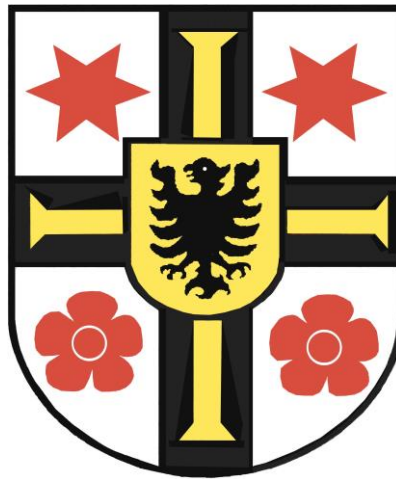


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Dorfstraße“,

Bad Mergentheim – Wachbach

-Vorentwurf-

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 13.11.2023

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 28.07.2022
Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom bis
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am
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 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

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Dorfstraße“, Bad Mergentheim in der Fassung vom ... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am ... zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den ...

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Rechtsgrundlagen	4
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Höhen der baulichen Anlagen	4
1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	5
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
1.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	5
1.3.2 Nebenanlagen	5
1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.5 Beleuchtung	5
1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	5
1.6.1 Öffentliche Grünflächen -Gewässerrandstreifen-	6
1.6.2 Private Grünflächen – (HQ ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet)	6
1.7 Pflanzgebot / Pflanzeerhalt	6
1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume	6
1.7.2 Pflanzeerhalt Einzelbäume	6
1.8 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen	7
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude	7
2.2 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung	7
2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte	8
2.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	8
2.5 Werbeanlagen	8
2.6 Oberflächengestaltung von Stellplätzen und betrieblichen Umgangsflächen	8
2.7 Einfriedungen	8
2.8 Antennen	9
2.9 Niederspannungsfreileitungen	9
2.10 Stellplatzverpflichtung	9
2.11 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	9
2.12 Ordnungswidrigkeiten	9
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
3.1 Denkmalschutz	10
3.2 Hochwasser: Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀	10
3.3 Hochwasser: Gefährdung bei HQ _{EXTREM}	10
3.4 Gewässerrandstreifen Wachbach	12
3.5 Solarenergienutzung auf Gebäuden	12
3.6 Aufteilung der Verkehrsflächen	12
3.7 AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
3.8 Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.9 Gebietsentwässerung	12
3.10 Wasserversorgung / Löschwasser	12
3.11 Löschwasservorhaltung	12
3.12 Allgemeiner Bodenschutz	13
3.13 Energiegewinnung	13
3.14 Immissionsschutz bei Wärmepumpen	13
3.15 Anbauvorschriften zur K 2887	13
3.16 Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz	13
3.17 Pflanzempfehlungen	14
3.17.1 Naturraumtypische Laubbäume	14
3.17.2 Ortstypische Obstbaumsorten	14
3.17.3 Naturraumtypische Straucharten	15

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MU – Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Dorfstraße K 2887 (Flst. Nr. 212/21 und 4621) eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist.

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

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 259,00 m ü. NHN festgesetzt. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

Der obere Bezugspunkt wird bei Satteldächern und geneigten Dächern durch den First definiert. Der obere Bezugspunkt wird bei Flachdächern mit Attika durch die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika durch den Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut definiert.

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.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Entsprechend dem Einschrieb im Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 5 LBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

1.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

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

Alle baulichen Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu Abstandsflächen sind grundsätzlich zu beachten.

1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

Einzelzufahrten aus der Kreisstraße (K 2887) werden nicht zugelassen, die Erschließung muss über eine Sammelzufahrt von der Kreisstraße (K 2887) erfolgen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Fahrradweg sind als solche im Planteil festgesetzt.

1.5 Beleuchtung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich

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

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

1.6.1 Öffentliche Grünflächen -Gewässerrandstreifen- (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche -Gewässerrandstreifen- dient als Gewässerschutzfläche des Wachbaches. Sie darf nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut und gärtnerisch genutzt werden.

Auf dieser Fläche sind Ablagerungen jeder Art und Geländeaufschüttungen bis zu einem Abstand von 10,00 m vom Gewässerrand unzulässig.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Wachbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die vorhandene Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Sträucher, u.a.) ist zu erhalten.

Im Gewässerrandstreifen gelten § 38 WHG und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen ist gemeinhin der Sukzession zu überlassen.

1.6.2 Private Grünflächen – (HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ sind von einer Siedlungstätigkeit gänzlich ausgeschlossen. Der Belang des Hochwasserschutzes ist durch die Überplanung des HQ₁₀₀ Bereiches berührt. Die private Grünfläche sichert den Umgang mit dem HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet. Durch die Festsetzung des Bereiches als private Grünfläche wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Bebauung im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ nicht möglich ist.

1.7 Pflanzgebot / Pflanzenerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und §9 Abs.1a BauGB i. V. § 1a Abs. 3 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / § 25 b BauGB)

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (Punkt 3.17). Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind heimische Bäume zu pflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen und ortstypischen Obstbaumsorten (vgl. Kapitel 3.17) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Grünstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Des Weiteren sind Pflanzausfälle zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der vorgesehenen Grünstrukturen in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.

1.7.2 Pflanzenerhalt Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die bestehenden heimischen Bäume weitestgehend zu erhalten und bei Abgang in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen (3.17) zu ersetzen.

1.8 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

1. Die im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen anteilig zugeordnet.

2. Als planungsexterne Ausgleichsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. 37, Flst. Nr. 2506, Gemarkung Löffelstelzen mit einer Gesamtgröße von 6.200 m² als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ den Baugrundstücksflächen anteilig zugeordnet. Auf die Begründung, Teil C, externe Ausgleichsmaßnahmen, wird verwiesen.

Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche des anteiligen Baugrundstücks (4.920 m²) mit 84,83 % gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (880 m²) mit 15,17 % im gesamten Plangebiet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 und § 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 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 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle Dachformen mit Ausnahme von Tonnendächern sind zulässig. Dächer sind mit Dachneigungen zwischen 0° und 40° auszuführen.

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.

Baulich miteinander verbundene Gebäudeteile sind hinsichtlich Ausformung und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen. Die Dachform und –neigung untergeordneter Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Form und Neigung an das Hauptgebäude anzupassen.

Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen von bis 15° sind auf Hauptgebäuden vollständig und auf Garagen und Nebengebäuden zu mindestens 50 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.

Vor dem Hintergrund der landesrechtlich geregelten Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (vgl. Hinweis unter Nr. 3.5), sollten die Dachbegrünung und Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang 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 3,00 m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

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

2.4 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.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden.

An Gebäudefassaden sind Werbeanlagen bis max. 10,00 m² Gesamtfläche zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m und einer Fläche von 5,00 m² zulässig.

Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Oberflächengestaltung von Stellplätzen und betrieblichen Umgangsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material bei gewerblicher Nutzung ist nicht zulässig.

Betriebliche Umgangsflächen und Fahrbereiche innerhalb von Parkierungsflächen sind zu versiegeln und anfallendes Oberflächenwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuführen. Hierbei sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A-142 zu beachten.

Bei der Entwässerungsplanung sollte in Bezug auf die Einleitung von Regenwetterabflüssen in Oberflächengewässer das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 angewendet werden. Die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

2.7 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind nur 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 auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ ist die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig.

2.8 Antennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

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

Die gemäß LBO vorgegebenen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und in den Bauvorlagen 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).

Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplant Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 m³).

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

2.12 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit §9 der Gestaltungs-und Erhaltungssatzungsatzung zuwider handelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB UND HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Hochwasser: Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die geltenden Hochwasserkarten sind seit dem 07.05.2015 rechtskräftig. Vom HQ₁₀₀ sind große Teilbereiche des Grundstücks (Flst. Nr. 4515) betroffen. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiet, in welchem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist). Der HQ₁₀₀-Bereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ sind keine baulichen Anlagen zugelassen, dieser Bereich wurde entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.

Gemäß § 78a Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten folgendes untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Außerdem ist die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten (§ 78c WHG). Dazu zählen insbesondere Ölheizungen zur Wärmeversorgung von Gebäuden und dazugehörigen Öltanks, im gewerblichen Bereich zusätzlich die Rohrleitungen, Brenner mit Öl / Diesel betriebene Notstromanlagen.

