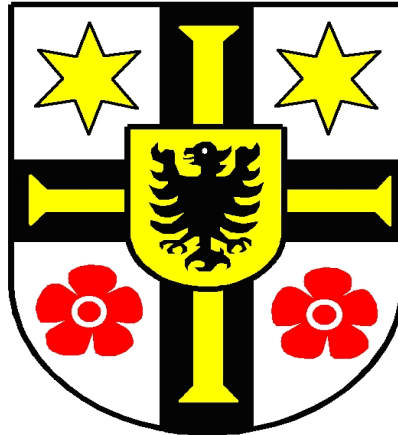


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße I –
Teiländerung im Bereich der
Flurstücke Nr. 1604, 1605, 1611/4 und 1416“**

Planbereich 01.10

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

12.10.2009 / 05.01.2010

Städtebauliche Planung:
Architektur + Städtebau
Mathias Friederich
Dipl. Ing. freier Stadtplaner



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 19.05.2009
Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat am 23.07.2009

Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am 24.10.2009
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB vom 19.10.2009 bis 20.11.2009
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 05.11.2009 bis 18.11.2009

Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am Samstag, den 24.10.2009
4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 28.01.2010
5. Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom 15.02.2010. bis 15.03.2010

Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 06.02.2010
6. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am 20.04.2010
7. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom 16.08.2010
8. Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 i.V. mit § 6 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB mit Erlass vom 30.08.2010
Az.: 21-2511.2 / 01.10 Bad Mergentheim
9. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 04.12.2010
10. Inkrafttreten am 04.12.2010

Bad Mergentheim, den 29.11.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S.3018).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) m. W. v. 22.10.2008.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlicher Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, (BGBl. I S.504),zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 370, 379).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

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

SO – Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker in der Vorkassenzzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500qm sowie Parkplätze.

1.1.2 Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs.4 BauNVO mitzurechnen.



Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 – siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhen der baulichen Anlagen und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird auf max. 8,0m festgelegt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Verkaufsebene und dem höchsten Punkt des Daches, bzw. Oberkante Attika.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Die Erdgeschoss-Verkaufsebene (EFFH) darf max. 0,50m zur Max-Eyth-Straße differieren.

1.3 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a - Abweichende Bauweise gem. §22 Abs.4 BauNVO – die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge von 70m zu errichten.

1.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie dürfen jedoch nicht mehr als 50 % der Vorbereichsfläche (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und überbaubarer Grundstücksfläche) einnehmen. Sie sind über die eingetragenen Zu- und Abfahrten zu erschließen.

1.5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Das Sondergebiet ist über die eingetragenen Ein- und Ausfahrten zu erschließen. In den gekennzeichneten Bereichen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen und Private Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

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

1.8 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 zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

Wände dürfen weder direkt noch indirekt angestrahlt werden.



Textliche Festsetzungen

1.9 Pflanzbindung und Pflanzgebote
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Alle Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahme ist der Stadt anzuzeigen. Pflanzungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind mit der Stadtverwaltung Bad Mergentheim abzustimmen.

1.9.1 Pflanzbindung Einzelbaum und Sträucher

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Flächen mit Bäumen und Sträuchern sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase ist die DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

1.9.2 Pflanzgebote heimische Einzelbäume und heimische Sträucher

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind entsprechend den Eintragungen mit heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände sind an den Pflanzlisten unter Punkt 3.5 auszurichten.

1.10 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 und der Beschilderung zu dulden.

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

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind freie Dachformen.



Textliche Festsetzungen

2.2.2 Dachgestaltung

Für alle Dachdeckungsmaterialien und Dachaufbauten darf nur blendungsfreies, kein grelles Material verwendet werden.

Aufbauten für Haustechnik sind zentral anzubringen und mit einer max. Höhe von 1,50 m über der max. Gebäudehöhe zulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind ab 1 qm genehmigungspflichtig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, max. jedoch auf 15qm pro Gebäudeseite begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0m und einer Fläche von max. 10qm zugelassen.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung oder Irritation des Verkehrs ausgeschlossen wird. Als Mindestabstand für Werbeanlagen zur B 290 gilt der Westrand der überbaubaren Flächen.

