

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „ Ried “, 1. Änderung Bad Mergentheim

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S.58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

siehe Einschrieb im Plan

GE 1 + GE 2 - Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

#### 1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im GE 2

(§1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Nachfolgende Betriebe und Anlagen sind im Gewerbegebiet 2 (GE2) nicht zulässig:

- a) Speditionen, Fuhrunternehmen, Busunternehmen
- b) Betriebe der Lebensmittelherstellung und – verarbeitung
- c) Kunststoffbe- und verarbeitende Betriebe
- d) Karosseriereparatur- und Lackierbetriebe
- e) im übrigen Betriebe, die im Freien arbeiten
- f) genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.v. mit der 4.BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

#### 1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Bereich der geplanten Wasserschutzzone II (engere Schutzzone) und III (weitere Schutzzone)

Vgl. Planeintrag

(§1 Abs.5 + 9 BauNVO)

Im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ sind nachfolgende Betriebe, Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen ausgeschlossen:

- 1.a) Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gartenbaulicher Nutzung.
- 1.b) Das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umschlagen wassergefährdender Stoffe.
- 1.c) Das Errichten und Erweitern von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe i.S.v. §19 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und §25a Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), außer wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

- 2.) Das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i.S. von § 19 g Abs.1 WHG, außer wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist und sofern das Errichten oder Erweitern nach Maßgabe der in folgender Tabelle enthaltenen zulässigen Volumina erfolgt:

| Zulässiges Volumen (cbm)          |       |                 |                  |
|-----------------------------------|-------|-----------------|------------------|
|                                   |       | Oberird.Anlagen | unterird.Anlagen |
| Halogenisierte Kohlenwasserstoffe | HKW   | 0,1             | 0                |
| Wassergefährdungsklasse           | WGK 3 | 10              | 1                |
| Wassergefährdungsklasse           | WGK 2 | 100             | 40               |
| Wassergefährdungsklasse           | WGK 1 | ohne Begrenzung | 1000             |

Vgl. Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwF) vom 11.02.1994, Gesetzblatt S. 182 mit Änderung vom 29.11.1995, Gesetzblatt S.816.

- 3.) Das Verwenden wassergefährdender auswasch- oder auslaugbarer Materialien für den Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehr und von Lärmschutzdämmen.  
 4.) Das Versickern oder Versenken von Abwasser.  
 5.) Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des nutzbaren Dargebots zur Folge haben.  
 6.) Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser.  
 7.) Bohrungen  
 8.) Sprengungen  
 9.) Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschichten wesentlich vermindert werden.  
 10.) Wärmepumpen – verboten sind Grundwasser-, Erdreich- und Oberflächenwasserwärmepumpen.

Ausnahmen können beim Nachweis der Unbedenklichkeit im Benehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zugelassen werden.

### 1.1.3 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im GE 1 und GE 2 (§1 Abs. 5+9 BauNVO)

#### GE 1:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsflächen zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Kfz-Einzelhandel ist zulässig.

#### GE 2:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgend genannten, zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zugelassen:

#### ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- a. Nahrungs- und Genussmittel (incl. Lebensmittelhandwerk)
- b. Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Spielwaren, Bastelbedarf
- c. Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren
- d. Schnittblumen
- e. Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonst. Textilien
- f. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- g. Sportartikel (incl. Bekleidung) außer Sportgroßgeräte (wie z.B. Surfboards, Fahrräder)
- h. Nähmaschinen und Zubehör
- i. Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren
- j. Uhren, Schmuck, Silberwaren
- k. Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- l. Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- m. Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- n. Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)
- o. Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation
- p. Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind in ihrem Bestand geschützt.  
Änderungen oder Erweiterungen dieser bestehenden Betriebe können gemäß §1 Abs.10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.1.4 Ausnahmen im Gewerbegebiet  
(§8 Abs.3 i. V. mit §1 Abs.6 BauNVO)  
GE 1  
Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.  
Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.  
GE 2  
Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.  
Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.1.5 Nebenanlagen  
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §23 BauNVO)  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.
- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
(§16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO und §18 BauNVO)  
Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit:  
7,5m für zwei Vollgeschosse mit Satteldach,  
9,5m für zwei Vollgeschosse mit Flachdach oder Pultdach,  
jeweils gemessen zwischen dem Fußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika. Die zu bestimmende Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf max.  $\pm 0,50m$  von der Straßenhöhe abweichen.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse  
(§20 Abs.1 BauNVO und §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)  
siehe Einschrieb im Plan.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 Bauweise  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Plan.  
Abweichende Bauweise gem. §22 Abs.4 BauNVO – die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70m zu errichten. Grenzbauten i.S. von §6 Abs.1 LBO werden gemäß §23 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §21a BauNVO)  
Stellplätze sind auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Übrigen sind Stellplätze, Garagen sowie Ausstellungs- und Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten.  
Die Bepflanzung ist bis max. 0,80m Höhe zulässig.
- 1.6 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
In den gekennzeichneten Bereichen sind weder Ein- und Ausfahrten noch Zugänge zulässig.  
Beiderseits der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bad Mergentheim-Edelfingen (Wilhelm-Frank-Straße) werden für die hier angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 3 Zufahrten zugelassen.

## 1.7 Kleintierzuchtanlagen

(§9 Abs.1 Nr. 19 BauGB)

Auf den im Plan eingetragenen Flächen sind Anlagen für Kleintierhaltung sowie ein Ausstellungs-/ Vereinsheim zulässig. Es dürfen nur Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss innerhalb der eingetragenen Baufelder errichtet werden. Die Gestaltung der Gebäude siehe Ziff. 2.2 .

## 1.8 Private Grünflächen / Dauerkleingärten

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Dauerkleingärten sind auf Dauer zu erhalten.

## 1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Pflanzungen entlang der öffentlichen Straßen und Gehwege sind mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen. Zu den Versorgungsleitungen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten (DVGW-Regelwerk GW 125).

### 1.9.1 Pflanzung bzw. Neuanlage von Gehölzen und Vegetationsflächen

(§9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

#### a) Bepflanzung des Straßenrandes innerhalb des Gebietes:

1

- Alleearartige oder einseitige Bepflanzung des Straßenrandes entspr. Planeintrag mit Bäumen 1. Ordnung, Pflanzabstand 10 bis max. 15m, die Baumstandorte sind mit den Erschließungsflächen abzustimmen; pro Baum ist eine offene, vor Überfahren geschützte Bodenfläche anzusäen oder zu bepflanzen. Die Größe dieser Bodenfläche beträgt mind. 8qm sofern kein durchgängiger Baumstreifen vorgesehen ist.

1

- Die Pflanzstreifen/Baumscheiben sind als Pflanzflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alternativ Extensivrasenansaat/Blumenwiese oder Unterpflanzung mit Kleinsträuchern/Bodendeckern/Stauden.

2

- Die Böschungen im Bereich der Bahnbrücke sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Dabei ist mind. je angefangene 2qm ein mittelhoher Strauch vorzusehen.

- Artenwahl und Pflanzliste sh. Unten.

#### b) Böschung entlang der B 290:

6

- Entlang der B 290 südlich des Kreisverkehrsplatzes soll die best. Vegetation weitgehend erhalten oder in lückigen Bereichen ergänzt werden. Als Orientierung dient die best. Pflanzung.

- Zur Neugestaltung des Straßenrandbereiches im Abschnitt des Kreisverkehrsplatzes und nördlich davon wird der Straßenrandbereich neu bepflanzte. Entsprechend der best. Straßenrandgestaltung sollen auch hier im Abstand von ca. 7,5m je ein Baum gepflanzt und eine dichte, möglichst mehrreihige Unterpflanzung (Pflanzabstände 1,5m) vorgenommen werden.

- Die Pflanzenauswahl soll sich aus Gründen der einheitlichen Gestaltung an der vorhandenen Artenzusammensetzung orientieren:

-vorhandene Baumarten: vorwiegend Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), auch Feldahorn (*Acer campestre*); vorhandene Straucharten (Unterpflanzung): u.a. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) etc.

-Bei den Ergänzungspflanzungen ist eine Erhöhung der Artenvielfalt durch die Wahl zusätzlicher, standortgerechter und heimischer Arten (sh. Pflanzliste 1) wünschenswert.

2

#### c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern :

Alle nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen und alle mit Pflanzgebot 3 belegten Flächen sind wie folgt als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten:

3

- Die Pflanzflächen sollen mind. 25% der vorgenannten Flächen (Grünflächen) umfassen. Dabei ist je angefangene 250 qm der Pflanzfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

- Die Pflanzung der Sträucher und Bäume erfolgt in Abstimmung mit den baulichen Notwendigkeiten und nach Möglichkeit in kleinen Gruppen.

- Die verbleibenden, nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4

#### d) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – intensiv –

Auf mind. 80% dieser Flächen sind mehrreihige Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen, dabei ist

- je angefangene 400 qm Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung oder

- je angefangene 200 qm Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung oder

- je angefangene 100 qm Pflanzfläche ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen;

Eine dichte Unterpflanzung mit Sträuchern ist vorzunehmen; Pflanzabstände ca. 1,5m, Reihenabstand ca. 1 m.

Die übrigen Bereiche können unterpflanzt (bodendeckende Gehölze und Stauden) oder angesät (Extensivrasen/Blumenwiese) werden.



e) Bereich Bauhof:

- Zur Eingrünung des Bauhofs soll entsprechend Nr. 1.9.1 d) eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchgeführt werden. Zwischen den Baufenstern Bauhof und Erweiterung Bauhof soll laut Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Ortsverbindungsstraße Bad Mergentheim-Edelfingen auf 5m Breite ein Heckenbereich angelegt werden.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



(§9 (1) Nr.15 und 20 BauGB)

a.) Renaturierung des Grabens (Maßnahme des LBP):

Der Bachlauf soll auf einer Gesamtbreite von 20m im Bereich zwischen Ortsverbindungsstraße und Retentionsbereich der Tauber erhalten und naturnah ausgebaut werden (Bindung als öffentliche Grünfläche):

- Verbesserung der Fließrinne und Mäander mit entsprechender Unterstützung durch vegetationstechnische Maßnahmen;
- Dauerhafte Sicherung mit unterstützender Pflanzung;
- Gruppenweise Pflanzung von Gehölzen und Initialpflanzung von bachbegleitenden Stauden;
- Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften nach DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten.

Darüber hinaus wird auf den privaten Grundstücken ein Schutzstreifen als Private Grünfläche festgelegt.

b.) Schutzfläche lt. Bebauungsplan



- Der bestehende Graben einschließlich seiner Vegetation ist im Bereich von der südlichen Bebauungsplangrenze bis zur Querung durch die neue Erschließungsstraße dauerhaft zu erhalten.
- Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften nach DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten.
- Im Umgriff der zu erhaltenden Vegetation sind ebenfalls die Vorschriften nach DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten.
- Die Fläche zwischen Graben und landwirtschaftlichem Weg wird als Obstbaumwiese angelegt und dauerhaft erhalten. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:
  - Wiesenansaat mit heimischer und standortgerechter Saatgutmischung für blühende Säume/Blumenwiesen,
  - extensive Pflege der Wiese,
- Obstbaumpflanzung im Pflanzabstand von 10m; Verwendung von Hochstämmen regionaltypischer Arten; Artenempfehlung sh. Pflanzenliste 2.

1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breiten von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

1.13 Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht für Dachflächenentwässerung zugunsten der Oberlieger/Anlieger.

LR 2 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).

LR 3 – Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Tauberfranken (Wasser)

LR 4 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Steuerungskabel)

Im Bereich der Leitungsrechte werden bauliche Anlagen nicht zugelassen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 und §75 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig.

"Schwarz" ist nicht zulässig.

- Fassadenbegrünungen: Außenwände und Mauern sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) mind. zu 30% zu begrünen.
- In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.
- Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5qm vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5m Breite geplant ist.

