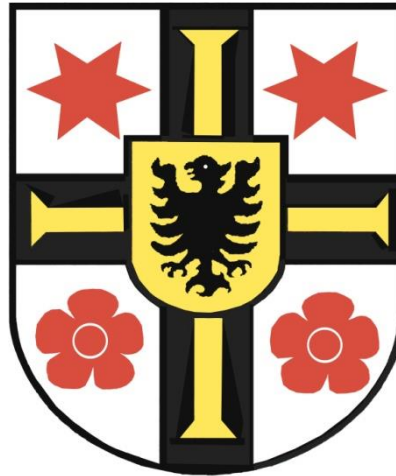


# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Fluräcker II“

Stadtteil Markelsheim  
Planbereich 12.18

Textliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften  
**-Entwurf-**

Stand 05.06.2019 / 26.08.2020

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat  
Amtliche Bekanntmachung

am: 07.12.2017  
am 15.06.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
gem. §4 (1) BauGB

vom: 11.06.2019 bis: 19.07.2019

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB  
Bekanntmachung der Auslegung

vom: 19.06.2019 bis: 03.07.2019  
am: 15.06.2019

Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat

am:

Öffentl. Auslegung v. Entwurf, Örtlichen Bauvorschriften, Begründung  
und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB

vom:

bis:

Bekanntmachung der Auslegung

am:

Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO in  
Verbindung mit §4 GemOBW durch den Gemeinderat

am:

Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

am:

Inkrafttreten

am:

Bad Mergentheim, den

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister, Udo Glatthaar

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.7	Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser	6
1.8	Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	6
1.9	Grünordnerische Festsetzungen	6
1.10	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen	7
1.11	Leistungsrechte	7
1.12	Beleuchtung	7
1.13	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	8
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 und § 75 LBO)</b>	<b>8</b>
2.1	Äußere Gestaltung des Gebäudes	8
2.2	Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung	8
2.3	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	9
2.4	Werbeanlagen	9
2.5	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	9
2.6	Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche	9
2.7	Einfriedungen	9
2.8	Antennen	9
2.9	Niederspannungsfreileitungen	9
2.10	Stellplatzverpflichtung	9
2.11	Ordnungswidrigkeiten	10
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und HINWEISE</b>	<b>10</b>
3.1	Immissionsschutz	10
3.2	Denkmalschutz (§ 20 und §27 Denkmalschutzgesetz)	10
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen	10
3.4	Bodenschutz	11
3.5	Aufteilung der Verkehrsflächen	11
3.6	Ableitung Niederschlagswasser	11
3.7	Dachflächenwasser / Zisternennutzung / Niederschlagswasserbeseitigung	11
3.8	Gebietsentwässerung	11
3.9	AwSV Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
3.10	Heilquellenschutzgebiet	12
3.11	Energiegewinnung	12
3.12	Bauzeit- und Baufeldbeschränkung	12
3.13	Planunterlagen	12
3.14	Bestandteile des Bebauungsplanes	12
	Anlage 1: Gebietsheimische Gehölze	13
	Anlage 2: Systemschnitte	14

## RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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)

WA – allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6, Nr.1 BauNVO ist die in § 4 Abs.3 Nr. 3-5 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.

GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

#### 1.2.2 Geschossflächenzahl

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

### 1.2.4 Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal + 0,5m überschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH in m ü. Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

### 1.2.5 Höhen der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Firsthöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem höchsten Punkt der Außenkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Die Firsthöhe bzw. die maximale bauliche Höhe der Gebäude wird bei zweigeschossiger Bebauung auf 10,00 m begrenzt, bei Pultdächern und Flachdächern auf 9,50 m, sowie bei dreigeschossiger Bebauung auf 13,00 m.

Die Traufhöhe wird begrenzt auf 6,80 m bei zweigeschossiger Bebauung sowie auf 10,00 m bei dreigeschossiger Bebauung.

Auf die als Anlage beigefügten nachrichtlichen Systemschnitte wird verwiesen.

## 1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, § 23 BauNVO)

### 1.3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

## 1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

### **1.4.2 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

1.4.2.1 Nebenanlagen wie Geschirrhütten, überdachte Brennholzlager sind nicht zulässig.

1.4.2.2 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern im WA1 auf 3 Wohneinheiten beschränkt.

In Doppelhäusern im WA2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 9 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

### **1.6 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 m zu erhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 43, 44, 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 ist auf privaten Flächen die Anlage eines 2,50 m breiten Grabens zur Sammlung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Außenbereichswasser 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 und § 1a Abs.3 BauGB)

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

### **1.9 Grünordnerische Festsetzungen**

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

#### **1.9.1 Pflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke für Einzelhausnutzung (WA 1) sind je Grundstück mindestens ein standorttypischer Baum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen, auf den Grundstücken für Doppelhausnutzung (WA 2) sind je Grundstück mindestens zwei standorttypische Bäume und zwei standorttypische Sträucher anzupflanzen. Bei den Grundstücken mit verdichteter Bebauung (WA 3) sind je Grundstück mindestens zwei Standorttypische Bäume und drei standorttypische Sträucher anzupflanzen. Dabei ist die Pflanzliste (Anlage 1) zu beachten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die im Plan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Siehe hierzu die Pflanzliste (Anlage 1).

### 1.9.2 Pflanzen von Bäumen und Büschen

Die festgesetzte öffentliche und privaten Grünfläche sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern gem. Anlage 1 zu bepflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

## 1.10 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen

(§ 1a Abs.3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach §9 Abs.1a BauGB i.V. § 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 Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen werden jeweils dem betroffenen Bauplatz zugeordnet.

2. Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Als Ausgleichsflächen und –maßnahmen **außerhalb** der Bauflächen werden festgesetzt und zugeordnet:

1. Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (Anlage von jeweils 4 Feldlerchenfenstern) als CEF-Maßnahme auf dem privaten Grundstück Flst. Nr.313, Gemarkung Althausen und städtischen Grundstück Flst. Nr. 993, Los Nr. 9 und 10. Auf die Begründung, Kapitel 12.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wird verwiesen. Die Kompensationsmaßnahme wird als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ zugeordnet.

2. Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden wurde für den aktuellen Bebauungsplan „Fluräcker II“ ein Oberbodenauftrag von 10.973 m<sup>2</sup> (Mächtigkeit etwa 0,20 m) auf dem städtischen Grundstück, Flst. Nr. 3206, Gemarkung Mergentheim festgesetzt. Auf die Begründung, Kapitel 12.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wird verwiesen. Die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden wird als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ 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 Plangebiet (Baugrundstücke 83,53 %, Verkehrsflächen 16,47 %).

## 1.11 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR1“ und „LR2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Leitungsrecht 1 (LR1) zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).

Leitungsrecht 2 (LR2) zugunsten der Deutschen Telekom (Telekomleitungen).

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

## 1.12 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.

### **1.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

- 1.13.1** 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.
- 1.13.2** Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 0,5m 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.

## **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 baulicher 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, Dachneigung und Dachgestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Tonnendächer sind nicht zugelassen. Die Dachneigungen werden auf 0° - 40° festgeschrieben. Dächer und Dachteile, die als Terrassen genutzt werden, sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Es dürfen entsprechend Punkt 2.1 keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dachdeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen.

#### **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.

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

Flachdächer sind bei Garagen hälftig zu begrünen.

#### **2.2.2 Dachgauben / Dacheinschnitte**

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt eine max. Breite von 3 m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

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



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

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern 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. Im Bereich der verdichteten Bebauung (WA 3) sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,00 m zulässig.

### **2.4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

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

Bei einer gewerblichen Nutzung ist die Ausführung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material nicht zulässig. Die Schadlosgkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens nachzuweisen.

### **2.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche**

(§ 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 als offene Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.

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

Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial 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 Gehölzarten zu pflanzen.

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 Nr. 2 LBO und § 37 Abs.1 LBO)

Je Wohnung 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. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

## **3 Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und HINWEISE**

### **3.1 Immissionsschutz**

Durch die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engingeering GmbH mit Stand vom 26.11.2018 wurden Schallimmissionen ausgehend von den südöstlich angrenzenden Tennisplätzen sowie der Bowling-/Kegelanlage mit Gastronomiebetrieb und den Verkehrsimmissionen beachtet. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurden entsprechend angepasst, weitere Schallschutzmaßnahmen sind laut dem oben genannten Gutachten nicht erforderlich.

### **3.2 Denkmalschutz (§ 20 und §27 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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bilden im nordwestlichen Teil des Plangebietes holozäne Abschwemmmassen und im übrigen Plangebiet Fließerde (Pleistozän) jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der saisonalen Abschwemmmassen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Fließerde ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (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-A138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

### 3.4 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 2,5 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 BodSchG)

### 3.5 Aufteilung der Verkehrsflächen

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

### 3.6 Ableitung Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

### 3.7 Dachflächenwasser / Zisternennutzung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, da eine Versickerung auf Grund der Bodenkennwerte nur sehr eingeschränkt möglich 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 verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht – Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung). Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit den Stadtwerken vor Installation abzustimmen.

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

Die Stadt Bad Mergentheim fördert den Einbau von Zisternenanlagen. Zuständig ist das Sachgebiet Tiefbau und Technische Dienste.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- 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.

Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Gebäuden: Bei der dezentralen Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser (flächenhafte Versickerung über 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser, Einleitung in ein Gewässer), ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

### 3.8 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. es erfolgt eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser einerseits und Regenwasser und Fremdwasser andererseits.

### **3.9 AwSV Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (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.

### **3.10 Heilquellenschutzgebiet**

Der Planbereich liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und 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.

### **3.11 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 Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

### **3.12 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**

V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

V2 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Bauvorbereitungen (Baufeldräumung) beginnen außerhalb der Brutzeiten der Bodenbrüter in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

### **3.13 Planunterlagen**

Der Lageplan im M 1:500 wurde aus den ALK-Daten des LGL Baden Württemberg mit Stand vom März 2019 durch die Klärle GmbH erstellt.

### **3.14 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Fluräcker II“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen beinhalten auch die örtlichen Bauvorschriften. Zusätzliche Unterlagen zum Bebauungsplan sind die Begründung mit integriertem Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Bad Mergentheim, den

gez.

---

Oberbürgermeister, Udo Glatthaar

## Anlage 1: Gebietsheimische Gehölze

nach Empfehlungen der staatlichen Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg

### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus domestica	Speierling

### Landschaftssträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Obstgehölze

#### **Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)**

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Clapps Liebling  
Gräfin von Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Pastorenbirne  
Weiler'sche Mostbirne

#### **Pflaumen**

Hauswetsche  
Graf Althans  
Ortenauer  
Zimmers  
Frühwetsche  
Lützelsachser Frühwetsche  
Bühler Frühwetsche

#### **Mirabellen, Renekloden**

Nancymirabelle  
Große Grüne Reneklode  
Reneklode aus Oullins  
oder vergleichbare Regionalsorten.

#### **Kirsche**

Geisepitter  
Untertländer  
Hausmüllers Mitteldicke  
Große Prinzess-Kirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Büttners Rote Knorpelkirsche

#### **Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)**

Berlepsch  
Bohnapfel  
Brettacher  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Gravensteine  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Klarapfel  
Landsberger Renette  
Öhringer Blutstreifling  
Roter Boskoop  
Rote Sternrenette  
Schafsnase  
Winterrambur

#### **Wildobst**

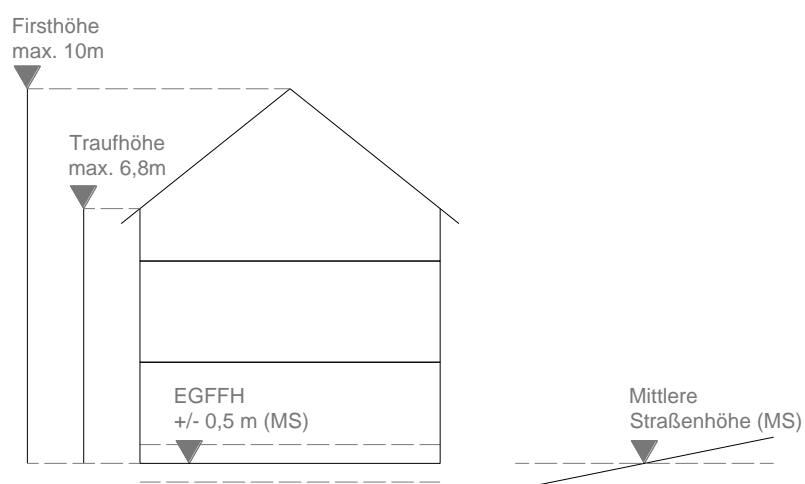
Holunder  
Eberesche  
Sanddorn  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Wildbirne

#### **Nüsse**

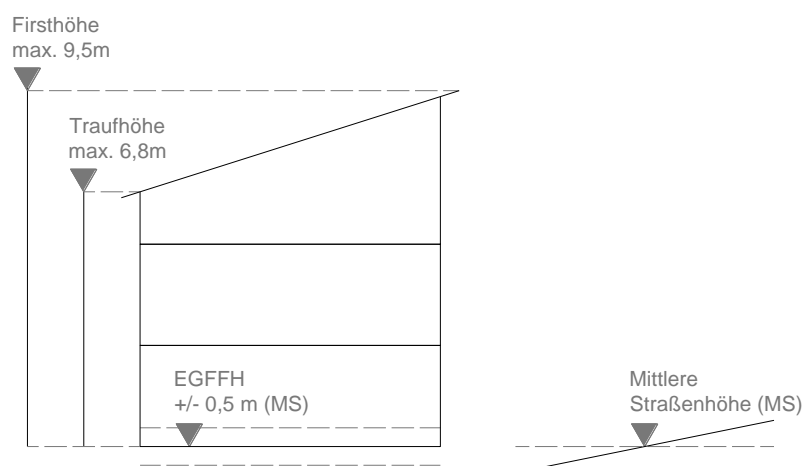
Hallesche Riesen  
Webbs Preisnuss  
Walnuss Nr 120  
Juglans regia

## Anlage 2: Systemschnitte

WA 1 /WA 2/ GEe  
Satteldach  
M1:200



WA 1 /WA 2/ GEe  
Pulldach  
M1:200



WA 3  
Flachdach  
M1:200

