anlieger

LR 2 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).

LR 3 - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Mergentheim (Gas und Wasser) sowie des Elektrizitätswerks Markelsheim (Strom)



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ

Geschoßflächenzahl GFZ

Bauweise

Dachform, Dachneigung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

GE/e - Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind nicht zulässig:

1. Busunternehmen,
2. Fuhrunternehmen
 - a) mit mehr als 2 Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t
 - b) mit Lkw-Stellplätzen im Freien,
3. genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

1.1.1 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungen i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen im GE

(§ 8 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird bei 2-geschossiger Bauweise auf max. 7,5 m begrenzt, jeweils gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt der Dachfläche bei versetzten Pultdächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern. Die zu bestimmende Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. $\pm 0,50$ m von der Straßenhöhe abweichen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 4 Nr. 20 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag.

Stellplätze, Ausstellungsflächen und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den eingetragenen Bereichen durch die im Plan festgesetzte Firstrichtung festgelegt.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. in Fahrbahnen, Gehweg ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 Private und öffentliche Grünflächen, Pflanzgebot / Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

1.7.1 Private Grünfläche Obstbaumwiese

Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind pro 80 qm mind. 1 Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

1.7.2 Öffentliche Grünfläche

-entsprechend Planeintrag-

1.7.3 Flächen mit Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher

Die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen im Böschungsbereich entsprechend Planeintrag (Biotope i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der unten aufgeführten 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 - 3 qm / Pflanzen.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Sträucher eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.7.5 Anpflanzung von Laubbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Auf allen unbebauten Flächen (mit Ausnahme der festgesetzten Obstbaumwiesen) sind pro 300 qm Fläche mind. 1 großkroniger oder mittelkroniger heimischer Laubbaum unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.6 Pflanzlisten

Straucharten:

| | | |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Haselnuß | einheimische Arten |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | |
| Crataegus laevigata | zweigrifflicher Weißdorn | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Rosa canina | Heckenrose | |
| Rosa glauca | Wildrose | |
| Sambucus nigra | Holunder | |
| Cornus mas | Kornelkirsche | eingeburgerte 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 | Elsbeerbaum | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | 3. Ordnung |
| Obstbäume als Hochstamm | (regional übliche Sorten) | |

1.8 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 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur 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.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend Planeintrag (Trafostation).

1.11 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) freizuhalten.

1.12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- LR 1 - zur Ableitung des Dachflächenwassers zugunsten der Oberlieger / Anlieger
- LR 2 - für Abwasser zugunsten der Stadt Bad Mergentheim
- LR 3 - für Gas- und Wasserversorgung sowie Stromversorgung zugunsten der Stadtwerke Bad Mergentheim GmbH sowie des Elektrizitätswerks Markelsheim (Kuhn).

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, GBl. S. 617)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen der Erdfarbenskala erfolgen. Die Farben „Schwarz“, „Anthrazit“ und „Reines Weiß“ sind nicht zulässig.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer bis 25° Dachneigung und versetzte Pultdächer.

2.1.2 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung darf nur blendungsfreies rotes bzw. rotbraunes Material verwendet werden. Flachdächer sind zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen, Großflächenwerbung über 6 qm, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß eine Blendwirkung des Verkehrs auf der K 2888 ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (mind. 30 % der Grundstücksfläche), mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen, mit Ausnahme der Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenflächen, herzustellen, soweit darauf keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden bzw. mit ihnen umgegangen wird.

2.6 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedigungen in offener Ausführung bis 2,0 m Höhe. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Wegen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.7 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 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnissgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1,0 m Höhe der Kenntnissgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.8 Entwässerungsmulden für Dachflächenwasser

(§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser ist in die Entwässerungsmulden entsprechend Planeintrag einzuleiten (LR 1).

2.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den ~~bauordnungsrechtlichen Festsetzungen~~ nach § 74 LBO zuwiderhandelt.
örtlichen Bauvorschriften *)

3. Hinweise

*) Redaktionelle Änderung aufgrund
Erlaß Regierungspräsidium
Stuttgart vom 29.10.1997, Az.:

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche 22 - 2511 2 - 12 - Bad Mergentheim

Siehe LBOVVO (Ges.Bl. 1995 S. 794)

gez.

Hülsmann

Oberbürgermeister

3.2 Denkmalschutz

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 2,50 m zu lagern und möglichst wieder
einzubauen.

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 Entwässerungsmulden für
das Dachflächenwasser verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (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 erforderlich.

3.5 Wandberankung

Geschlossene Wandflächen, größer als 20 qm sollten begrünt werden.

z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinq. '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