2.4 Einfriedungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Max-Eyth-Straße sind nicht zugelassen. Sonst sind Einfriedungen nur in offener Ausführung bis zu einer Höhe von max. 2,0m zugelassen. Maschendrahtzäune und andere Zaunarten sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und der betrieblichen Umgangsflächen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Fläche des Sondergebietes liegt in der Quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes und Teilbereiche in der weiteren Schutzzone III des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes Taufstein.

Stellplätze, die innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes geplant werden, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserundurchlässig zu befestigen. Das hier anfallende Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten.

Stellplätze, die außerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes geplant werden sind, um eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, einschließlich ihres Unterbaus mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflastersteinen mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen, sofern es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt.

Für betriebliche Umgangsflächen kann aus Gründen des Wasserschutzes eine wasserdichte Versiegelung vorgeschrieben werden. Nähere Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren



Textliche Festsetzungen

unter Beteiligung des zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt) getroffen. Die Planung ist rechtzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen.

2.6 Müllbehälterstandplätze

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Standplätze für Müllsammelanlagen sind von den öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar anzulegen und in das Gebäude zu integrieren oder nicht einsehbar einzuhausen.

2.7 Antennen und Mobilfunkmasten

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Antennen sind auf dem Gebäude konzentriert anzubringen. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.8 Niederspannungs- / Telekommunikationsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht als Freileitungen zulässig.

2.9 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 0,80m Höhenunterschied gegenüber dem ursprünglichen Gelände einer Genehmigung durch die Baurechtsbehörde. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von §50 LBO i. V. mit Nr. 47 Anhang zu §50 Abs.1 LBO ab 0,80m Höhe der Genehmigung.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

(§75 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 LBO 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

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.



Textliche Festsetzungen

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

3.3 **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. 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. Soweit nötig ist eine Tiefenlockerung durchzuführen. Der von der Baumaßnahme betroffene Mutterboden ist abzuschleppen und nach der Baumaßnahme wiedereinzubauen.

3.4 **Dachflächenwasser**

Die Nutzung, bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird als eine Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Zisternen müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation / Zwischenpufferung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der öffentlichen Trinkwasserinstallation und der Grauwasser- oder Nichttrinkwasserinstallation 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 sind für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit dem Stadtwerk Tauberfranken 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 **Pflanzlisten**

Artenauswahl großkronige /mittelkronige Bäume:

Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn
Aesculus carnea „briotii“	Rotblühende Kastanie
Fraxinus excelsior (in Sorten)	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata (in Sorten)	Winterlinde

Pflanzqualität (Mindestanforderung): Hochstamm 3x versetzt, STU mind. 14/16; im öffentlichen Verkehrsraum: Alleebaum, STU mind. 16/18; empfohlener Pflanzabstand für großkronige Bäume mind. 9,00 m, im Mittel etwa 12,00 m.

Artenauswahl mittel- / kleinkronige Bäume:

Acer platanoides campestre	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel



Textliche Festsetzungen

Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm 3x versetzt, STU mind. 14/16cm; im öffentlichen Verkehrsraum: Alleebaum, STU mind. 16/18 (Mindestqualität); empfohlener Pflanzabstand mind. 6,00 m, im Mittel etwa 8,00 m.

3.6 Energiegewinnung

Energiesysteme, die regenerative Energien nutzen, sind erwünscht und im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Aufgrund der Lage des Gebietes in der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes sowie der Lage innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ sind Geothermische Anlagen zur Energiegewinnung nur beschränkt zulässig. Geothermische Flächenkollektoren bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt. Erdsonden und Wasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

3.7 Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich vollständig 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 Wasserschutzgebiet „Taufstein“

Das Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ ist noch nicht abgeschlossen. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“.

Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 wird hingewiesen.

Der Einbau von Baustoffrecyclingmaterial in Wasserschutzgebieten Zone III darf nur mit Material mit dem Zuordnungswert Z 1.1 erfolgen. Die Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind zu beachten.

3.9 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 unverzüglich zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Umweltschutzamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

3.10 Baugrunduntersuchungen



Textliche Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Talaue der Tauber besteht der Untergrund aus uneinheitlichen Talablagerungen (Auenlehm, örtlich vermutlich Schlick, ferner Talsand und Talkies). Der Flurabstand des Grundwassers ist voraussichtlich gering. Zur Ermittlung der unterschiedlichen Zusammensetzung, der Mächtigkeit und der Setzungsfähigkeit des Bodens sowie zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Bad Mergentheim, 26.04.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister