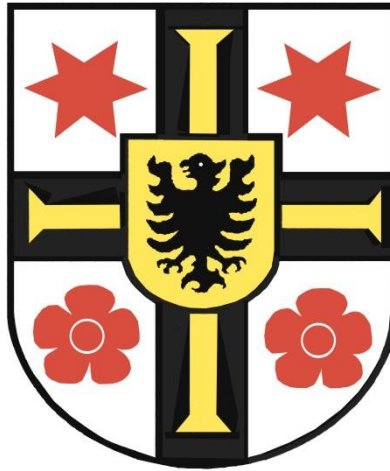


Große Kreisstadt Bad Mergentheim
Stadtteil Stuppach

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus“

Planbereich 17.14

-Entwurf-

Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

Stand 13.09.2024 / 22.06.2026

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind grün markiert

Städtebauliche Bearbeitung:
Stadtbauamt Bad Mergentheim

Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche
Untersuchung (saP):
Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt
mbH, Weikersheim



Verfahrensvermerke:

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 25.01.2024 |
| | Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am | 25.09.2024 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom 19.09.2024 bis 25.10.2024 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 26.09.2024 bis | 25.10.2024 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 25.09.2024 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | ... |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,
örtl. Bauvorschriften, Begründung 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 „Feuerwehrhaus“, Bad Mergentheim – Stuppach in der Fassung vom ... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim vom ... entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den ...

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	5
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet.....	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Gebäudehöhen / Festlegung Höhenlagen.....	6
1.3 Bauweise.....	6
1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten	6
1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	7
1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser	7
1.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	7
1.8.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen	7
1.8.2 Wasserdurchlässige Beläge	8
1.8.3 Vermeidung von Vogelkollisionen (Vogelschlag)	8
1.9 Beleuchtung	8
1.10 Zuordnungsfestsetzung	8
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude.....	9
2.2 Dachform und Dachgestaltung	9
2.2.1 Dachformen und Dachneigungen	9
2.2.2 Dachdeckung und Dachgestaltung.....	9
2.2.3 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen	9
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen.....	9
2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	10
2.5 Einfriedungen	10
2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	10
2.7 Ordnungswidrigkeiten	10
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE	11
3.1 Denkmalschutz	11
3.2 Bodenschutz	11



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen.....	11
3.4	Aufteilung der Verkehrsflächen.....	12
3.5	Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen	12
3.6	AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
3.7	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	12
3.8	Starkregenrisiko	12
3.9	Wasserversorgung / Trinkwasserversorgung	13
3.10	Immissionsschutz bei Wärmepumpen	13
3.11	Bundesstraße – B19	13
3.12	Geothermie	13
3.13.1	Pflanzempfehlungen / Gehölze.....	13
3.13.1	Naturraumtypische Laubbäume.....	13
3.13.2	Ortstypische Obstbaumsorten	14
3.13.3	Naturraumtypische Straucharten	14
3.13.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)	14



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tennisanlage Heinrot“ werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

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



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude für die Feuerwehr mit Nebenanlagen sowie Parkplätze.

1.1.2 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mitzurechnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgelegt.

1.2.1 Gebäudehöhen / Festlegung Höhenlagen

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) wird auf 264,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgelegt. Die festgelegte EGFFH darf um maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

Es erfolgt eine Höhenfestsetzung für die maximale Gebäudehöhe in m über ü. NHN.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika und beträgt 274,00 m über NHN.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes in m ü. NHN hervorgeht.

1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Plan.

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht-überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der B 19 ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche („Anbauverbotszone“) festgesetzt. Auf die Vorgaben und Regelungen von § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Zufahrt (Planstraße) zur B 19 kann hinsichtlich ihrer Breite und Lage verändert werden, sofern verkehrsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage eines Grabens zur Sammlung, Versickerung und verzögerten Ableitung von anfallendem Außenbereichswasser zuzulassen und die Ableitung des anfallenden Außenbereichswassers auf Dauer zu gewährleisten. Das Außengebietswasser wird in den vorhandenen Graben angeschlossen, welcher in die Stuppach mündet. Die Freihaltung und Unterhaltung des Grabens sind sicherzustellen. Im Bereich des Grabens sind Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig.

Die verkehrlichen Umgangsflächen sollen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

1.8.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen

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

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

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m² vorzusehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vision Zero Landesregierung) sollten die Bäume in einem Mindestabstand von $\geq 7,5$ m zur Bundesstraße (B 19) gepflanzt werden.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1.8.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Schotterrasen) auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen.

1.8.3 Vermeidung von Vogelkollisionen (Vogelschlag)

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

1.9 Beleuchtung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

1.10 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

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.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Ausgleichsmaßnahme dem Baugrundstück zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb der Bauflächen wird die bereits im Jahr 2022 durchgeführte Maßnahmen Nr. 53 aus dem Ökokonto Bad Mergentheim festgesetzt. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht, 2.4 wird verwiesen. Die Kompensationsmaßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme dem Baugrundstück zugeordnet.



