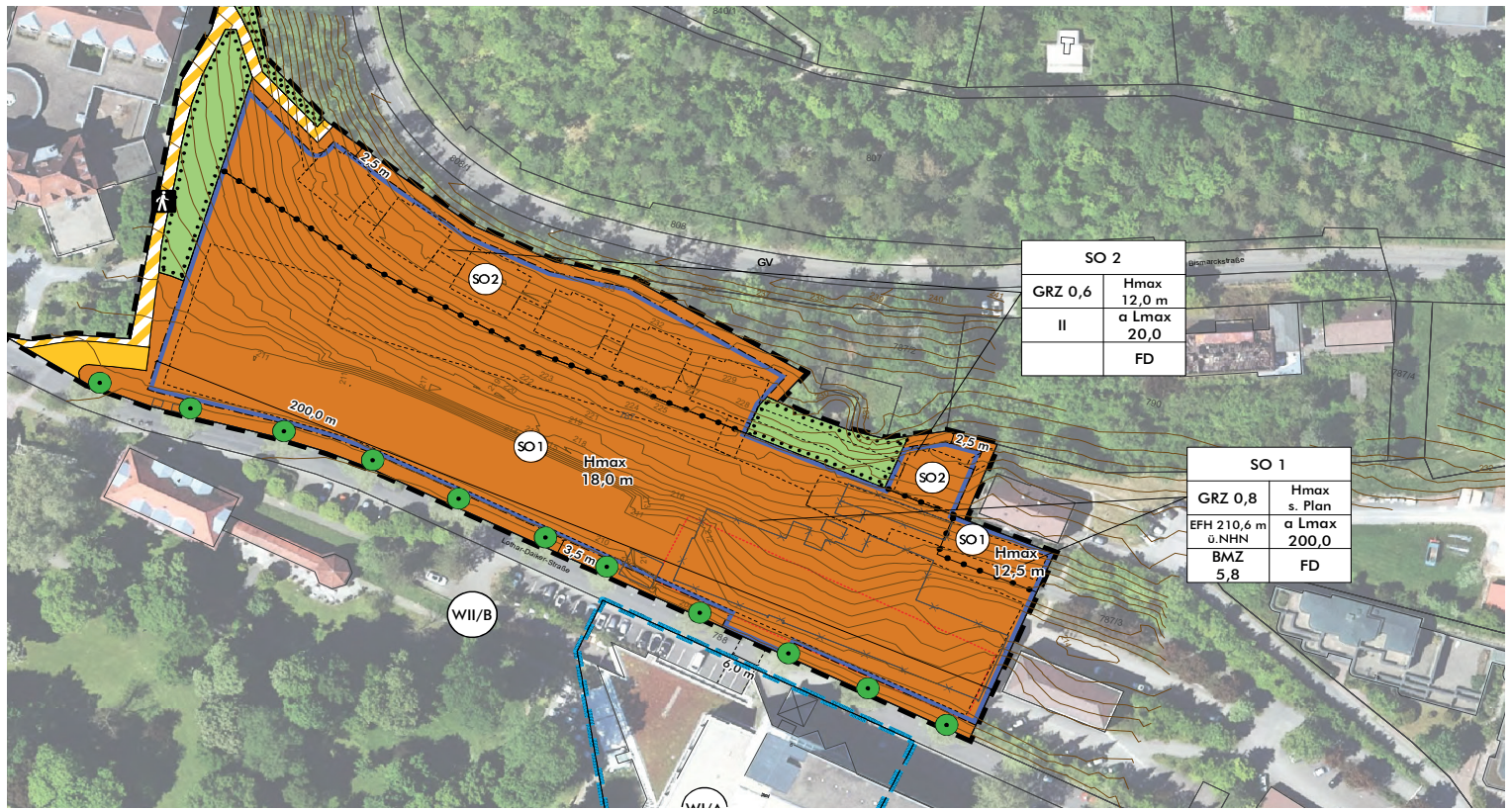




BAD MERGENTHEIM | „SONDERGEBIET MEDISPA“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Main-Tauber-Kreis

Festsetzungen
zum Vorentwurf
vom 05.02.2024

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Bad Mergentheim
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Vorentwurf: 05.02.2024

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Medi-Spa“ (SO) nach § 11 BauNVO dient in räumlicher Zuordnung zum Kurpark und dem Solymar sowie der Veranstaltungsinfrastruktur in Nähe der Kuranlagen der Unterbringung eines Hotels mit Medical-Wellness-Bereich mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

1.2 Im Einzelnen sind im Sondergebiet SO 1 „MediSpa - Hotel mit Medical-Wellness-Bereich“ folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Medical-Spa mit Angeboten im Bereich Wellness sowie medizinischen / präventiven Gesundheitsmaßnahmen, einschließlich zugehöriger Außenanlagen
- Beherbergung
- gastronomische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen (z. B. Restaurant, Cafe, Bistro u. ä.)
- der Nutzung dienende Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume)
- Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem MediSpa zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkdecks/ Garagengeschosse in den untersten drei Ebenen
- Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Erschließungsflächen
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung des Sondergebiets
- geschlossene Über- und Verbindungsgänge zu Nachbarnutzungen und -gebäuden, auch zum Anschluss an die Solymar-Therme.

1.3 Im Einzelnen sind im Sondergebiet SO 2 „MediSpa - Lodges“ folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Beherbergung
- der Nutzung dienende Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume)
- Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

sonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem MediSpa zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Zugänge und Wege, sonstige Erschließungsflächen
- geschlossene Über- und Verbindungsgänge zu Nachbarnutzungen und -gebäuden, auch zum Anschluss an die Solymar-Therme.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl (BMZ) und die Gebäudehöhe entsprechend den Planeintragungen in der Nutzungsschablone, jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

- Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind jeweils die Flächengrößen der jeweiligen Sondergebietsteile SO 1 und SO 2 maßgeblich.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen), PKW-Stellplätze, Wege- und Erschließungsflächen und sonstige bauliche Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

- Im Sondergebiet SO 1 sind bis zu drei der unteren Geschosse (P0, P1, P2, vgl. Systemschnitte in Anlage) als Garagengeschosse oder Parkdecks zulässig (s. textliche Festsetzung Ziff. 2.4).
- Im Sondergebiet SO 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 21 BauNVO, § 21a BauNVO)

- Im Sondergebiet SO 1 ist eine Baumassenzahl von bis zu 5,8 zulässig.
- Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände gemäß § 21 Abs. 2 S. 2 BauNVO mitzurechnen (vgl. Systemschnitte in der Anlage: 1. und 2. OG).

- Nicht zu berücksichtigten sind bei der Ermittlung der Baumasse jedoch Garagengeschosse gemäß § 21a Abs. 1 i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.

2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- Im Sondergebiet SO 1 wird die minimal zulässige Erdgeschossfertigfußbödenhöhe (EFH) (entspricht Ebene P1 in den Systemschnitten in der Anlage) auf 210,6 m ü. NHN festgesetzt. Abweichungen um bis zu 0,50 m sind zulässig. Unterhalb der minimal zulässigen EFH ist innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche ein unterirdisches Garagengeschoss/ Parkdeck mit einer minimal zulässigen Höhe des Fertigfußbodens von 207,6 m ü. NHN zulässig (vgl. Systemschnitte in der Anlage und textliche Festsetzung Ziff. 3.2).
- Die gemäß Planeintragung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (H max.) wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut des obersten Geschosses und
 - der minimal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im Sondergebiet SO 1.
 - der jeweils mittleren natürlichen Geländehöhe (maßgebliches Bestandsaufmaß 2022, Hell Ingenieure) an der talseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes im Sondergebiet SO 2.
- Die festgesetzten zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen im SO 1 auf insgesamt max. 300 m² der Dachflächen durch untergeordnete Dachaufbauten/ Bauteile (technische Anlagen/ Nebenanlagen/ WC) um max. 4 m überschritten werden; sie sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Eine Überschreitung der 300 m² durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen sind zudem von der Fassadenebene um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen und in das architektonische Ge-

samterscheinungsbild zu integrieren; erforderlichenfalls durch flächenmäßige Bündelung und geeignete Gesamtverblendung.

- Aufschüttungen und Abgrabungen i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO:
 - Innerhalb der Baugrenzen sind Abgrabungen oder Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 4 m unter Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser (vgl. Baugrundgutachten in Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) zulässig. Ausnahmsweise können im Benehmen mit der zuständigen Boden-/Wasserschutzbehörde größere Abgrabungen als 4,0 m zugelassen werden. Bezugshöhe ist die natürliche Geländehöhe (maßgebliches Bestandsaufmaß 2022, Hell Ingenieure).

2.5 Auf die als Anlage beigefügten beispielhaften nachrichtlichen Systemschnitte wird verwiesen.

3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- Für das Sondergebiet SO 1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit einer Baukörperlänge von bis zu 200 m zulässig und dürfen an die östliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 787/3 zu Haus Nr. 13 sowie unter Berücksichtigung der zulässigen reduzierten Höhe baulicher Anlagen zu Haus Nr. 11 gebaut werden (s. auch textliche Festsetzung Ziff. 2.4).
- Für das Sondergebiet SO 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit einer Baukörperlänge von bis zu 20 m zulässig; seitliche Grenzabstände sind einzuhalten. Geschlossene Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Flächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig, ebenso wie durch aus Gründen des Brand-

schutzes erforderliche Treppenanlagen.

- Die unterste Parkebene (P0) innerhalb des SO 1 ist nur innerhalb der gemäß Planzeichen umgrenzten Fläche zulässig (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 2.4) (vgl. Systemschnitte in Anlage).

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

4.1 Begrenzung von Lichtemissionen

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und auf die Bodenoberfläche abstrahlende Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Außenbeleuchtung ist mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche vorzusehen.

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

5.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumreihen

- Die in SO 1 zeichnerisch festgesetzten Laubbaumhochstämme sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bedarfsfall sind im Rahmen baulicher Entwicklungen fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Als Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen sind Laubbaumhochstämme innerhalb des Sondergebiets SO 1 im Verhältnis 1:2 an den festgesetzten Baumstandorten anzupflanzen.

5.2 Private Grünflächen und flächige Erhaltungsgebote

- Die waldartigen Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Im Bedarfsfall sind im Rahmen baulicher Entwicklungen fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Der Erhalt und die erforderliche Neuanlage von Fußwegen ist in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Darüber hinaus ist innerhalb der östlichen Teilfläche die Errichtung geschlossener Über- und Verbindungsgänge zu Nachbarnutzungen und -gebäuden, auch zum An-

schluss an die Solymar-Therme, zulässig (vgl. System-schnitte in Anlage).

5.3 Pflanzgebote

- Sondergebiet SO 1:
Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm neu anzupflanzen.
Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Erschließungsflächen und Terrassen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu nutzen.
- Sondergebiet SO 2:
Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind waldartige Bestände auf min. 40 % der Sondergebietsfläche SO 2 zu erhalten bzw. neu anzulegen.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem belüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube bspw. 3 x 2 x 2 m).
- Die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren oder Überfahren zu schützen.

5.4 Pflanzenverwendung

- Es sind standortgerechte, möglichst heimische Laubbaumarten oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.
- Als Unterwuchs sind standortgerechte Staudenmischungen oder standortheimische Wiesen- oder Rasen-Saatgutmischungen zu verwenden.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
 - Laubbaumhochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (Einzelpflanzung, Straßenraum)
 - Laubbaumhochstamm, 3x Verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
 - Obstbaumhochstamm, Stammumfang 12-14 cm
 - Heister, 2x verpflanzt 150-175 / 175-200 cm
 - Strauchgehölze, verplanzter Str. 3-5- Triebe, 40-60 cm / 60-100 cm, Pflanzabstände Strauchgehölze 1,0 x 1,0 m zu verwenden.

5.5 Begrünung von Flachdächern

- Die Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von bis zu einschließlich 15 Grad sind mit heimischen Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.
- Es wird eine Mindestaufbaustärke von 10 cm durchwurzelbarem Substrat (= Vegetationsschicht; Drain- und Filterschicht nicht mitgerechnet) festgesetzt.
- Eine Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist zulässig.

5.6 Fristen

- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.7 Pflege

- Grünflächen, einschließlich Bäume, Sträucher sind naturnah zu pflegen, u. a. mit weitgehendem Verzicht auf Pestizide und Düngung, abschnittsweiser Durchführung von Mahd und Pflege, Reduktion der Mahd-/Schnitthäufigkeit und schonender Mäh-/Schnitttechnik.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Fällungen und Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten dürfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gemäß § 44 BNatSchG nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

6.1 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- In SO 1 ist gemäß der Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine Bebauung bis auf die östliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 787/3 (SO 1) zulässig (vgl. Ziff 3.1 der textlichen Festsetzungen); die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 5 Abs. 1 LBO entsprechend nicht erforderlich.

6.2 Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Im SO 1 und SO 2 sind nur Flachdächer zulässig.
- Baulich miteinander verbundene Gebäudeteile sind hinsichtlich Ausformung und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen.

6.3 Äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Dächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Im Sondergebiet SO 1 ist die südorientierte Fassade des ersten und zweiten Obergeschosses um mind. 5 m von der südorientierten Fassade des Erdgeschosses (Gebäudelinie des Hauptgebäudes) zurückzusetzen (vgl. Systemschnitte in Anlage).
- Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden, an sonstigen baulichen Anlagen und auf Dächern ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist aufeinander abzustimmen und in hellen und gedeckten Farbtönen vorzunehmen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

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

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden.
- An Gebäudefassaden sind Werbeanlagen bis max. 15 m² Gesamtfläche zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6.5 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Angesichts der Lage des Plangebietes im Heilquel-

lenschutzgebiet „Bad Mergentheim“ sind Stellplätze und befahrene Verkehrsflächen wasserundurchlässig herzustellen und in diesem Bereich anfallendes Oberflächenwasser ist stofflich schadlos über das öffentliche Kanalsystem abzuführen.

- Teilflächen innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und freiraumgestalterischen Anlagen eingenommen werden, sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.
- Im Sondergebiet SO 2 sind Geländeauffüllungen oder -abgrabungen außerhalb der Baugrenzen nur im Zusammenhang mit der Anlage von Wegeverbindungen zulässig.
- Höhenunterschiede sind auf dem Grundstück selbst durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung max. 1:2) oder durch Stützmauern aus Schichtmauerwerk, Naturstein, oder als begrünte Betonwand auszugleichen.
- Die jeweils sichtbare Mauerhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten. Terrassierungen sind nur mit einem Rücksprung von mind. der einfachen jeweiligen Mauerhöhe zulässig.

6.6 Einfriedung von Baugrundstücken (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Grundstückseinfriedungen sind als Zaunanlagen aus Stahl und/oder Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung oder als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m, gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, zulässig.
- Einfriedungen mit Stacheldraht und Stabmattenzäune sind unzulässig.
- Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise, für Kleintiere durchlässig und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Pflanzenverwendung

In Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde, LRA Main Tauber Kreis sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

1.1 Naturraumtypische Laubbäume:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Betula pendula* (Weißbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Pyrus pyrausta* (Wildbirne, Holzbirne)
- *Quercus robur* (Stieleiche; frische bis feuchte Standorte)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

1.2 Ortstypische Obstarten/-sorten:

- Apfel: Berlepsch, Dülmener Rosenapfel, Geheimrat Oldenburg, Gewürzluiken, Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop
- Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Auerbacher, Chrudiemer, Graf Althans
- Birne: Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Gute Luise
- Süßkirschen: Burlat, Große Germersdorfer, Schattenmorelle
- Naturraumtypische Wildobstarten: Wildkirsche (*Prunus avium*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*)

1.3 Naturraumtypische Straucharten:

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus laevigata* (Zweigr. Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingr. Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schwarzdorn)
- *Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)
- *Rosa arvensis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Gemeine Heckenrose)
- *Prunus spinosa* (Schwarzdorn)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

1.4 Geeignete Laubbäume zur Verwendung für Erschließungsflächen / Parkplatz (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbaumarten; Gartenamtsleiterkonferenz: Zukunftsbäume für die Stadt):

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feldahorn)
- Acer platanoides ‚Columnare‘ (Säulen-Spitzahorn)
- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (Säulen-Hainbuche)
- oder ‚Frans Fontaine‘
- Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eberesche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Pyrus calleryana in Sorten (Chinesische Wildbirne)
- Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii (Zierkirschen)

1.5 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916, in der jeweils aktuellen Fassung.

1.6 Hinsichtlich der Pflege der Grünflächen, einschließlich Bäume, Sträucher, wird auf die Handlungsoptionen gemäß Bundesprogramm „Stadtgrün naturnah“ verwiesen.

2. Material für Geländeauffüllungen

2.1 Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 gem. VwV Boden, Umweltministerium Baden-Württemberg) zu verwenden.

3. Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen

3.1 Es gelten die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg i. V. m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung. Eine Kombination mit Dachbegrünungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 5.5 der textlichen Festsetzungen) ist anzustreben.

4. Umgang mit Niederschlagswasser auf Dachflächen

4.1 Niederschlagswasser, das auf Gebäuden (außerhalb betrieblicher Umgangsflächen, Parkierungs- und Erschließungsflächen) anfällt, sollte unter Beachtung der was-

serrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zurückgehalten, verdunstet oder als Brauchwasser gespeichert und verwertet werden. Die Installation von Brauchwasserzisternen wird seitens der Stadt Bad Mergentheim ausdrücklich begrüßt. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der Verordnung des Umweltministeriums über die „dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

- 4.2 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.

5. Löschwasservorhaltung

- 5.1 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.

6. Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung

- 6.1 Aus dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan prüfbar hervorgehen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Während der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen zum Immissionsschutz im Kurgebiet sowie die AVV Baulärm einzuhalten.

8. Allgemeiner Bodenschutz

- 8.1 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 unbe-

dingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

8.2 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.

8.3 Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

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

8.5 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.

8.6 Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

9. Allgemeiner Denkmalschutz

9.1 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.

9.2 Auf die Meldepflicht gem. § 20 DSchG und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

10. Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

10.1 Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden. Wo möglich, sollten Gehölze erhalten und in die Planung integriert werden.

11. Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim

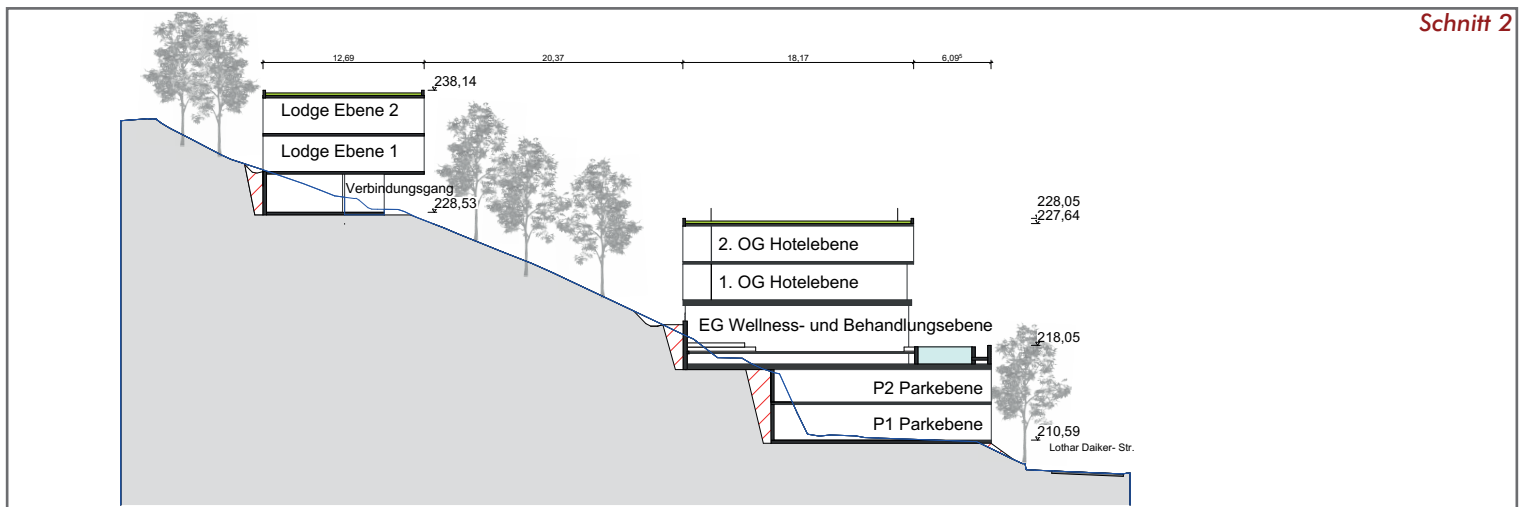
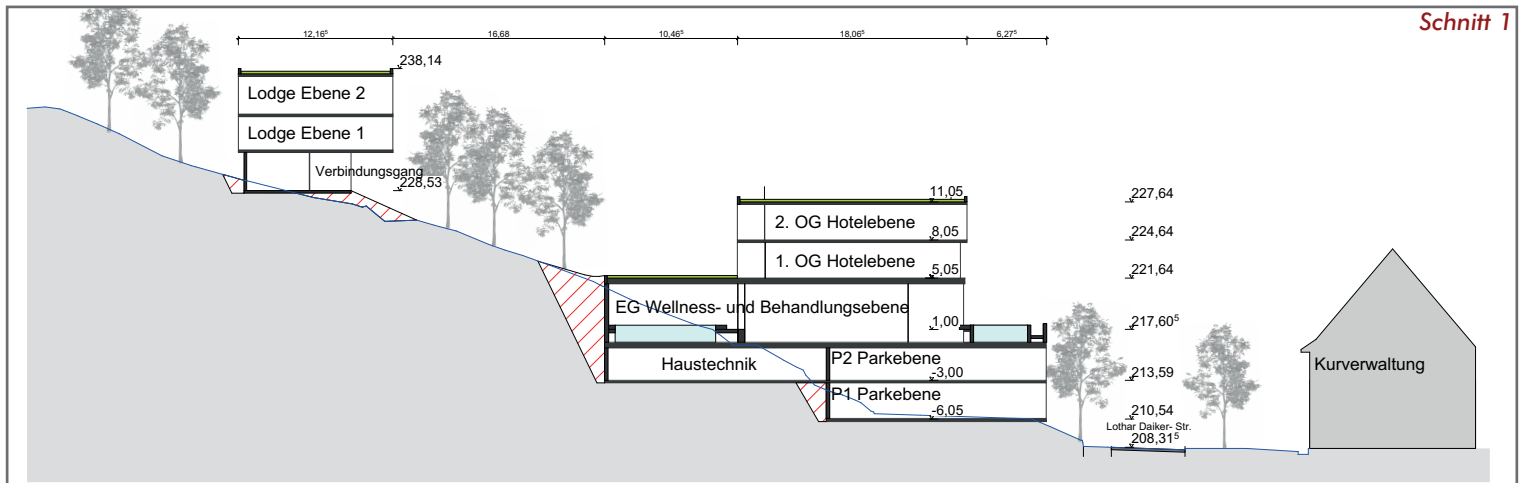
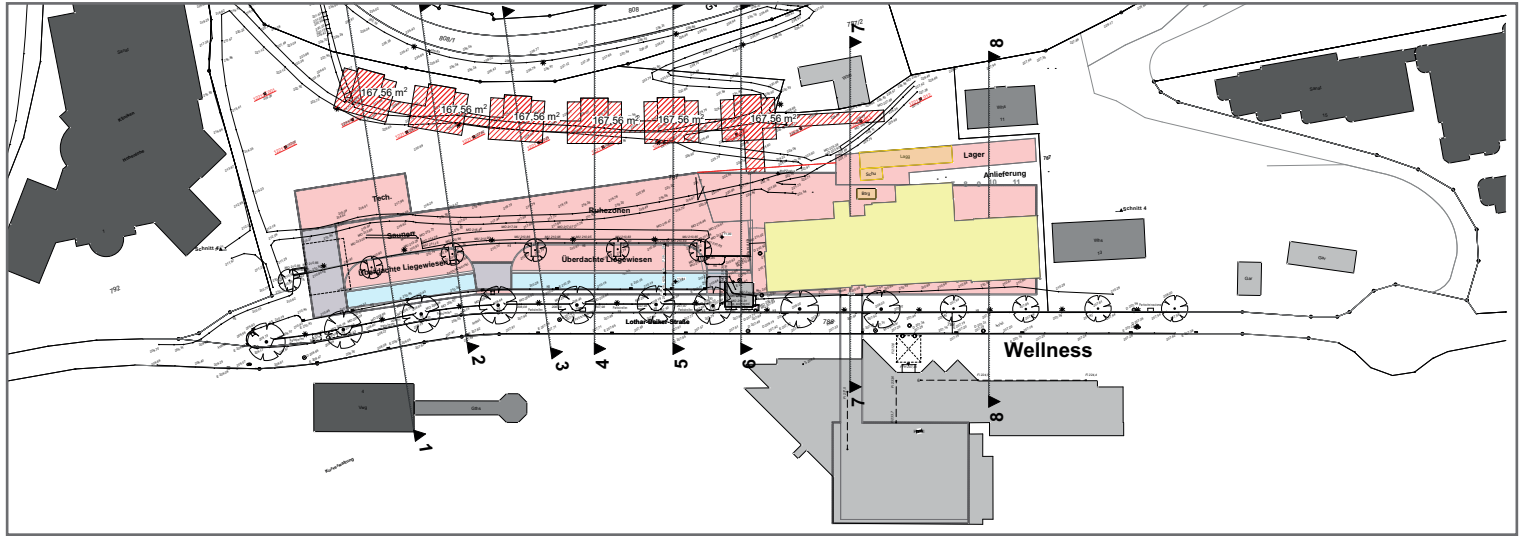
11.1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (quantitative Schutzzone B und qualitative Schutzzone II).