3.3 Hochwasser: Gefährdung bei HQ_{EXTREM} (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Außerhalb der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete besteht zwar grundsätzlich kein Planungsverbot nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG); auch dort können erhebliche Hochwasserrisiken gegeben sein, die in die Abwägung einfließen müssen.

Bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{EXTREM}) die statistisch sehr selten (alle 1000 Jahre) eintreten, stellen sich Oberflächenabflüsse aus der Wachbach ein. Im westlichen und vor allem nord-westlichen Randbereich des festgesetzten Baufeldes sind minimale Teilbereiche im Risikobereich HQ_{EXTREM} enthalten. Die Wassertiefe beträgt dabei ca. 0,10 m.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens innerhalb der nächsten 50 Jahre in HQ_{EXTREM} – Bereichen ist zwar gering (= 5%), aber nicht vollkommen ausgeschlossen. Eine Gefahr für Leib und

Leben ist aber bei einer Überflutungstiefe von 0,10 m nicht gegeben. Sachschäden können mit angemessenem Aufwand (z. B. Erhöhung der EGFFH, Verzicht auf Heizölverbraucheranlagen, Vermeidung von Kellergeschossen, Stellung der baulichen Anlagen, etc.) verringert werden. Die Hochwassersituation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verschärft.

Soweit es die Vermeidung oder Verringerung von Sachschäden insbesondere am Privateigentum betrifft, steht die Bauleitplanung in einem Spannungsverhältnis zwischen gemeindlicher Risikovorsorge einerseits und dem Recht und Verpflichtung des einzelnen Grundstückseigentümers zu angemessener Vorsorge andererseits. Die nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten (HQ_{EXTREM}) sowie das Vermerken noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BauGB haben insofern auch den Zweck, Grundstückseigentümer und Gebäudeplaner auf entsprechende Gefahren hinzuweisen und für vorbeugenden Hochwasserschutz durch bauliche bzw. technische Eigenvorsorge zu sensibilisieren.

Um größere Sachschäden möglichst zu vermeiden, werden im HQ_{EXTREM} Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zugelassen.

Hochwasserrisikobewertungskarte

LU:W



Konturlinie Überflutungsflächen

- HQ10
- HQ100
- ... HQ-Extrem
- Brücke bei HQ-Extrem
- nicht eingestaut
- eingestaut

3.4 Gewässerrandstreifen Wachbach

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68b Abs. 4 Wassergesetz. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

3.5 Solarenergienutzung auf Gebäuden

Die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg – Inkrafttreten 23.10.2020) i. V. m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 21.10.2021 bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten. Solarenergienutzung ist unter Berücksichtigung der Regelungen zu Dachbegrünungsmaßnahmen (Festsetzung Nr. 2.2) grundsätzlich erwünscht.

3.6 Aufteilung der Verkehrsflächen

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

3.7 AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen 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 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Für jedes errichtete Gebäude ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziffer 2.11 der örtlichen Bauvorschriften). Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 m³). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

Die Installation muss nach der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen. Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.

Entsprechend der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

3.9 Gebietsentwässerung

-Platzhalter-

3.10 Wasserversorgung/Löschwasser

-Platzhalter-

3.11 Löschwasservorhaltung

Im Plangebiet ist stets eine dem Planumsetzungsstadium angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Sofern die erforderliche Löschwasservorhaltung 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.

3.12 Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 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.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebiets sollte soweit möglich, für den Gelände und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

3.13 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

3.14 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.

3.15 Anbauvorschriften zur K 2887

Einschränkungen ergeben sich aufgrund der östlich zum Planbereich angrenzenden Kreisstraße K 2887. Die Anbaubeschränkungen wurden durch das Kreisstraßenbauamt von 15,00 m auf 10,00 m zur K 2887 reduziert. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Anbaubeschränkungen von 10,00 m zur Kreisstraße nicht zulässig.

3.16 Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

3.17 Pflanzempfehlungen

3.17.1 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 pyraeaster	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

3.17.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
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“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		

3.17.3 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	Zweiggriffliger Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingriffliger 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		

Bad Mergentheim, den

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister