

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (Gbl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (Gbl. 521).

Mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Drillberg“ in Bad Mergentheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- a) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) im Sinne von § 8 BauNVO entsprechend dem Einschrieb festgesetzt.
- b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind ebenfalls zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- a) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der max. Grundfläche (GR) und der Zahl der Vollgeschosse.
- b) Die max. Grundfläche (GR) ist im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränktem Gewerbegebiet (GE/e) mit dem errechneten Anteil der jeweiligen überbaubaren Fläche (Baufeld) festgesetzt.
Der überbaubare Anteil des jeweiligen Baufeldes wird mit 80% der überbaubaren Fläche entsprechend dem Einschrieb im Plan festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt.

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- a) Die max. Gebäudehöhe wird ab der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First bzw. bis Oberkante Attika (Randaufkantung Flachdach) gemessen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde festgelegt.
- b) Baukörper mit Gebäudehöhen über 18 m bis max. 46 m dürfen ausschließlich als Hochregallager genutzt werden.
- c) Die zulässigen Gebäudehöhen können bei gewerblichen Nebenanlagen (z.B. Kamine, Antennen) ausnahmsweise im Einzelfall überschritten werden. Die festgesetzte Gesamthöhe darf um max. 10 m überschritten werden.

1.4 BAUWEISE

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

- a) In Teilen des GE/e-Gebietes wird die offene Bauweise festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
- b) Im GE-Gebiet und in Teilen des GE/e - Gebietes wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Die Gebäude sind sinngemäß in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ist nicht begrenzt und ergibt sich anhand der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
Die Baukörper sind nach max. 30 m durch Vorbauten oder Rücksprünge zu gliedern.

1.5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE & GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- a) Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen bzw. innerhalb der Waldflächen.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche und private Verkehrsflächen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan. Der öffentliche Weg Flst. Nr. 2047 nördlich des Planbereiches darf als Zufahrt zum Plangebiet nicht genutzt werden.

1.7 PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG - NUTZUNGSREGELUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a) Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme, Laubgehölze) und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe, Pflanzenraster je nach Art 1 -3 qm / Pflanze. Es sind mind. 25 % der Fläche mit Bäumen zu bepflanzen.
- b) Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Erhaltungsgebot sind die bestehenden Laubgehölze und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

c) PFLANZLISTEN

Pflanzliste Strauchart:

Corylus avellana - Haselnuss (einheim.)
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus laevigata - zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Rosa glauca - Wildrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum Lantana - Wolliger Schneeball
Cornus mas - Kornelkirsche
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne

Pflanzliste Baumart:

Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Ulmus glabra - Bergulme
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus silvestris - Wildapfel
Sorbus torminalis - Elsbeerbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbaum(als Hochstamm, regional typisch)

1.8 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.
Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die eingetragenen Erdbecken dienen der Pufferung und verzögerten Ableitung des Regenwassers.

1.10 WALDFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

1.11 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen im Bereich des Knotenpunktes Landesstraße L 2248 dürfen baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen in diesen Bereich eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Hinweis: Die im Plan festgelegten Sichtfelder sind entsprechend den Richtlinien der RAS-K-1 konstruiert. Zur Ermittlung der Größe der Sichtfelder dient die „Annäherungssicht“ (10 m-Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße, Schenkellänge $l = 110$ m bei V_{85} bzw. $V_{zul} = 70$ km/h).

An Knotenpunkten innerhalb des Baugebietes mit der allgemeinen Vorfahrtsregel "rechts vor links" brauchen keine dieser Regel entsprechenden Sichtfelder vorgesehen werden.

1.12 LEITUNGSRECHTE

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasserversorgung, Gas, 20 kV - Kabel) sind im Planbereich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken ausgewiesen.

Für die Versorgungssicherheit wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen (bezogen auf Leitungsachse beidseitig je 1,50 m, bei Leitungsbündel bezogen auf die beiden äußeren Leitungsachsen). Eine Überbauung der Leitungen bzw. der Leitungsrechte ist nur mit Zustimmung des Stadtwerkes Tauberfranken zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 74 LBO)

2.1 DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

- a) Zulässig sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Sheddächer (ShD) und Pultdächer bzw. im First versetzte Pultdächer (PD).
- b) Die Dachneigung wird auf 0° - 30° festgelegt. Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximale Gebäudehöhe zu beachten.

2.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- a) Blendende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
- b) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig
- c) Die baulichen Anlagen können mit einem vegetabil begrünten Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- b) Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen. Die Farbe „Schwarz“ ist nicht zulässig.
- c) Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

2.3 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2)

- a) Werbeanlagen sind ab 0,5 m² genehmigungspflichtig.
- b) Werbeanlagen mit wechselnd bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.
- c) Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

2.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5)

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

2.5 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 GESTALTUNG DER ABSTELLFLÄCHEN, DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, zu Nebengebäuden oder zu Garagen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.
- b) Zufahrten und Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind, sind mit wasserundurchlässigen Decken zu befestigen.
- c) Abstellflächen, die nicht als betriebliche Umgangsflächen dienen, sollten nicht versiegelt werden.
- d) Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist pro 6 Stellplätzen ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

2.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. HINWEISE (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

3.1 DENKMALSCHUTZ

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 oder des Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.2 WASSERSCHUTZGEBIET "TAUFSTEIN"

Das Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Taufstein" ist noch nicht abgeschlossen. Die hydrogeologische Abgrenzung der weiteren Schutzzone (Zone III) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 und die künftigen Schutzbestimmungen der geplanten Rechtsverordnung (vgl. Musterverordnung VwV - WSG des Umweltministeriums vom 14.11.1994) wird hingewiesen.

3.3 ENERGIEGEWINNUNG

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.4 WAND UND FASSADENBEGRÜNUNG

Fensterlose Fassaden bzw. geschlossene Wandflächen sollten unabhängig von ihrer Größe mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

3.5 BAUSTOFFWAHL

Die Wahl der Baustoffe sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

In der Planung und Ausführung der Gebäude sollte folgendes Beachtung finden:

- Ausschluss bestimmter Bauprodukte (Tropenhölzer, FCKW-geschäumte Stoffe, etc.)
- Nutzung regionaler Baustoffe
- Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- Verwendung von Recyclingmaterialien
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen
- Minimierung des chemischen Holzschutzes
- Verwendung von in der Herstellung energiearmen Produkten (z.B. Vermeidung von Produkten aus Aluminium, etc.)
- Minderung des PVC-Einsatzes
- Mineralische Wandfarben und Außenputze, umweltschonende Farben und Lacke

3.6 BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte. Das natürliche Geländeprofil sollte möglichst unverändert bleiben.

Das "Drillberg" - Gelände ist im Bezug auf Altlastenrelevanz auf Handlungsbedarf B (= Belassen zur Wiedervorlage) bewertet worden. Dies bedeutet: Soweit Eingriffe in den Boden vorgenommen oder Nutzungsänderungen stattfinden werden ist das Umweltschutzamt des Landratsamtes Main - Tauber - Kreis zu hören.

3.7 ZISTERNEN

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht - Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 - 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit den Stadtwerken vor Installation abzustimmen.

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

3.8 WASSERVERSORGUNG

Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereiches in quantitativer und qualitativer Menge aus.

Der Wasserversorgungsdruck ist nur zum Teil ausreichend. Der Wasserspiegel am Wasserturm beträgt ca. 400 m+NN. Die bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhen EFH liegen zwischen ca. 350 m+NN und ca. 370 m+NN. Bei entsprechend hoch gelegenen Wasserentnahmestellen wird zur Verbesserung der Druckverhältnisse wird dem Bauherrn der Einbau von Druckerhöhungsanlagen empfohlen. Die Kosten einer Druckerhöhung sind vom Eigentümer bzw. vom Betreiber zu tragen.

3.9 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt größtenteils im Mischsystem. Der westlich gelegene Teil des Gebiets wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser des Mischsystems und das Schmutzwasser aus dem Trennsystem werden der Kläranlage Bad Mergentheim zugeführt. Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle und einem Regenwasserrückhaltebecken einer Versickerungsanlage zugeführt.

Die Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Entscheidung vom 17.10.2000 "Regenwasserbehandlung und Hochwasserschutz "Drillberg" sind zu beachten.

3.10 WALDFLÄCHEN

Im südlichen Planbereich bestehen bereits Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Wald. Der Abstand von Gebäude zu Wald gemäß §4 Abs.3 LBO ist nicht eingehalten. Bei Neuplanungen mit einem Waldabstand unter 30 Meter wird dem Bauherrn empfohlen, die Baumassnahme mit der Forstbehörde abzustimmen (z. B. Ausstockung gefährlicher Baumbestände). Zudem sollten bei Gebäudeplanungen in diesem Bereich untergeordnete Nebenräume (z. B. Nebenräume ohne dauernden Personenaufenthalt, Räume ohne Feuerstätten, etc.) angeordnet werden.

Im nördlichen Planbereich werden ca. 0,33 ha Waldfläche in Anspruch genommen. Für die Inanspruchnahme eines Teilbereichs dieser beanspruchten Waldfläche mit einer Fläche von ca. 0,28 ha wurde durch die Forstdirektion Tübingen am 29.11.2002 die erforderliche Umwandlungsgenehmigung unter der Auflage erteilt, an anderer Stelle eine Neuaufforstung im Umfang von 0,35 ha Wald im Anschluss an bestehende Waldflächen in der Gemarkung Mergentheim vorzunehmen. Vor baulicher Gesamtinanspruchnahme dieses Bereiches wird für die verbleibende Fläche von ca. 0,05 ha eine zusätzliche Umwandlungsgenehmigung beantragt. Die Auswahl der Aufforstungsflächen und die Durchführung der Aufforstungen sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Forstamt Bad Mergentheim vorzunehmen. Es ist vorgesehen, im Anschluss an die bestehenden Waldflächen auf Gemarkung Dainbach in räumlicher Nähe zum Planbereich auf der nördlichen Teilfläche des Flst. Nr. 3587 die erforderliche Ersatzpflanzung vorzunehmen.