11.2 Auf die rechtskräftige Schutzgebietsverordnung (RVO 128-300 vom 10.10.1995) für das Heilquellenschutzgebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Rechtzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde werden empfohlen.

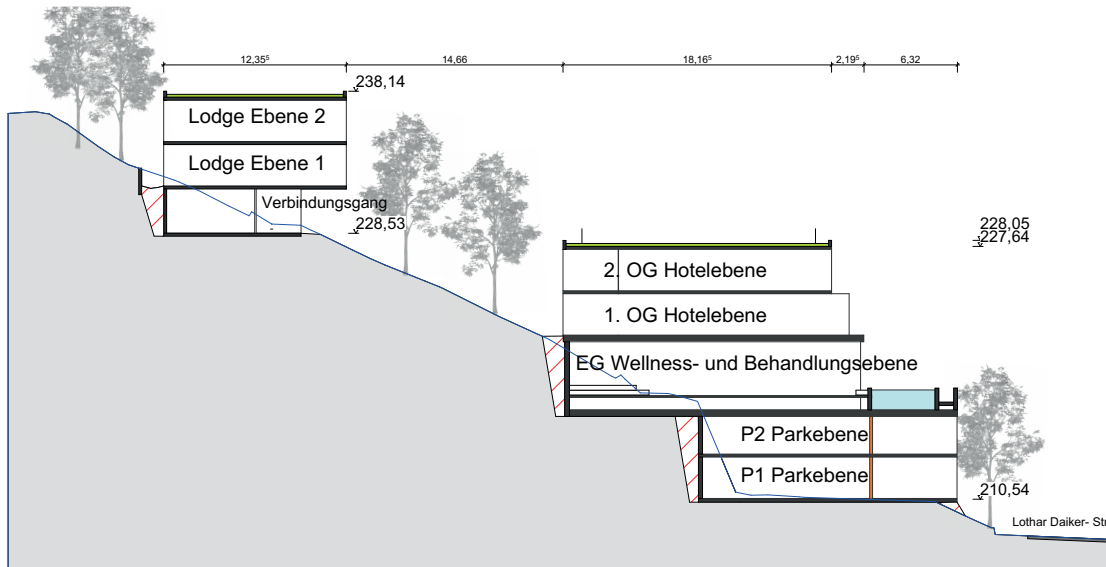
ANLAGE

beispielhafte Systemschnitte

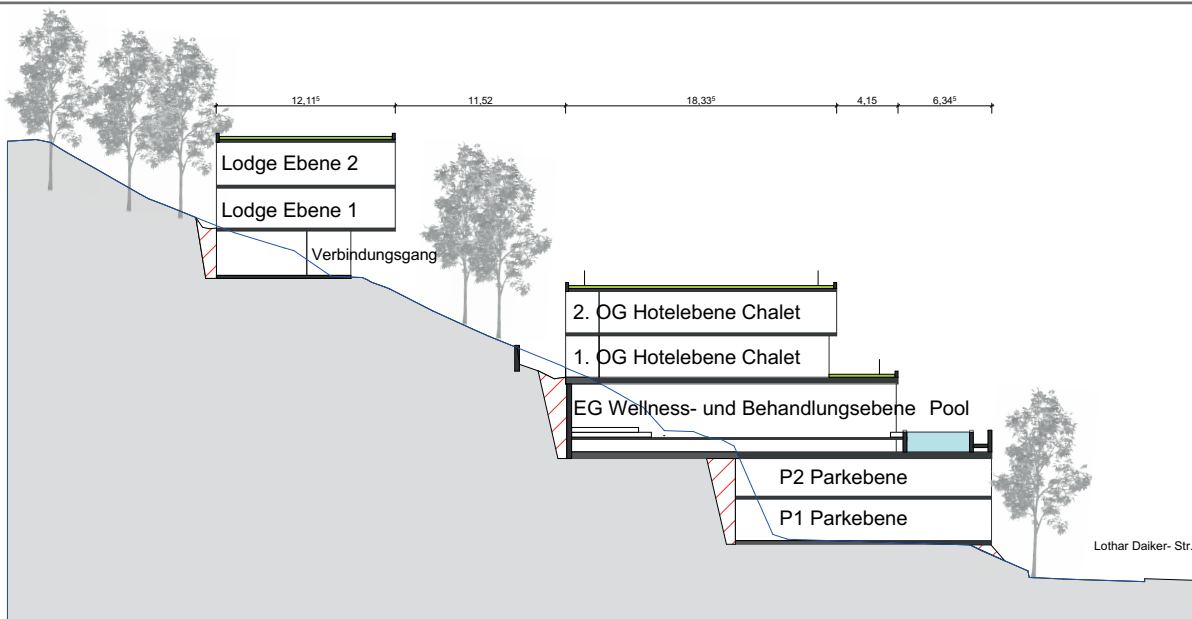
(Quelle: Farmbau 2024, unmaßstäblich)



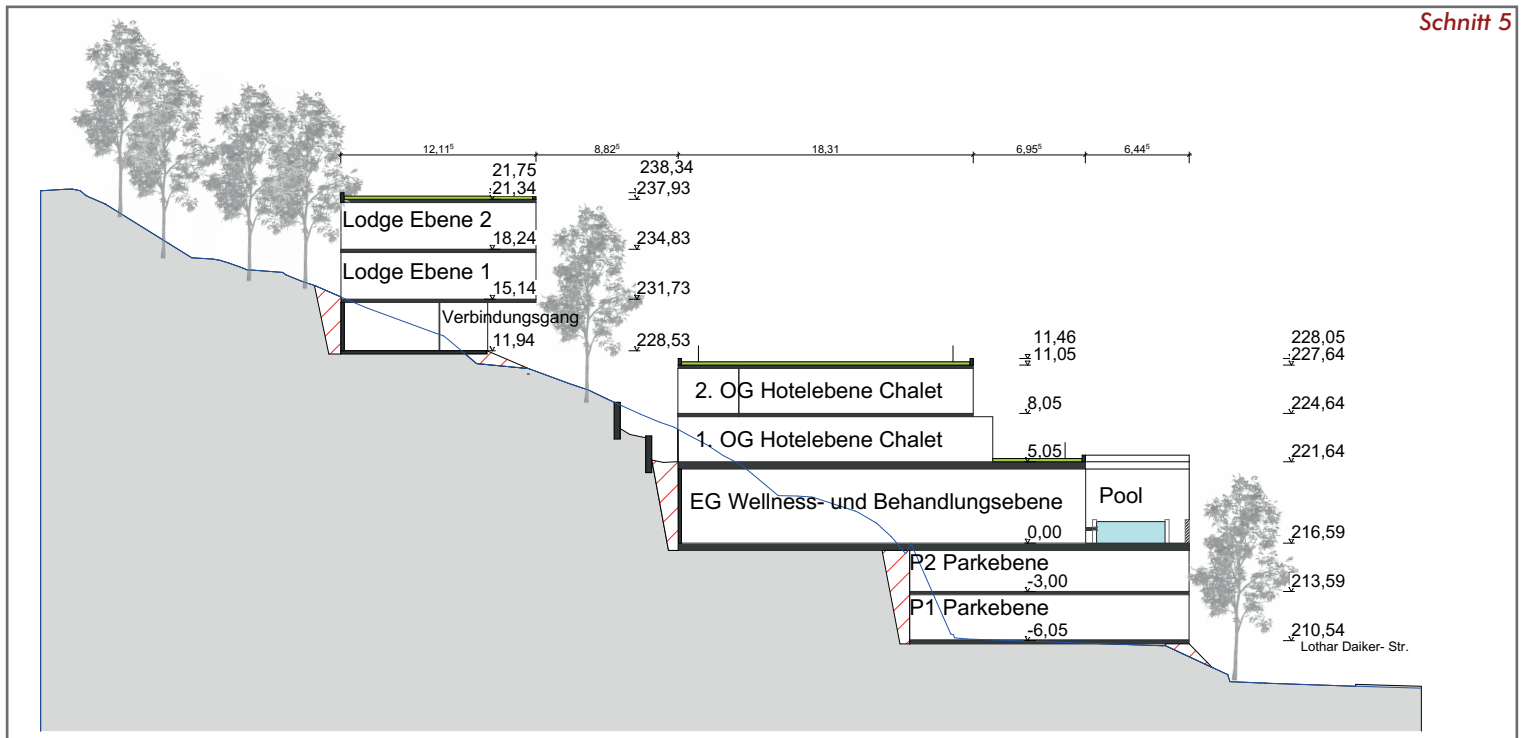
Schnitt 3



Schnitt 4



Schnitt 5



Schnitt 6