Die Wuchsform der Pflanzen (Ranker, Kletterer, Klimmer) und ihre Anordnung richten sich nach der Beschaffenheit und Gestaltung der Fassade; entsprechend sind ggf. Wuchshilfen anzubringen.

### 2.2 Dächer

#### 2.2.1 Dachform/ Dachneigung

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
- Die Dachneigung wird wie im Planeintrag festgelegt.
- Die Kleintieranlagen sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung von max. 10°, das Vereinsheim ist mit einem Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-30° auszuführen.

#### 2.2.2 Dachgestaltung

Es darf nur blendungsfreies, kein grelles Material verwendet werden. Die Farbe „Schwarz“ ist nicht zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 10° Neigung sind in einem Anteil von mindestens 50% der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen.

Ausnahme: Dächer der Kleintierzuchtanlage müssen nicht begrünt werden.

### 2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 qm pro Gebäudeseite begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0m und einer Fläche von max. 10 qm zugelassen.

### 2.4 Einfriedigungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in offener Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0m zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Wegen ist ein Abstand von 0,50m einzuhalten.

### 2.5 Gestaltung der Stellplätze

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen können aus Gründen des Wasserschutzes zugelassen werden. Auf je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum 1.Ordnung zu pflanzen. Je Baum ist eine offene, vor Überfahren geschützte Bodenfläche anzusäen bzw. zu bepflanzen. Die Größe dieser Bodenfläche beträgt mindestens 8 qm, sofern kein durchgängiger Baumstreifen vorgesehen ist.

- 2.6 Antennen  
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)  
Auf Gebäuden ist jeweils nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen  
(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)  
Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in §68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Bestehende Freileitungen genießen Bestandsschutz.
- 2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§74 Abs.1 Nr.7 LBO)  
Abweichend von §50 LBO i. V. mit Nr.67 Anhang zu §50 Abs.1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnissgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von §50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu §50 Abs.1 LBO ab 1m Höhe der Kenntnissgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.
- 2.9 Entwässerungsmulden für Dachflächenwasser  
(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)  
Das Dachflächenwasser der Grundstücke nordöstlich der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bad Mergentheim-Edelfingen (Wilhelm-Frank-Straße) ist, soweit Gründe des Wasserschutzes nicht entgegenstehen, über offene Mulden abzuleiten und über den vorhandenen Wassergraben der Tauber zuzuführen. Die Mulden sind auf einer Breite von 1m von Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Niederschlagswasser aus betrieblichen Umgangsflächen darf nicht in diese Mulden abgeleitet werden.  
Auch auf den Grundstücken südwestlich der Wilhelm-Frank-Straße soll das Dachflächenwasser soweit möglich den Vegetationsflächen zugeführt werden.
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten  
(§75 LBO)  
Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **3. HINWEISE**

- 3.1 Festlegung der Geländeoberfläche  
siehe LBOVVO (Ges.Bl. 1995 S.794)
- 3.2 Denkmalschutz  
Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.
- 3.3 Bodenschutz / Untergrundverhältnisse  
Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.  
Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern; ggf. Tiefenlockerung.  
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Bodens ist zu rechnen. Auf den geringen Grundwasserflurabstand wird hingewiesen. Im Untergrund des gesamten Planungsgebietes sind Verkarstungserscheinungen nicht gänzlich auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.
- 3.4 Dachflächenwasser  
Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die Entwässerungsmulden oder in die öffentliche Kanalisation verfügen.