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 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit maximal 15° Dachneigung.

2.2.2 Dachdeckung und Dachgestaltung

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

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind vollständig (100 %) mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Vegetationstrageschicht (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 Dachbegründung und die Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden.

2.2.3 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zugelassen.

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

2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Rangierflächen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder als Extensiv- bzw. Blühwiese auszubilden.

2.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht zulässig. Eine Kombination ist möglich. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2,00 m.

Bei toten Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm vorzusehen.

Die genannten Einschränkungen gelten nicht für Solarzäune.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Retentionszisterne zu sammeln und der Überlauf an den vorhandenen Graben anzuschließen. Die Retentionszisterne soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme mit einem Rückhaltevolumen von 8 m³ (5 m³ Zisterne und 3 m³ Retention) eingebaut werden.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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



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

3.1 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

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

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

3.2 Bodenschutz

Der Massenausgleich für den Unterboden soll möglichst innerhalb des Baufeldes erfolgen.

Der Oberboden (Mutterboden) ist von den überbauten Flächen vor Baubeginn abzugraben und zu verwerten bzw. abseits des Baubetriebs zwischenzulagern. Mieten zur Bodenlagerung dürfen maximal 2,00 m hoch locker aufgeschüttet und leicht profiliert werden (kein Andrücken oder Befahren zulässig). Bei einer Lagerdauer von über drei Monaten müssen Bodenmieten mit tiefwurzelnden Pflanzen begrünt werden.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist bei Bauvorhaben und der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben, um die Mengen von nicht vor Ort verwertbarem Aushub zu minimieren. Dies kann zum Beispiel durch die Anpassung von Straßen- oder Gebäudeniveaus umgesetzt werden. Zur Vermeidung von unnötigen Erdbewegungen wird die Erstellung einer Erdmassenbilanz empfohlen, aus der die anfallenden und benötigten Erdmassen, getrennt nach Verwertungswegen, hervorgehen. Eine Geländeangleichung bzw. Nivellierung sollte im vorliegenden Fall nur auf den später überbauten Flächen stattfinden, um die verbleibenden Grünflächen zu schonen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

3.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen

Auf Grundlage der dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Karlstadt-Formation aus dem Mittleren Muschelkalk. Diese Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Widerbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

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

3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

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

3.5 Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen

Die Bestimmungen des (Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 07.02.2023) 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, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten. Solarenergienutzung ist unter Berücksichtigung der Regelung zu Dachbegrünungsmaßnahmen (**Festsetzung 2.2.2 und 2.2.3**) grundsätzlich erwünscht.

3.6 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.

3.7 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage eines Grabens zur Sammlung, Versickerung und verzögerten Ableitung von anfallendem Außenbereichswasser zuzulassen und die Ableitung des anfallenden Außenbereichswassers auf Dauer zu gewährleisten. Das Außengebietswasser soll über den vorhandenen Graben, welcher in die Stuppach mündet, abgeleitet werden.

Die verkehrlichen Umgangsflächen sollen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ein wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

3.8 Starkregenrisiko

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements der Stadt Bad Mergentheim wurde für das Einzugsgebiet von Bad Mergentheim eine Fließweg- und Senkenanalyse beauftragt. Im Zuge der vorläufigen Ergebnisse zeichnet sich ab, dass der Bebauungsplanbereich eventuell von Starkregen betroffen ist. Die genauen Dimensionen, mögliche Überflutungstiefen sowie Fließgeschwindigkeiten werden derzeit berechnet.



Um den Bebauungsplanbereich zu schützen, wird die EGFFH des Feuerwehrgebäudes um einen Meter angehoben und auf 264,00 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch soll das Niederschlagswasser westlich sowie nördlich des Gebäudes über den Graben abfließen können. Die Ergebnisse der finalen Starkregengefahrenkarten sollen bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt werden.

3.9 Wasserversorgung / Trinkwasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Trinkwasserversorgungsanlagen sind die technischen Regeln für Wasserverteilanlagen der DWGW – Regelwerke W 400 Teil 1-3 zu beachten.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Gebäude gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.

3.10 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.

3.11 Bundesstraße – B19

Die Zufahrt auf die B19 ist nach RAL auszuführen. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Die genaue Planung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vision Zero Landesregierung) sollten die Bäume in einem Mindestabstand von $\geq 7,5$ m zur Bundesstraße (B19) gepflanzt werden.

3.12 Geothermie

Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

3.13.1 Pflanzempfehlungen / Gehölze

3.13.1 Naturraumtypische Laubbäume

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



3.13.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzenabstand
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 Gernersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)		

3.13.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzenraster
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	Eingrifflicher Weißdorn		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rosa arvensis	Feldrose		
Rosa canina	Gemeine Heckenrose		
Prunus spinosa	Schwarzdorn		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

3.13.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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

Bad Mergentheim, den ...

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister