

# **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Erweiterung / Änderung " Gewerbegebiet Max-Eyth-Strasse I " 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 (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 zu Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S.1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58).
- Die Landesbauordnung 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. Sc. 617).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (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 14.05.1997 (BGBl. I, S.880), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I, S.502).
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1997 (BGBl. I, S.504), geändert durch Art.2 der Verordnung vom 19.03.1997 (BGBl. I, S.545) und durch Art.2 der Verordnung vom 20.04.1998 (BGBl. I, S.723).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I; S.2350)

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 1a, GE 1b + GE 2 – eingeschränkte Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO

1.1.1 Arten von Nutzungen im GE 1

(§1 Abs.4 – 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 sind zur Gliederung des Gewerbegebietes nur Nutzungen i.S. von §8 Abs.2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr.3 (Tankstellen), sowie Autohäuser und Kfz-Werkstätten zulässig.

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

1.1.2 Arten von Nutzungen im GE 2

(§1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2 sind Speditionsbetriebe und Lagerplätze, die nicht einem Betrieb zugeordnet sind unzulässig.

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

Nicht zulässig sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

1.1.3 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen im Bereich der geplanten Wasserschutzzonen 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.

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

2.) 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. Abgrabungen bis max. 3,0m Tiefe sind ohne weitergehende Untersuchungen zulässig.

10.)Wärmepumpen – verboten sind Grundwasser-, Erdreich- und Oberflächenwasserwärmepumpen.

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

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

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, Bastellbedarf
- 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 \*\*

~~\* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente. Beim Angebot innerhalb einer innenstadttypischen 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

1.1.5 Ausnahmen im GE 1 und GE 2  
(§8 Abs.3 i. V. mit §1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.6 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 BauNOV und §18 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit:  
7,5m für zwei Vollgeschosse mit Satteldach oder Flachdach  
9,0m für zwei Vollgeschosse mit Pultdach oder Sheddach,  
10,5m für drei Vollgeschosse mit Satteldach oder Flachdach  
12,0m für drei Vollgeschosse mit Pultdach oder Sheddach,  
jeweils gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf dabei nicht höher als 0,50m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe liegen.

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.
- 1.4 Flächen für Stellplätze  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §21a BauNVO)  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie dürfen jedoch nicht mehr als 50% der Vorbereichsfläche (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und überbaubarer Grundstücksfläche) einnehmen.
- 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)  
Freihalteflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,70m Höhe zulässig.
- 1.6 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
Pro Grundstück beträgt die maximal zulässige Breite der Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zu den Grundstücken 8,0m. In den gekennzeichneten Bereichen sind weder Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 1.7 Öffentliche und Private Grünflächen  
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)  
Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
- 1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung  
(§9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)  
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume der Pflanzliste 1.8.7 und heimische Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.8.1 Pflanzbindung Einzelbäume  
Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.8.2 Pflanzbindung heimische Sträucher und Hecken  
Die als Pflanzbindung eingetragenen Sträucher und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.8.3 Pflanzbindung Grünachsen  
Die bestehenden Grünachsen im Plangebiet (Bäume und Sträucher) sind in Ihrer Lage auf den Grundstücken und in der Anzahl der Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Bei Wegfall der Pflanzen durch eine Neubebauung können die Achsen um max. 20m verschoben werden.
- 1.8.4 Anpflanzung von Laubbäumen  
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16–18cm zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.  
Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen sind auf den zu bebauenden Grundstücken je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm gem. Pflanzliste 1.8.7 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Auf Parkierungsflächen ist je 6 Stellplätze zusätzliche ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.8.5 Privates Pflanzgebot Sträucher und freiwachsende Hecken  
In den mit Pflanzgebot Sträucher ausgewiesenen Flächen sind Straucharten vollflächig entsprechend der Pflanzliste 1.8.7 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den

festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 - 2 qm / Pflanze.

#### 1.8.6 Bepflanzung der Vorbereiche

Die Vorbereiche (Flächen zwischen öffentlichem Straßenraum und überbaubarer Grundstücksfläche) des Gewerbegebietes 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 (sh. 1.6) unterbrochen werden. In der Planzeichnung festgesetzte Standorte für Einzelpflanzungen sind zu beachten.

#### 1.8.7 Pflanzenliste 1 – Bäume und Sträucher

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.

#### Baumarten

##### **Grosskronige Baumarten (Höhe bis über 20m)**

Aesculus x carnea "Briotii"	Rotblühende Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus in Arten und Sorten	Erle
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
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 xylostem	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

## **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

### 1.9 Stützfundamente zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

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 Breite von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

### 1.10 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.

### 1.11 Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht zugunsten Stadtwerk Tauberfranken GmbH (Wasser).

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

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

- Fassadenbegrünungen:

- Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10m Länge und mehr als 2,5m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gem. nachfolgender Pflanzliste zu begrünen. Der Anteil hochwüchsiger Arten muß bei mind. 80 % liegen.

- In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5,0m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.

- Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10m Länge geschlossener Wandhöhe mit mehr als 2,5m Höhe vor der Fassade ein Baum aus der Pflanzliste 1.8.7 zu pflanzen.

### **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“

Berg - Waldrebe

„Superba“

„Tetrarose“

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

### Fortsetzung Pflanzliste

Lonicera xylosteum \*  
Parthenocissus quinquefolia \*  
-quinqu. „Engelmannii“  
-tricus. „Veitchii“  
Polygonum aubertii \*  
Rosa in Sorten \*  
Vitis coignetiae \*  
Wisteria sinensis \*

Gemeinde Heckenkirsche  
Wilder Wein  
Engelmanns Wein  
  
Schling – Knöterich  
Kletter – Rosen  
Scharlachrebe  
Chinesischer Blauregen

## 2.2 Dächer

### 2.2.1 Dachform

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind freie Dachformen.

### 2.2.2 Dachgestaltung

Es darf nur blendungsfreies, kein grelles Material verwendet werden.

## 2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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. 5,0m und einer Breite von max. 2,0m zugelassen. Anschlagtafeln dürfen nicht größer als 2 qm sein.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Als Mindestabstand für Werbeanlagen zur B 290 gilt der Westrand der überbaubaren Flächen.

## 2.4 Einfriedigungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Zäune als Einfriedigungen entlang der Herrenwiesenstrasse sind nicht zugelassen

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

## 2.5 Gestaltung der Stellplätze und betrieblichen Umgangsflächen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

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

## 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)

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

## 2.8 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  
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.

3.4 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 die öffentliche Kanalisation verfügen.  
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 dem Stadtwerk Tauberfranken erforderlich. Auf die Trinkwasserverordnung 2001 wird hingewiesen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Bürgermeisteramt Bad Mergentheim und dem Stadtwerk Tauberfranken anzuzeigen.

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

3.6 Wasserschutzgebiet „Taufstein“  
Das Verfahren zu 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 C 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 Aufteilung der Verkehrsflächen  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.0 Bodenbelastungen  
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt zu melden.