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 dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main – Tauber – Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

- 3.5 Energiegewinnung  
Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.6 Wasserschutzgebiet „Taufstein“  
Das Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ ist noch nicht abgeschlossen. Die hydrogeologische Abgrenzung der engeren (Zone II) und weiteren (Zone III) Schutzzone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 wird hingewiesen.
- 3.7 Heilquellenschutzgebiet  
Der Planbereich befindet sich in der quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.
- 3.8 Freiflächengestaltungsplan  
Die Baurechtsbehörde behält sich vor, im Baugenehmigungsverfahren einen Freiflächengestaltungsplan zu fordern.
- 3.9 Altlasten  
Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage und der bestehenden Gärtnerei südlich der Wilhelm-Frank-Straße befindet sich die Altablagerung „Mittleres Ried“ (Flst.Nr. 1546/1545). Bei gegenwärtiger Nutzung bestehen keine Gefahren für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Luft. Bei geplanten Veränderungen in diesem Bereich ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt zu informieren.
- 3.10 Entwässerung  
Die Entwässerung der Keller- und Untergeschosse ist nur über den Einbau einer Abwasserhebeanlage gewährleistet. Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.
- 3.11 Überschwemmungsgebiet / erhöhter Grundwasserspiegel  
Der Planbereich liegt außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes an der Tauber (Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 09.05.1979). Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergeschosse und andere Bauteile unterhalb des möglichen Wasserspiegels wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
- 3.12 Gestaltung betrieblicher Umgangsflächen  
Betriebliche Umgangsflächen mit Ausnahme von Parkierungsflächen sind wasserdicht zu befestigen. Nähere Regelungen werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde getroffen.
- 3.13 Aufteilung der Verkehrsflächen  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.14 Dauerkleingärten  
Auf die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) wird hingewiesen. Gemäß § 3 Abs.2 BkleingG sind Lauben in einfacher Ausfertigung bis höchstens 24qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB  
durch den Gemeinderat am 30.09.1999/01.02.2001/26.09.2002  
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am 11.10.2002/11.10.2005
2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 15.12.2005  
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften  
und Begründung gem. §3 (2) BauGB von 03.01.2006 bis 03.02.2006  
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 23.12.2005
3. Satzungsbeschlüsse gem. §10 Abs.1 BauGB und §74 LBO in  
Verbindung mit 34 GemOBW durch den Gemeinderat am 23.02.2006
4. ~~Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart  
gem. §10 (2) BauGB mit Bericht vom~~ entfällt
5. ~~Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart  
gem. §10(2) i.V. mit §6 (2) und (4) BauGB mit Erlass vom~~ entfällt  
~~Az.: ..... Bad Mergentheim~~
6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 18.07.2006
7. Inkrafttreten am 18.07.2006

Bad Mergentheim, den 12.07.2006

gez.  
Dr. Lothar Barth  
Oberbürgermeister

## **Große Kreisstadt Bad Mergentheim**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet " Ried ", 1. Änderung Planbereich 01.20 M 1 : 1000**

**Städtebauliche Bearbeitung:  
Architektur und Städtebau  
Mathias Friederich**

**Für die Verkehrs- u. Höhenplanung,  
Vermessung :  
Ingenieurbüro Metzger, Oberstetten  
Planung Kreisverkehr Bypass:  
Schwarz Ingenieure GmbH, Vaihingen a.d.Enz**

20.05.2005 / 15.11.2005

# LISTE DER PFLANZENARTEN UND –QUALITÄTEN FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

Bei einer Artenauswahl wurde auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze geachtet, wobei dies bei der Auswahl von Pflanzen für die Fassadenbegrünung (Pflanzenliste 3) nur begrenzt möglich ist.

Pflanzenliste 1 versteht sich als Festsetzung zum Bebauungsplan, die Listen 2,3 und 4 sind als Empfehlung zu begreifen.

Es soll generell auf standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial soll aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

## Pflanzenliste 1 – Bäume und Sträucher

|   |  |
|---|--|
| <i>Acer campestre</i>                         | Feld – Ahorn                                 |
| <i>Alnus glutinosa</i>                        | Schwarz – Erle                               |
| <i>Carpinus betulus</i>                       | Hainbuche                                    |
| <i>Cornus sanguinea</i>                       | Roter Hartriegel                             |
| <i>Crataegus monogyna</i>                     | Eingrifflicher Weißdorn                      |
| <i>Crataegus europaeus</i>                    | Zweigrifflicher Weißdorn                     |
| <i>Euonymus europaeus</i>                     | Europäisches Pfaffenhütchen                  |
| <i>Fraxinus excelsior</i>                     | Gemeine Esche                                |
| <i>Ligustrum vulgare</i>                      | Gewöhnlicher Schneeball                      |
| <i>Lonicera xylosteum</i>                     | Gemeine Heckenkirsche                        |
| <i>Malus domestica</i>                        | Kultur – Apfel (vgl. auch Liste 2)           |
| <i>Prunus avium</i>                           | Süß – Kirsche (vgl. auch Liste 2)            |
| <i>Prunus cerasus</i>                         | Sauer – Kirsche (vgl. auch Liste 2)          |
| <i>Prunus domestica</i>                       | Zwetschge (vgl. auch Liste 2)                |
| <i>Prunus domestica</i> subsp. <i>italica</i> | Edelpflaume, Reineclaude (vgl. auch Liste 2) |
| <i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i> | Mirabelle (vgl. auch Liste 2)                |
| <i>Prunus padus</i>                           | Trauben – Kirsche                            |
| <i>Prunus spinosa</i>                         | Schlehe                                      |
| <i>Pyrus communis</i>                         | Kultur – Birne (vgl. auch Liste 2)           |
| <i>Pyrus pyraster</i>                         | Wild – Birne                                 |
| <i>Quercus petraea</i>                        | Trauben – Eiche                              |
| <i>Quercus robur</i>                          | Stiel – Eiche                                |
| <i>Rhamnus carthartica</i>                    | Kreuzdorn                                    |
| <i>Rosa arvensis</i>                          | Feld – Rose                                  |
| <i>Rosa canina</i>                            | Hunds – Rose                                 |
| <i>Rosa gallica</i>                           | Essig – Rose                                 |
| <i>Rosa rubiginosa</i>                        | Wein – Rose                                  |
| <i>Salix alba</i>                             | Silber – Weide                               |
| <i>Salix caprea</i>                           | Sal – Weide                                  |
| <i>Salix purpurea</i>                         | Purpur – Weide                               |
| <i>Salix triandra</i>                         | Mandel – Weide                               |
| <i>Salix viminalis</i>                        | Korb – Weide                                 |
| <i>Sambucus nigra</i>                         | Schwarzer Holunder                           |
| <i>Sorbus aria</i>                            | Mehlbeere                                    |
| <i>Tilia cordata</i>                          | Winter – Linde                               |
| <i>Ulmus glabra</i>                           | Berg – Ulme                                  |
| <i>Ulmus laevis</i>                           | Flatter – Ulme                               |
| <i>Ulmus minor</i>                            | Feld – Ulme                                  |
| <i>Viburnum lantana</i>                       | Wolliger Schneeball                          |
| <i>Viburnum opulus</i>                        | Gewöhnlicher Schneeball                      |

## Pflanzenliste 2 – Obstbaumsorten

Empfehlende Liste entsprechend Sortenlisten des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, Beratungsstelle für Obst-, Wein- und Gartenbau.

### Apfelsorten

Die Kennzeichnung der Apfelsorten mit \*, \*\* oder \*\*\* gibt die besondere Empfehlung des Landratsamtes wieder (Hr. Ühle, LRA Main-Tauber-Kreis, 1998: mdl.):

| Sorten                   | Empfehlung | Sorten                  | Empfehlung |
|--------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Klarapfel                |            | Kardinal Bea            | **         |
| James Grieve             |            | Berner Rosenapfel       |            |
| Jakob Fischer            | *          | Roter Schöpfer          | **         |
| Gravensteiner            |            | Kaiser Wilhelm          | *          |
| Geheimrat Dr. Oldenburg  |            | Öhringer Blutstreifling |            |
| (Roter) Berlepsch        | *          | Landsberger Renette     |            |
| Goldparmäne              |            | Gewürzluike             | *          |
| Goldrenette v. Blenheim  |            | Winterrambur            |            |
| Roter Boskop             | *          | Spätbl. Taffetapfel     | **         |
| Zabergräu Renette        |            | Ontario                 |            |
| Josef Musch              |            | Brettacher              | ***        |
| (Schweizer) Glockenapfel |            | Rheinischer Krummstiel  |            |
| Hauxapfel                | *          | Salemer Kloster         |            |
| Bohnapfel                | *          | Gehrsers Rambur         | ***        |
|                          |            | Wettringer Taubenapfel  | **         |

