

Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Gewerbegebiet "Herrenwiesen II"
Bad Mergentheim

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S 521) und vom 19.12.2000 (GBl. 760)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlicher Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.März 1998 (BGBl. I S. 502)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1997 (BGBl. I S. 504), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 19.März 1997 (BGBl. I S. 545) und durch Artikel 2 der Verordnung vom 20.April 1998 (BGBl. I S. 723).

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen anderer Pläne außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gewerbegebiet

(gem. § 8 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1)

(gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 1) sind zur Gliederung des Gewerbegebietes nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Autohäuser und KFZ-Werkstätten zulässig.

Ausnahmsweise können mit der Wohnnutzung verträgliche, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2)

(gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im GE 2 ausgeschlossen:
(gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- a. Speditionsbetriebe
- b. Selbständige Lagerplätze
- c. *Nicht zulässig sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).*

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3. (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Bereich der geplanten Wasserschutz-zonen II (Engere Schutzzone) und III (Weitere Schutzzone)

(§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ sind die nachfolgenden 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. § 19a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und § 25a Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG),

außer wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. von § 19g Abs. 1 WHG, außer wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige

- 2.) nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist und sofern das Errichten oder Erweitern nach Maßgabe der in der folgenden Tabelle enthaltenen zulässigen Volumina erfolgt:

Zulässiges Volumen (cbm)			
		oberirdische Anlagen	unterirdische 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. 818.

- 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 Dargebotes 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. *Außerhalb von gekennzeichneten Altlastenstandorten sind Abgrabungen ohne weitergehende Untersuchungen bis max. 3,0 m Tiefe zulässig.*
- 10.) Wärmepumpen – verboten sind Grundwasser-, Erdreich- und Oberflächenwärmepumpen.

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

1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 2) (gem. §1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

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

- a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) *
- b. Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Spielwaren, Bastelbedarf
- c. Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren
- d. Schnittblumen
- e. Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonst. Textilien
- f. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- g. Sportartikel (inkl. 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, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation **
- p. Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör **

~~* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente. Beim Angebot innerhalb einer innenstadtuntypischen Betriebsform (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt), auf Großmengenverkäufe ausgelegt, können im Einzelfall Ausnahmen zulässig sein. x)~~

~~** Ausnahmen im Bereich von Randsortimenten können zulässig sein x)~~
x) gestrichen aufgrund Beschlussfassung des Gemeinderats am 22.05.2003

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse je nach Planeintrag festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit:

- 7,0 m für zwei Vollgeschosse mit Satteldach oder Flachdach
- 9,0 m für zwei Vollgeschosse mit Pultdach oder Sheddach
- 10,5 m für drei Vollgeschosse mit Satteldach oder Flachdach
- 12,0 m für drei Vollgeschosse mit Pultdach oder Sheddach.

jeweils gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf dabei nicht höher als 0,50 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe liegen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag als Mindestzahl und Höchstgrenze bzw. als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

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

Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 70 m.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 12, § 14 und § 21a BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche oder innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. (Zur Gestaltung der Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.2).

Ausnahmsweise können baurechtlich notwendige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche errichtet werden. Sie dürfen nicht mehr als 50% der Vorbereiche (Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der überbaubaren Grundstückfläche) einnehmen. (Zur Gestaltung der Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.2).

Pro Grundstück beträgt die maximal zulässige Breite der Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zu den Grundstücke 8,0 m.

5. Freihalteflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.

6. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind mittelkronige einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm gem. der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der anzupflanzenden Bäume können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungs-trasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen ist auf den zu bebauenden Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm gem. der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Je 6 Stellplätze ist zusätzlich ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Straucharten entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen: 2x verpflanzte, 60 - 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 - 2 qm / Pflanze.

Die Vorbereiche sind wie folgt zu bepflanzen: Es sind vollflächig Rasenflächen, Wiesenflächen und/oder Staudenpflanzungen anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf entsprechend der Festsetzung für Grundstückszufahrten und Stellplätze (3.2 der örtlichen Bauvorschriften) unterbrochen werden. In der Planzeichnung festgesetzte Standorte für Einzelpflanzungen sind zu beachten. Als Vorbereich gilt die Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der überbaubaren Grundstücksfläche.

LISTE DER PFLANZENARTEN UND -QUALITÄTEN FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

Bei der Artenauswahl wurde auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze geachtet, wobei dies bei der Auswahl von Pflanzen für die Fassadenbegrünung (Pflanzenliste 2) nur begrenzt möglich ist.

Pflanzenliste 1 versteht sich als Festsetzung zum Bebauungsplan, die Listen 2 und 3 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

Baumarten

Grosskronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

Aesculus x carnea "Briotii"	Rotblühende Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben – Eiche
Quercus robur	Stiel – Eiche
Tilia Cordata	Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus in Arten und Sorten	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Salix in Arten und Sorten	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus glabra	Berg – Ulme
Ulmus laevis	Flatter – Ulme
Ulmus minor	Feld – Ulme

Obstbäume als Hochstamm	regional übliche Sorten
--------------------------------	-------------------------

Solitärsträucher und Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus europaeus	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix `Arborescens`	Strauchefeu, wintergrün
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn

Rosa arvensis	Feld – Rose
Rosa canina	Hunds – Rose
Rosa gallica	Essig – Rose
Rosa rubiginosa	Wein – Rose
Salix in Arten und Sorten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 2 – Fassadenbegrünungen

Für die Fassadenbegrünung eignen sich folgende Kletterpflanzen:

ohne Kennzeichnung : Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung * : nur mit Kletterhilfe

Aristolochia macrophylla *		Pfeifenblume
Celastrus abriculatus *		Chinesischer Baumwürger
Clematis montana *	„Rubens“ „Superba“ „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. „Engelmanni“		Engelmanns Wein
-tricus. „Veitchii“		
Polygonum aubertii *		Schling – Knöterich
Rosa in Sorten *		Kletter – Rosen
Vitis coignetiae *		Scharlachrebe
Wisteria sinensis *		Chinesischer Blauregen

Pflanzqualitäten

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

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

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

Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste 3 - 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)

8. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation zu schützen, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Maßnahmen zu ersetzen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen 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 und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden. Ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

10. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 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-Niederdruckleuchten oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

II. **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 und § 75 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

1.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung leuchtender oder reflektierender Materialien und greller Fassadenfarben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

1.1.2 Fassadenbegrünung

- Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gemäß Pflanzliste zu begrünen. Der Anteil hochwüchsiger Arten muss bei mindestens 80 % liegen.
- In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5,0 m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.

Es sollen Pflanzen aus der Pflanzliste 2 – Fassadenbegrünungen gem. 1.7. gepflanzt werden.

- Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandhöhe mit mehr als 2,5 m Höhe vor der Fassade ein Baum aus der *Pflanzliste 1 – Bäume und Sträucher gem. 1.7. zu pflanzen.*

1.2 Dächer

1.2.1 Dachform

Siehe Planeintrag

1.2.2 Dachgestaltung / Dacheindeckung

Es darf nur blendfreies, kein grelles Material verwendet werden.

2. **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
- Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig.
- Bandartige Werbeanlagen dürfen nicht länger als die halbe Gebäudebreite sein.
- Selbstständige Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0 m und einer Breite von max. 2,0 m zugelassen.
- Anschlagtafeln dürfen nicht größer als 2 m² sein.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich genutzten Flächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für betriebliche Umgangflächen kann aus Gründen des Wasserschutzes eine wasserdichte Versiegelung vorgeschrieben werden. Nähere Regelungen werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt, Umweltschutzamt) getroffen.

Sofern keine Versiegelung aus Gründen des Wasserschutzes vorgeschrieben ist, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenfugenpflaster) und ohne Betonunterbau auszuführen.

3.3 Einfriedungen

Entlang der Herrenwiesenstraße sind Zäune als Einfriedung nicht zulässig.

Im übrigen sind Einfriedungen nur in offener Ausführung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie und max. 2,0 m Höhe entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Maschendrahtzäune und andere Zaunarten sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

4. **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.

5. **Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

6. **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt derjenige, der den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt

III. HINWEISE

1. Festlegung der Geländeoberfläche

siehe LBOWO (Ges.Bl. 1995 S.794)

2. Denkmalschutz

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

3. Bodenschutz

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.

4. Bodenbelastungen / Altlastenstandorte

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt, Umweltschutzamt) zu melden.

Bei dem als Altlastenstandort gekennzeichneten Flst. Nr. 1390 ist bei jeglichen Erd- und Aushubarbeiten das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt sowie das Bürgermeisteramt Bad Mergentheim zu verständigen und eine baubegleitende Aushubkontrolle von einem zugelassenen Sachverständigen durchzuführen. Kontaminierter Aushub und sonstige Materialien sind nach Vorgabe des Sachverständigen in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt schadlos zu beseitigen.

5. Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in Entwässerungsmulden oder in die öffentliche Kanalisation verfügen. *Versickerungen von Niederschlagswasser können nur im Einzelfall mit Vorlage der Baugesuche beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, zugelassen werden.*

Regenwasser / Abwasser darf nicht auf Bahngelände abgeleitet werden.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Mergentheim GmbH erforderlich. *Auf die Trinkwasserverordnung 2001 wird hingewiesen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Bürgermeisteramt Bad Mergentheim und dem Stadtwerk Tauberfranken anzuzeigen.*

6. Energiegewinnung

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

7. Wasserschutzgebiet „Taufstein“

Das Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ ist noch nicht abgeschlossen. Die hydrologische Abgrenzung der engeren (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf das hydrologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 wird hingewiesen.

8. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich in der quantitativen Schutzzone C des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

9. Freiflächengestaltungsplan

Die Baurechtsbehörde behält sich vor, im Baugenehmigungsverfahren einen Freiflächengestaltungsplan zu fordern.

10. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkierung, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes

11. Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Im Bereich der bestehenden Erdgas-Hochdruckleitungen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, wenn nicht ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stammachse und Leitungssachse einzuhalten ist. Bei allen anderen Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist nach GW 125 zu verfahren.

Bad Mergentheim, den 25.04.2003

In Vertretung

Dipl.-Ing. Paul Schaber
Bürgermeister