
Große Kreisstadt Bad Mergentheim
**Bebauungsplan „Sondergebiet Wildpark“,
Bad Mergentheim“**



- Entwurf Festsetzungskatalog,
23.09.2019 / 24.09.2020 / 28.10.2020 / 07.04.2021 -

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (vgl. Planurkunde)

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE (vgl. Planurkunde)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitte 1 und 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden für die einzelnen Teilbereiche des Sondergebietes (SO 1 bis SO 9) die in den nachfolgenden Festsetzungen 3.1 – 3.9 definierten Zweckbestimmungen und Nutzungsarten zugelassen.

3.1	<p>SO1 - Sondergebiet „Wildpark-Besucherzentrum I“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Besucherzentrum I“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Besucherempfangs- und -auslassgebäude mit angegliederter Verkaufsstätte, die in direktem Zusammenhang mit dem Wildparkbetrieb steht und überwiegend dem Verkauf von Souvenirs, Besucherbedarf und Informationsmaterialien dient. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 120 m² begrenzt.- Ein Gastronomiebetrieb (Restaurant, Imbiss), der dem Wildpark unmittelbar zugeordnet ist, einschl. betriebsbedingt erforderlicher Nebenanlagen und begleitenden Gastwirtschaftsflächen im Außenbereich.- Ein Veranstaltungs- und Verkostungsgebäude (im Bestand als „Grillhütte“ bezeichnet) mit betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen.- Garagen, Geräteschuppen, Wege, Zufahrten und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Besucherzentrums dienen.- KfZ-Stellplätze- Fußwege und Aufenthaltsflächen für Wildparkbesucher.- Spielplatzanlagen.- Sanitäranlagen.- Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind folgende Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen.- Einfache, naturbezogene Übernachtungsgelegenheiten (z. B. in der sog. „Koboldburg“) und Zelte, die ausschließlich einer kurzzeitigen Beherbergung von Wildparkbesuchern und der naturpädagogischen Ausrichtung des Wildparks dienen.
-----	--

3.2	<p>SO2 - Sondergebiet „Wildpark-Freianlagen“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Freianlagen“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen. - Wege, Zufahrten und Lagerflächen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung der Freianlagen - Fußwege, Aufenthaltsflächen und Schutzhütten für Wildparkbesucher - Spielplatzanlagen - Sanitäranlagen - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind einfache, naturbezogene Übernachtungsgelegenheiten und Zelte, die ausschließlich einer kurzzeitigen Beherbergung von Wildparkbesuchern und der naturpädagogischen Ausrichtung des Wildparks dienen.</p>
3.3	<p>SO3 - Sondergebiet „Wildpark-Bauhof“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Bauhof“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werkstätten, Lagergebäude, ein Sägewerk und sonstige Wirtschaftsanlagen, die überwiegend der Unterhaltung, der Wartung und baulichen Entwicklung des Wildparks dienen. - Wirtschaftswege zur inneren Erschließung des Geländes - Geräteschuppen und Lagerflächen - Garagen und Maschinenhallen für Baumaschinen, land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, die überwiegend der Unterhaltung, Wartung und baulichen Entwicklung des Wildparks dienen. - Kfz-Stellplätze - Sanitäranlagen und Sozialräume - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Wildparkbetrieb stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsmitarbeiter und Saisonmitarbeiter des Wildparks.</p>
3.4	<p>SO4 - Sondergebiet „Wildpark-Schaubauernhof“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Schaubauernhof“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Anlagen einer Bauernhofstelle, wie z.B. Stallungen, Unterstände, Geräteschuppen, Erdkeller und Einfriedungen, die einer artgerechten Haltung und Präsentation von Nutztieren oder der Vorstellung eines ländlichen Bauernhofbetriebes dienen. - Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen. - Wege, Zufahrten und Lagerflächen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung der Anlagen - Fußwege, Aufenthaltsflächen und Schutzhütten für Wildparkbesucher - Spielplatzanlagen - Sanitäranlagen - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen.

3.5	<p>SO5 - Sondergebiet „Wildpark-Besucherzentrum II“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Besucherzentrum I“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Gastronomiebetrieb (Restaurant, Imbiss), der dem Wildpark unmittelbar zugeordnet ist, einschl. betriebsbedingt erforderlicher Nebenanlagen und begleitenden Gastwirtschaftsflächen im Außenbereich. - Garagen, Geräteschuppen, Wege, Zufahrten und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Besucherzentrums dienen. - Fußwege und Aufenthaltsflächen für Wildparkbesucher. - Spielplatzanlagen. - Sanitäranlagen. - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen.</p>
3.6	<p>SO6 - Sondergebiet „Wildpark-Freianlagen“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Freianlagen“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen. - Wege, Zufahrten und Lagerflächen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung der Freianlagen - Fußwege, Aufenthaltsflächen und Schutzhütten für Wildparkbesucher - Spielplatzanlagen - Sanitäranlagen - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind einfache, naturbezogene Übernachtungsgelegenheiten und Zelte, die ausschließlich einer kurzzeitigen Beherbergung von Wildparkbesuchern und der naturpädagogischen Ausrichtung des Wildparks dienen.</p>
3.7	<p>SO7 – Sondergebiet „Wildpark-Beherbergung“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Wildpark-Beherbergung“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfache, naturbezogene Übernachtungsanlagen, Zelte, Schutzhütten und Unterstände, die einer kurzzeitigen Beherbergung von Wildparkbesuchern und der naturpädagogischen Ausrichtung des Wildparks dienen. - Offene, multifunktional nutzbare Platzflächen für Spiel- und Sportaktivitäten, Zeltlager und Veranstaltungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Wildtierpark stehen. - Sanitäranlagen - Geräteschuppen, Wege, Zufahrten und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Anlage dienen. - Fußwege und Aufenthaltsflächen für Parkbesucher. - Spielplatzanlagen. - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wildparks stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen.</p>

3.8	<p>SO8 - Sondergebiet „Naturpädagogik und kulturelle Veranstaltungen“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Naturpädagogik und kulturelle Veranstaltungen“ festgesetzt. Es dient dem Betrieb eines Waldschulheimes und Waldkindergartens sowie episodischer, kultureller Veranstaltungen. Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Gästehaus (im Bestand als „Waldhaus“ bezeichnet) mit betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen und Sozialräumen. - Zwei Veranstaltungs- und Verkostungsgebäude (ein Gebäude, bezeichnet als „Erdhaus“, ist im Bestand bereits vorhanden) mit betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen. - Waldbezogene Übernachtungsanlagen, Schutzhütten und Unterstände, die der naturpädagogischen Ausrichtung des Waldschulheimes und Waldkindergartens dienen. - Offene, multifunktional nutzbare Platzflächen für Spiel- und Sportaktivitäten, Zeltlager und Veranstaltungen, die überwiegend der naturpädagogischen Ausrichtung des Waldschulheimes und Waldkindergartens dienen. - Sanitäranlagen - Geräteschuppen, Wege, Zufahrten und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Anlage dienen. - Kfz-Stellplätze - Fußwege und Aufenthaltsflächen für Parkbesucher. - Spielplatzanlagen. - Informationstafeln und Hinweisschilder, die im Zusammenhang mit den pädagogischen Einrichtungen oder den benachbarten Wildparkanlagen stehen. <p>Ausnahmsweise zulässig sind Tiergehege mit Einfriedungen, Stallungen und landschaftsbaulichen Anlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich einer artgerechten Tierhaltung und -vorstellung dienen.</p>
3.9	<p>SO9 – Sondergebiet „Stellplatz Wohnfahrzeuge“</p> <p>Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Stellplatz Wohnfahrzeuge“ festgesetzt. Folgende Teilnutzungen und Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Temporär nutzbare Wohnmobil- und Wohnanhängerstellplätze - Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich dem Betrieb und der Unterhaltung des Wohnfahrzeugstellplatzes dienen. - PKW-Stellplätze - Wege und Zufahrten <p>Dauerhafte Wohnnutzungen sind nicht zulässig.</p>
3.10	<p>Maß baulicher Nutzung</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen gem. § 19 BauNVO (GR) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Vorgaben sind den teilflächenbezogenen Planeintragungen zu entnehmen.</p>
3.11	<p>Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)</p> <p>Innerhalb der Sondergebiete SO1, SO3, SO4, SO5 und SO8 wird die maximale Wandhöhe (WH; Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche) baulicher Anlagen auf 7,00 m und die maximale Firsthöhe (FH; höchster Punkt der Dachhaut) auf 11,00 m begrenzt. Als Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen Haupteintragsweges in der Gebäudemitte heranzuziehen.</p> <p>Innerhalb der Sondergebietes SO7 wird die maximale Wandhöhe (WH; Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche) baulicher Anlagen auf 3,50 m und die maximale Firsthöhe (FH; höchster Punkt der Dachhaut) auf 6,00 m begrenzt. Als Bezugshöhe ist die bergseitige Geländehöhe in der Gebäudemitte heranzuziehen (vgl. Schnitt A).</p> <p>Die vorangehend festgesetzten, zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.</p>

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.12	Private PKW-Stellplätze Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche für private PKW-Stellplätze sind offene Carports und Photovoltaik-Überdachungen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.
------	---

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.13	<p>Herstellung von Erdwallanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Nr. 20 BauGB)</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Wallgrundfläche W1 entlang der B290 ist eine Erdwallanlage mit einer Wallkronenhöhe von 7,00 m über dem natürlichen Geländeniveau herzustellen. Innerhalb der Wallgrundfläche W2 ist eine Erdwallanlage mit einer Wallkronenhöhe von mindestens 6,00 m und maximal 7,00 m über natürlichem Geländeniveau anzulegen.</p> <p>Die Höhenlage des natürlichen Geländes ist den vorliegenden Höhendaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGL, Stand 2018) zu entnehmen, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind.</p> <p>Die Erdwallanlagen sind unbefestigt und zum Schutz des örtlichen Landschaftsbildes in naturnaher Bauweise nach folgenden Maßgaben herzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wallgrundflächen und Wallrücken sind in organischer Abgrenzung herzustellen. Wallabschnitte mit geradlinigen Wallkanten und -grundflächen bis 50 m Länge sind zulässig.- Mindestens 60 % der Wallböschungen sind als flache Hangpartien mit Neigungsverhältnissen von 1:3 oder geringer auszuführen. Im Grenzbereich der B290 im Nordosten und im Übergangsbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten dürfen Steilhangpartien Neigungsverhältnisse von 1:1,5 nicht unterschreiten.- Für die Herstellung der Erdwallanlagen darf ausschließlich unbelastetes, natürliches Boden- und Gesteinsmaterial, das frei von Fremdstoffen ist, verwendet werden. Das Auffüllmaterial hat die Qualitätsanforderungen der Einbaukonfiguration Z 0 der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 einzuhalten. Die repräsentativen Bodenuntersuchungen dazu sind gemäß den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA PN 98, Stand Dezember 2001 - durchzuführen.
3.14	<p>Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet</p> <p>Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Außenbeleuchtung ist zudem mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche vorzusehen.</p>
3.15	<p>Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen im SO 7</p> <p>Innerhalb der geplanten Sonderbauteilfläche 7 sind störungsempfindliche bzw. schutzbedürftige Nutzungen und Bauelemente, insbesondere Schlafräume, ausschließlich auf lärmabgeschirmten Teilflächen westlich und südlich des geplanten Erdwalls vorzusehen und mindestens 2,0 m unterhalb der Wallkrone anzuordnen.</p>

**Grünordnerische, umwelt- und naturschutzfachliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)**

3.16	<p>Private Grünfläche „Spielplatz“</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind folgende Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbetätigung - Fußwege und Aufenthaltsplätze - Pflanzflächen und Wasserflächen - Einfriedungen - Sonstige bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen
3.17	<p>Private Grünfläche „Waldspielplatz“</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Waldspielplatz“ sind folgende Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbetätigung - Fußwege und Aufenthaltsplätze - Pflanzflächen und Wasserflächen - Einfriedungen - Sonstige bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen <p>Der Landschaftscharakter eines naturraumtypischen Laubmischwaldes ist auf der Grünfläche dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>
3.18	<p>Private Grünfläche „Kletterwald“</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kletterwald“ sind folgende Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kletterhilfen und -sicherheitsvorkehrungen an Laubbäumen - Fußwege und Aufenthaltsplätze - Pflanzflächen und Wasserflächen - Einfriedungen - Sonstige bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen <p>Der Landschaftscharakter eines naturraumtypischen Laubmischwaldes ist auf der Grünfläche dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>
3.19	<p>Naturnaher Landschaftscharakter in Sondergebieten</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO2 und SO8 ist der naturnahe, parkwaldartige, Landschaftscharakter, geprägt durch naturraumtypische Laubwaldbestände und strukturreiche Waldlichtungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für beide Sondergebiete wird ein Mindestwaldanteil von 50 % festgesetzt.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO6 und SO7 ist mindestens 50 % der Gesamtfläche mit naturnahen und naturraumtypischen Landschaftselementen, wie z. B. Laubwaldbestände, Hecken und Feldgehölze, Gras-/Krautsäume, Extensivgrünland, Natursteinriegel, Streuobstparzellen oder Laubbaumhaine auszustatten. Naturnah gestaltete Tiergehege können angerechnet werden. Die betreffenden Strukturen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
3.20	<p>Rodung von Gehölzen</p> <p>Gehölzrodungen, die im Zuge der Planumsetzung erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Sind Eingriffe in strukturreiche Altbestände (Altbäume, Höhlenbäume) erforderlich, ist die Naturschutzverwaltung des Landratsamtes Main-Tauber einzubinden und ggf. eine Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.</p>

3.21	<p>Zeitfenster Planumsetzung im Sondergebiet SO7 „Wildpark-Beherbergung“</p> <p>Mit den geplanten Geländeauffüllungen bzw. der Baufeldvorbereitung im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (SO7) ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zwischen dem 01.08. und dem 28.02. (außerhalb der prioritären Brutzeit der Feldlerche) zu beginnen.</p>
3.22	<p>Extensive Begrünung der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen im Sondergebiet SO7 „Wildpark-Beherbergung“ und Schaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse</p> <p>Die im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebietes (SO7) zeichnerisch festgesetzten Flächen, die unter Ausnahme von Geländeauffüllungen von baulichen Anlagen freizuhalten sind, sind naturnah zu begrünen, sofern keine ergänzenden Pflanzgebote festgesetzt sind. Sie sind einer extensiven Landschaftspflege zu unterziehen und in die angrenzenden, naturnahen Grünstrukturen einzubinden.</p> <p>Zudem sind die betreffenden Freiflächen auf einem Gesamtflächenanteil von mindestens 15 % und in gleichmäßiger Verteilung über den gesamten Flächenkorridor, mit ergänzenden Habitatstrukturen für die Zauneidechse in Form von ortstypischen Steinriegeln, Steinlagern, Totholzhaufen sowie grabfähigen Sandlinsen anzureichern.</p>
3.23	<p>Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Abgängige Gehölze sollen unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (vgl. Hinweis 5.1), ortstypischer Obstbaumarten (vgl. Hinweis 5.2) und naturraumtypischer Straucharten (vgl. Hinweis 5.3) ersetzt werden.</p>
3.24	<p>Pflanzung von Baum-/Strauchheckenriegeln und Baumgruppen nördlichen Planungsraum</p> <p>Die vorgesehenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbild und Biotopentwicklung“, wie auch die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Sondergebietsteilflächen im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Baum-/Strauchheckenriegeln und Baumgruppen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbaumarten (vgl. Hinweis 5.1), ortstypischer Obstbaumarten (vgl. Hinweis 5.2) und naturraumtypischer Straucharten (vgl. Hinweis 5.3) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Pflanzausfälle sind unter besonderer Berücksichtigung der angeführten Pflanzempfehlungen zu ersetzen.</p>
3.25	<p>Pflanzung von Bäumen auf PKW-Stellplätzen und im Bereich des SO9</p> <p>Die vorgesehenen PKW-Stellflächen und das geplante Sondergebiet SO 9 „Stellplatz Wohnfahrzeuge“ sind durch einen lockeren Baumhain entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.</p> <p>Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollen unter Berücksichtigung der in Hinweis 5.1 „Naturraumtypische Laubbäume“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden. Pflanzausfälle sind unter besonderer Berücksichtigung dieser Pflanzempfehlungen zu ersetzen.</p>
3.26	<p>Artenhilfsmaßnahme für die betroffene Brutvogelart Feldlerche</p> <p>Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Artenhilfsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet:</p> <p>Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 7513, Gemarkung Markelsheim, unmittelbar östlich des Plangebietes (Gesamtfläche ca. 2,8 ha), sind insgesamt 3 Feldlerchenfenster vorzusehen. Bei der Anlage und Bewirtschaftung der Feldlerchenfenster sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Feldlerchenfenster sind in einer Flächengröße von jeweils 20 bis 25 m² und in regelmäßiger Verteilung über die Ackerfläche vorzusehen. ▪ Zu Gehölzen und Waldrändern ist bei der Anlage von Lerchenfenstern ein Mindestabstand von 100 m, zu Felldrändern und Wirtschaftswegen ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. ▪ Exponierte Standorte sind bei der Anlage von Feldlerchenfenstern gegenüber Senkenlagen zu bevorzugen. ▪ Feldlerchenfenster sind bei der Feldfruchtansaat grundsätzlich auszusparen und als Rohbodenstandorte zu belassen, können jedoch in die übrige Feldbewirtschaftung (Flächendüngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit) einbezogen werden. Feldlerchenfenster können innerhalb der ackerbaulichen Nutzfläche jährlich verlagert werden.
--	--

Folgenutzung bei Einstellung der Sondergebietsnutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.27	<p>Im Falle einer dauerhaften Aufgabe der sonderbaulichen Teilnutzungen im „Sondergebiet Wildpark Bad Mergentheim“ sind alle baulichen Anlagen innerhalb eines Jahres nach dauerhafter Nutzungsaufgabe fachgerecht zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Folgenutzung wird für die Sondergebiete 1, 2, 5 und 8, sowie für die südliche Teilfläche von ca. 5.600 m² des Sondergebietes 3 und die südliche Teilfläche von ca. 8.500 m² des Sondergebietes 4 die fach- und standortgerechte Forstwirtschaft festgesetzt. Für die Sondergebiete 3, 4, 6, 7 und 9, sowie für die nördliche Teilfläche von ca. 13.100 m² des Sondergebietes 3 und die nördliche Teilfläche von 14.060 m² des Sondergebietes 4 wird die fach- und standortgerechte Landwirtschaft festgesetzt. (Grundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</p>
------	---

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

4.1	<p>Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Alle Dachformen und –neigungen sind zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.</p>
4.2	<p>Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Verkleidungen baulicher Anlagen sind mit natürlichen, ortstypischen Materialien auszuführen. Die Verwendung von Asbestzement, Aluminium, Kunststoffen oder ähnlichen Platten und Verkleidungsmaterialien ist nicht zulässig.</p>
4.3	<p>Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>PKW-Stellplätze, Wege, Zufahrten und Lagerflächen sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.</p>
4.4	<p>Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Teilflächen innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und gebietstypischen, freiraumgestalterischen Anlagen eingenommen werden, sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.</p>
4.5	<p>Einfriedung von Baugrundstücken (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen wird mit 2,50 m, gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich offene, transparente Einfriedungen wie Stahlgitter- oder Maschendrahtausführungen, jeweils ohne Anlagensockel. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Tiergehegen, die aus Sicherheitsgründen ggf. höher ausgeführt werden müssen.</p>

5. TEXTLICHE HINWEISE

5.1	<p>Naturraumtypische Laubbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre (Feldahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche) - Pyrus pyraister (Wildbirne, Holzbirne) - Quercus robur (Stieleiche; frische bis feuchte Standorte) - Quercus petraea (Traubeneiche) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Tilia cordata (Winterlinde)
5.2	<p>Ortstypische Obstarten/-sorten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apfel „Biesterfelder Renette“ - Apfel „Geheimrat Oldenburg“ - Apfel „Gewürzluiken“ - Apfel „Gravensteiner“ - Apfel „Jakob Fischer“ - Apfel „Goldrenette von Blenheim“ - Apfel „Kaiser Wilhelm“ - Apfel „Klarapfel“ - Apfel „Lohrer Rambur“ - Apfel „Ontario Apfel“ - Apfel „Rheinischer Bohnapfel“ - Apfel „Roter Boskoop“ - Apfel „Winterrambur“ - Zwetschge „Graf Althans“ - Zwetschge „Hauszwetsche“ - Zwetschge „Wangenheims Frühzwetsche“ - Birne „Gellerts Butterbirne“ - Birne „Clapps Liebling“ - Birne „Gute Graue“ - Birne „Oberösterreichische Weinbirne“ - Heimische Wildobstarten (Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Holzbirne, Speierling, Elsbeere)
5.3	<p>Naturraumtypische Straucharten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corylus avellana (Haselnuss) - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) - Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) - Prunus spinosa (Schwarzdorn) - Rosa canina (Hundsrose) - Rosa arvensis (Feldrose) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Sorbus aucuparia (Vogelbeere) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
5.4	<p>Material für Geländeauffüllungen</p> <p>Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 gem. VwV Boden, Umweltministerium Baden-Württemberg) zu verwenden.</p>
5.5	<p>Dachbegrünungsmaßnahmen</p> <p>Dachbegrünungsmaßnahmen auf Gebäuden sollen vorhabenbezogen geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden, um den örtlichen Wasserrückhalt zu fördern und landschafts-ökologische wie -ästhetische Effekte im Plangebiet zu erzielen.</p>

5.6	<p>Begleitende Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen</p> <p>Die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg – Inkrafttreten 23.10.2020) bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten.</p>
5.7	<p>Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser</p> <p>Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert, verdunstet oder als Brauchwasser gespeichert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der Verordnung des Umweltministeriums über die „dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.</p> <p>Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.</p>
5.8	<p>Löschwasservorhaltung</p> <p>Im Plangebiet ist stets eine dem Planumsetzungsstadium angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Da die erforderliche Löschwasservorhaltung voraussichtlich nicht über die örtliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann, sind Löschwasserspeicher vorzusehen. Entsprechende Erfordernisse sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung mit dem Bauordnungsamt und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.</p>
5.9	<p>Ordnungsgemäße/r Errichtung und Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen</p> <p>Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Tiergehegen im Plangebiet sind folgende Maßgaben zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenanlagen müssen befestigt und das anfallende Sickerwasser muss gesammelt und fachgerecht entsorgt werden; alternativ können Gehege überdacht ausgeführt werden. - Das Arbeitsblatt DWA-A792 und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu berücksichtigen. <p>Beim Umgang mit Jauche, Gülle und Festmist im Rahmen der Tierhaltung sind Stoffeinträge in den Boden- und Grundwasserkörper grundsätzlich wirkungsvoll zu vermeiden.</p>
5.10	<p>Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung</p> <p>Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden.</p> <p>In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.</p>
5.11	<p>Allgemeiner Bodenschutz</p> <p>Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.</p>

5.12	<p>Allgemeiner Denkmalschutz</p> <p>Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Mergentheim) 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 verwiesen.</p>
5.13	<p>Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim und Wasserschutzgebiet Neunkirchen</p> <p>Das Planungsgebiet ist innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim und in Teilbereichen innerhalb des Wasserschutzgebietes Neunkirchen gelegen. Auf die rechtskräftigen Schutzgebietsverordnungen (RVO 128-300 vom 10.10.1995 für das Heilquellenschutzgebiet und RVO 128-114 vom 10.12.2007 für das Wasserschutzgebiet) sowie die sich hierdurch ergebenden Vorhabenseinschränkungen wird ausdrücklich hingewiesen.</p>

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 28.06.2018 |
| | Öffentliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am | 05.10.2019 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB | vom 26.09.2019 bis 06.11.2019 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB | vom 10.10.2019 bis 23.10.2019 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 05.10.2019 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,
örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB
sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gem. §4 (2) BauGB vom | vom bis |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | |
| 6. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. §10 (3) BauGB am | |
| 7. | Inkrafttreten am | |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Bad Mergentheim, den

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister