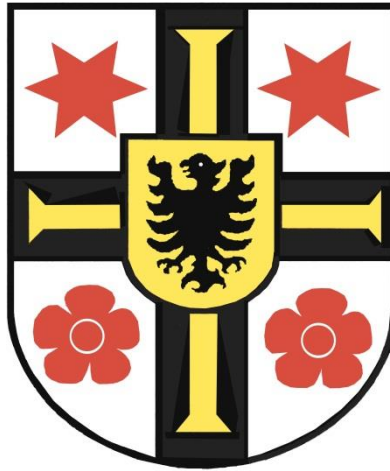


Große Kreisstadt Bad Mergentheim  
**Stadtteil Neunkirchen**

Main-Tauber-Kreis



**Bebauungsplan**

**„Kirchberg-Siebenwinden IV“**

Planbereich 13.14

**- Entwurf –**

**Textliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 15.05.2019 / 24.01.2020 / 14.05.2020

Städtebauliche Bearbeitung:  
Architektur + Städtebau  
Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,  
Höhen- und Entwässerungsplanung:  
fks Ingenieure Dipl.-Ing. (FH) H. Fernkorn, Bad MGH

Bestandsaufnahme, umweltfachliche Beiträge  
und spezielle artenschutzrechtliche  
Untersuchung (saP):  
Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **Verfahrensvermerke:**

- |    |  |                               |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am  | 07.12.2017                    |
|    | Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat am  | 29.11.2018                    |
|    | Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am   | 25.05.2019                    |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.1 BauGB   | vom 04.06.2019 bis 03.07.2019 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB   | vom 04.06.2019 bis 03.07.2019 |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am  | 25.05.2019                    |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am   | 20.02.2020                    |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,<br>örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB<br>sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB   | vom 17.03.2020 bis 17.04.2020 |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am  | 07.03.2020                    |
| 5. | Erneuter Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am  | 14.05.2020                    |
|    | Erneute Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,<br>örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB<br>sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 S.1 BauGB | vom ..... bis .....           |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am  | .....                         |
| 6. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO<br>in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am  | .....                         |
| 7. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. § 10 (3) BauGB am  | .....                         |
| 8. | Inkrafttreten am   | .....                         |

**Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 13b BauGB durchgeführt wurde.**

Bad Mergentheim, den .....

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO .....	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse.....	6
1.2.2 Gebäudehöhen .....	6
1.2.3 Festlegung der Höhenlage.....	7
1.3 Bauweise.....	8
1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen .....	8
1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten .....	8
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser .....	8
1.8 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich.....	8
1.8.1 Private Grünflächen „Hausgärten“ .....	9
1.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	9
1.9.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen .....	9
1.9.2 Pflanzung von Bäumen.....	9
1.9.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
1.10 Leitungsrechte .....	9
1.11 Beleuchtung .....	10
1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers .....	10
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>11</b>
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes .....	11
2.2 Dachform und Dachgestaltung .....	11
2.2.1 Dachformen .....	11
2.2.2 Dachneigungen.....	11
2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung.....	11
2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	11



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.2.5	Dachgauben / Dacheinschnitte .....	11
2.3	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
2.4	Werbeanlagen .....	12
2.5	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege .....	12
2.6	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	12
2.7	Einfriedungen .....	12
2.8	Antennen .....	12
2.9	Niederspannungsleitungen .....	13
2.10	Stellplatzverpflichtung .....	13
2.11	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	13
2.12	Ordnungswidrigkeiten .....	13
<b>3.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
3.1	Denkmalschutz .....	14
3.2	Bodenschutz .....	14
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen .....	14
3.4	Heilquellenschutzzone .....	15
3.5	Wasserschutzgebiet Taufstein .....	15
3.6	Aufteilung der Verkehrsflächen .....	15
3.7	Wassergefährdende Stoffe .....	15
3.8	Dachflächenwasser / Zisternennutzung .....	15
3.9	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser .....	16
3.10	Wasserversorgung .....	16
3.11	Energiegewinnung .....	16
3.12	Immissionsschutz bei Wärmepumpen .....	16
3.13	Löschwasserversorgung .....	16
3.14	Pflanzempfehlungen / Gehölze .....	17
3.14.1	Naturraumtypische Laubbäume .....	17
3.14.2	Ortstypische Obstbaumsorten .....	17
3.14.3	Naturraumtypische Straucharten .....	18
3.14.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) .....	18





---

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Plan.

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

#### 1.1.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 14 Abs.1 BauNVO mitzurechnen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Plan.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag

#### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

Entsprechend Einschrieb im Plan.

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

#### 1.2.2 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Traufhöhe bei geneigten Dächern wird bei talseitigen Grundstücken auf 3,80 m, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH), und bei bergseitigen Grundstücken auf 6,50 m, gemessen ab der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH), festgelegt.

Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern auf max. 8,50 m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und Dachfirst, festgelegt.

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf max. 8,00 m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und höchstem Punkt des Gebäudes, festgelegt.

Die Pultrichtung ist zwingend Traufe talseitig, First bergseitig, wie im Systemschnitt dargestellt festgesetzt.