### Birnensorten

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Clapps Liebling      | Alexander Lucas               |
| Williams Christ      | Pastorenbirne                 |
| Gellerts Butterbirne | Josephine von Mecheln         |
| Gute Luise           | Oberösterreichische Weinbirne |
| Conference           | Schweizer Wasserbirne         |
| Köstliche von Chameu | Gelbmöstler                   |

### Zwetschen, Mirabellen und Reineclauden

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Katinka                  | Stanley                  |
| Bühler Frühzwetschge     | Auerbacher               |
| Quillins                 | Große Grüne Reneklode    |
| Ontario Pflaume          | Nancy Mirabelle          |
| Althans Reneklode        | Hanita                   |
| Tipala (gelbe Zwetschge) | Fränkische Hauszwetschge |
| Wangenheimer             | Felsina                  |

### Süßkirschen

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Burlat                 | Königskirsche            |
| Meckenheimer Frühe     | Mohrenkirsche            |
| Große Schwarze Knorpel | Sam                      |
| Büttners Rote Knorpel  | Hedelfinger Riesen       |
| Hausmüller             | Schneiders Späte Knorpel |

### Sauerkirschen

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Morellenfeuer         | Schattenmorellen |
| Beutelsbacher Raxelle |                  |

### Pflanzenliste 3 – Fassadenbegrünungen

Für die Fassadenbegrünung eignen sich folgende Kletterpflanzen:

ohne Kennzeichnung : Kletterhilfe nicht notwendig

mit Kennzeichnung \* : nur mit Kletterhilfe

|                               |                                      |                         |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Aristolochia maxrophylla *    |                                      | Pfeifenblume            |
| Celastrus abriculatus *       |                                      | Chinesischer Baumwürger |
| Clematis montana *            | „Rubens“<br>„Superba“<br>„Tetrarose“ | Berg - Waldrebe         |
| Clematis paniculata *         |                                      | Waldrebe                |
| Clematis tangutica *          |                                      | Gold – Waldrebe         |
| Clematis vitalba *            |                                      | Gewöhnliche Waldrebe    |
| Clematis Hybride *            |                                      | Großblumige Waldrebe    |
| Hedera helix                  |                                      | Efeu                    |
| Humulus lupulus *             |                                      | Hopfen                  |
| Hydrangea petiolaris *        |                                      | Kletter – Hortensie     |
| Jasminum nudiflorum *         |                                      | Winter – Jasmin         |
| Lonicera caprifolium *        |                                      | Jelängerjelier          |
| Lonicera x tellmanniana *     |                                      | Gold – Geißblatt        |
| Lonicera xylosteum *          |                                      | Gemeinde Heckenkirsche  |
| Parthenocissus quinquefolia * |                                      | Wilder Wein             |
| -quinq. „Engelmannii“         |                                      | Engelmanns Wein         |
| -tricus. „Veitchii“           |                                      |                         |
| Polygonum aubertii *          |                                      | Schling – Knöterich     |
| Rosa in Sorten *              |                                      | Kletter – Rosen         |
| Vitis coignetiae *            |                                      | Scharlachrebe           |
| Wisteria sinensis *           |                                      | Chinesischer Blauregen  |

### Pflanzliste 4 – Saatgut

Heimische und standortgerechte Saatgutmischung für blühende Säume / Blumenwiese

oder

Regelsaatgutmischung RSM 7.1 (nach Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn: RSM in der jeweils gültigen Fassung)

### Pflanzqualitäten

Mindestpflanzqualität Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Mindestpflanzqualität Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (7 - 12/15 – 20m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbäume:

Hochstamm, Stammumfang 7 cm, 160 – 180 cm