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf max. 7,00 m, gemessen zwischen Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und höchstem Punkt des Gebäudes, festgelegt. Dachausbauten sind in jeglicher Art unzulässig.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 1.2.3 Festlegung der Höhenlage

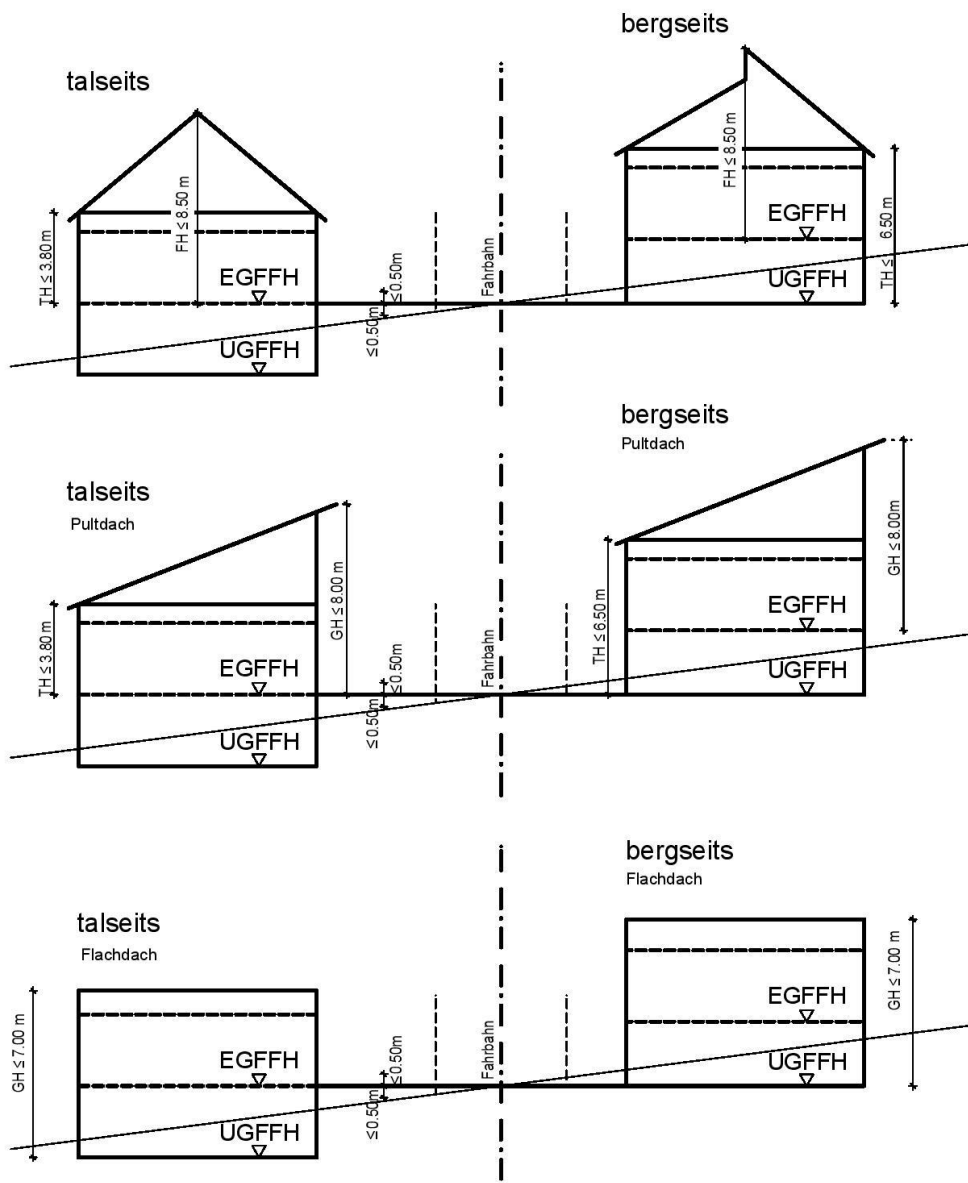
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) werden durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH bei talseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe max. 0,50 m über- und unterschreiten. Die UGFFH bei bergseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe um max. 0,50 m über- bzw. unterschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH/ UGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten bezogen auf die geplante Geländehöhe und die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. Normalhöhennull (NHN) anzugeben.



### Systemschnitte Gebäude

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNV

Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

#### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 sowie 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

Die eingetragenen Firstrichtungen sind im Plan festgelegt.

### **1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 21a BauNVO)

**1.4.1** Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.4.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.4.3** Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

**1.4.4** Die Garagenbreite (Straßenfront) darf 6,50 m nicht überschreiten.

**1.4.5** Die Höhe der freistehenden Garagen wird auf max. 2,75 m Traufhöhe sowie auf max. 5,00 m Firsthöhe ab OK FFB festgesetzt.

### **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

### **1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

### **1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf Privatgrundstücken versickert, über die geplanten Retentionszisternen in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 5, 6, 7, 8 und 9 ist auf den privaten Grünflächen die Anlage eines Grabens zur Sammlung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Außenbereichswassers auf Dauer zu gewährleisten. Die Freihaltung und Unterhaltung des Grabens ist durch die jeweiligen Eigentümer sicherzustellen. Im Bereich des Grabens sind Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen nicht zulässig.

### **1.8 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich**

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

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur begrünen.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim







Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### **1.8.1 Private Grünflächen „Hausgärten“**

Auf den privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck (befestigte Gartenwege, Gartenhäuschen) zugeordnet sind und in ihrer Größe dem Nutzungszweck untergeordnet sind.

## **1.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **1.9.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen**

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.13). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

### **1.9.2 Pflanzung von Bäumen**

Entsprechend dem Planeintrag sind naturraumtypische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen. Dabei ist die die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 3.13 zu beachten. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **1.9.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **1.9.3.1 Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen**

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.

#### **1.9.3.2 Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen**

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z.B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern.

## **1.10 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH (Strom und Wasser). Im Bereich des Leitungsrechts sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **1.11 Beleuchtung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

## **1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

**1.12.1** 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 tiefer Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen festgelegt.

**1.12.2** Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 1,50 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.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## 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.

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

### 2.2 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen.

#### 2.2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung wird auf 0° - 40° festgeschrieben.

#### 2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen entsprechend 2.1 nur Ziegel- und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dachdeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Kupferionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind vollständig zu begrünen.

#### 2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen und Carports sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 40° zugelassen.

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

Flachdächer sind bei Garagen hälftig zu begrünen.

#### 2.2.5 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 Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen; jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt darf eine max. Breite von 3,00 m aufweisen.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht mit mind. 1,00 m Abstand unterhalb dem Hauptfirst liegen.

## **2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,50 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

## **2.4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m<sup>2</sup> 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.

## **2.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

## **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 auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterialien sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Laubgehölzarten zu pflanzen.

Sockelmauern sind zum Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

## **2.8 Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantenne) zulässig.





## 2.9 Niederspannungsleitungen

(§ 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 Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

## 2.11 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Die Zisternen sind anstelle der Hausanschlusschächte für Regenwasser einzubauen und an den Regenwasserkanal anzuschließen (Gebietsentwässerung im Trennsystem). Das Rückhaltvolumen muss mindestens 4,6 m<sup>3</sup> je Bauplatz betragen. Bei Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 9,2 m<sup>3</sup>).

(Klammerwerte gemäß Berechnung nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung, LfU-BW)

## 2.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

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 § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch die Denkmalschutzbehörden können für die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch genommen werden.

#### **3.2 Bodenschutz**

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen.

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. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.4 Heilquellenschutzzone

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim, Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

### 3.5 Wasserschutzgebiet Taufstein

Der östliche Teil des Planbereichs liegt ebenfalls innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Taufstein“. (Vgl. Planeintrag).

### 3.6 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Wendeanlagen ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3.7 Wassergefährdende Stoffe

Auflagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

### 3.8 Dachflächenwasser / Zisternennutzung

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung
- befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Auf jedem Grundstück ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziffer 2.10 der örtlichen Bauvorschriften). Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 9,2 m<sup>3</sup>). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim







Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

(Klammerwert gemäß Berechnung nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung, LfU-BW)

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Nicht-Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung). 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 gebührenpflichtiger Wasserzähler einzubauen. 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.

### **3.9 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser**

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die AKP-Berechnung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Ein wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

### **3.10 Wasserversorgung**

Der erforderliche Wasserdruck kann ab einem Straßenniveau von 278 m ü. NN nicht gewährleistet werden. Die Versorgung dieser Bereiche ist nur über eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage möglich.

### **3.11 Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Zur Erdwärmenutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt. Erdwärmesonden und Grundwasserpumpen sind nicht zulässig.

### **3.12 Immissionsschutz bei Wärmepumpen**

Bei dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen ist zu beachten, dass diese zu den Anlagen im Sinne des § 3 (5) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gehören und die Betreiberpflichten nach § 22 (1) BImSchG einzuhalten sind. Danach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

### **3.13 Löschwasserversorgung**

Für den Planbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h, wenn die überwiegende Bauart der Gebäude zumindest feuerhemmende Umfassungswände und eine harte Bedachung aufweist.

Sollte der Fall eintreten, dass unmittelbar nebeneinander, mit in Grenzbauweise vorgesehenen Carports aus Holz, zwei Wohngebäude errichtet werden, deren Umfassungswände nicht mindestens feuerhemmend sind oder keine harte Bedachung aufweisen, muss eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.







Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.14 Pflanzempfehlungen / Gehölze

#### 3.14.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14
Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Pyrus pyrastrer	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

#### 3.14.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
<b>Äpfel</b>		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
<b>Zwetschgen</b>		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
<b>Birnen</b>		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
<b>Kirschen</b>		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Gernersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.14.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana	Haselnuss		1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rosa arvensis	Feldrose		
Rosa canina	Gemeine Heckenrose		
Prunus spinosa	Schwarzdorn		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

### 3.14.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

Laubbaumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides `Cleveland`	Spitzahorn		
Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitzahorn		
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
Pyrus pyrastrer	Wildbirne		
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche		
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde		

Bad Mergentheim, .....

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

