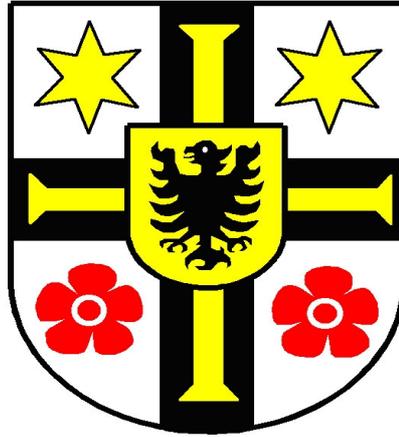


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“

Planbereich 01.10

Textliche Festsetzungen

17.09.2014 / 17.12.2015

Architekturbüro:
Menig & Partner

Verkehrsplanung:
Planungsgruppe Kölz
Herr Schaible

Bestandsaufnahmen:
Schwarzingenieure GmbH

Lärmimmissionsprognosen:
Wölfel, Beratende Ingenieure

Altlasten:
GMP Geotechnisches Institut
Prof. Dr. Magar + Partner GbR

Umweltfachliche Planungsbeiträge, saP,
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)



Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat und Beschluss über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB am 19.12.2013
Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am 06.12.2014
2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.11.2014
Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. §3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB vom 16.12.2014 bis 23.01.2015
Amtliche Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 06.12.2014
3. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit §4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg durch den Gemeinderat am 17.12.2015
4. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 15.02.2016
5. Inkrafttreten am 15.02.2016

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Bad Mergentheim, den 10.02.2016

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	Seite	5
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite	6
1.1.1 Im Sondergebiet 1 ... (mit Unterpunkten 1.1.1.1 – 1.1.1.4)	Seite	6
1.1.2 Im Sondergebiet 2 ...	Seite	8
1.1.3 Nebenanlagen	Seite	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite	8
1.2.1 Geschossfläche im Obergeschoss	Seite	8
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	Seite	9
1.2.3 Höhen der baulichen Anlagen und Höhenlage der baulichen Anlagen	Seite	9
1.3 Bauweise	Seite	9
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite	9
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	Seite	9
1.6 Verkehrsflächen	Seite	9
1.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkierung“	Seite	9
1.6.2 Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkierung, Ver- und Entsorgung“	Seite	10
1.7 Öffentliche Grünflächen und Private Grünflächen zum Ausgleich	Seite	10
1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite	10
1.8.1 Flächen oder Maßnahmen entlang der Wachbach	Seite	10
1.8.2 Flächen als CEF – Maßnahme (Vorgezogener Ausgleich)	Seite	11
1.9 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	Seite	12
1.10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	Seite	13
1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite	13
1.11.1 Außenbeleuchtung	Seite	13
1.11.2 Lärmschutzmaßnahmen	Seite	13
1.12 Pflanzbindung und Pflanzgebote	Seite	13
1.12.1 Private und öffentliche Flächen für Verkehrsgrün auf Parkplätzen und in Straßenräumen	Seite	14
1.12.2 Baumpflanzungen auf Parkplätzen und in Straßenräumen	Seite	14
1.12.3 Pflanzbindung Einzelbaum	Seite	14
1.12.4 Pflanzgebot Einzelbaum	Seite	14
1.12.5 Eingrünung von Fassaden und Einfriedigungen	Seite	15
1.13 Stützfundamente zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen	Seite	15
1.14 Altlasten	Seite	15



Textliche Festsetzungen

2.	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	Seite	16
2.1	Äußere Gestaltung des Gebäudes	Seite	16
2.2	Dächer	Seite	16
2.2.1	Dachform	Seite	16
2.2.2	Dachgestaltung	Seite	16
2.3	Werbeanlagen	Seite	17
2.4	Einfriedigungen	Seite	18
2.5	Gestaltung der Stellplätze und der betrieblichen Umgangsflächen	Seite	18
2.6	Müllbehälterstandplätze	Seite	18
2.7	Antennen und Mobilfunkmasten	Seite	18
2.8	Niederspannungs- / Telekommunikationsfreileitungen	Seite	19
2.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	Seite	19
2.10	Ordnungswidrigkeiten	Seite	19
3.	HINWEISE	Seite	19
3.1	Festlegung der Geländeoberfläche	Seite	19
3.2	Denkmalschutz	Seite	19
3.3	Bodenschutz	Seite	19
3.4	Dachflächenwasser	Seite	20
3.5	Energiegewinnung	Seite	20
3.6	Grundwasser / Wasserrecht	Seite	20
3.7	Heilquellenschutzgebiet	Seite	20
3.8	Wasserschutzgebiet „Taufstein“	Seite	21
3.9	Angrenzendes FFH - Gebiet Nr. 6523 – 341 „Westlicher Taubergrund“	Seite	21
3.10	Freiflächengestaltungsplan	Seite	21
3.11	Aufteilung der Verkehrsflächen	Seite	21
3.12	Gestaltung Einkaufszentrum	Seite	21
3.13	Deutsche Bahn	Seite	21
3.14	Städtebaulicher Vertrag	Seite	22
3.15	Artenschutzrechtliche Belange / Umweltbericht	Seite	22
3.16	Stellplatznachweis	Seite	22
3.17	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Seite	22
3.18	Hochwassergefahren / Überschwemmungsgebiet	Seite	23



Textliche Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Herrenwiesenstraße / Wolfgangstraße“ 1.Änderung überplant.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlicher Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756), geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 28.04.2015 (BGBl. I S. 670).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) – Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GBl. S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).



Textliche Festsetzungen

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 § 11 BauNVO)

Das SO – Sondergebiet „Einkaufszentrum Bahnareal“ dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen Nutzungen. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 9.740 qm (Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2), hiervon max. 8.680 qm (SO 1 und SO 2) zentrenrelevante Sortimente.

- 1.1.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist ausschließlich ein (1) Einzelhandelsbetrieb mit den in Ziff. 1.1.1.1 angegebenen Sortimentsbereichen und maximal zulässigen Verkaufsflächen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Kino- und Freizeiteinrichtungen, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Im **Erdgeschoss** sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im **Obergeschoss** des SO 1 sind maximal drei Arztpraxen und maximal vier Vergnügungsstätten zulässig.

- 1.1.1.1 Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche für SO 1 von max. 8.740 qm, hiervon max. 7.680 qm zentrenrelevante Sortimente; die einzelnen zulässigen Sortimente werden wie folgt festgesetzt:

1. Zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsbereich	Max. zulässige Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel max.	2.600 qm
Drogeriewaren max.	700 qm
Bekleidung max.	2.300 qm
Sportartikel max.	1.000 qm
Schuhe und Lederwaren max.	700 qm
Hausrat (Geschirr, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel) max.	425 qm
Sonderposten max.	450 qm



Textliche Festsetzungen

Shops (inkl. Telefon- / Handysshops mit max. 180 qm) und eine Apotheke	850 qm
---	--------

2. Nichtzentrenrelevante Sortimente bis max. 1.060 qm.

1.1.1.2 Zu den genannten Sortimenten zählen im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen die Kernsortimente und jene üblicherweise in entsprechenden Einzelhandelsbetrieben verkauften Sortimente (Randsortimente). Die zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen maximal 5 % der tatsächlichen realisierten Fläche der Kernsortimente in Anspruch nehmen.

1.1.1.3 Verkaufsfläche ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (Schaufenster) sowie dem Kunden nicht zugängliche aber von diesem einsehbare Käse-, Wurst- und Fleischtheken. Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebs (z. B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation und den Verkauf von Waren – auch temporär – genutzt werden. Auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbare Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

1.1.1.4 Sortimente im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümwaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Computer
- Fotogeräte, Kameras, Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien



Textliche Festsetzungen

NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Getränke
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Elektrogroßgeräte, Elektroinstallation, Leuchten, Büromaschinen
- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung
- Matratzen, Bettroste
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen, Farben, Lacke
- Pflanzen und Zubehör
- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten
- Kfz / Motorräder und Zubehör
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder, Surfboards, Boote)
- Babyausstattung (z.B. Kinderwagen)
- Reha - Bedarf (z.B. Rollstühle)
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

1.1.2 Im Sondergebiet 2 ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb bis 1.000 m²

Verkaufsfläche zulässig. Ziff. 1.1.1.2 bis 1.1.1.4 finden Anwendung.

Ausnahmsweise können andere Sortimente als Nahrungs- und Genussmittel zugelassen werden, wenn:

- dadurch die Gesamtverkaufsfläche im SO 2 von 1.000 m² nicht überschritten wird und (kumulativ)
- dies Verkaufsflächensortimente betrifft, die im SO 1 zulässig sind und (kumulativ)
- die Verkaufsfläche im SO 1 entsprechend gemindert wird und dies
- durch eine Baulast gesichert wird.

1.1.3 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Planeintrag.

Die maximale Grundfläche entspr. §19 BauNVO beträgt insgesamt 19.800qm.

1.2.1 Geschossfläche im Obergeschoss

(§16 Abs. 5 und §20 BauNVO)

Für das Obergeschoss im SO 1 ist zwingend eine Bebauung im östlichen und südlichen Teil vorgeschrieben. Hierbei sind bei der Bebauung geschlossene Baukörper zu erstellen, deren Gebäudeaußenkanten sich auf einer Fluchtlinie befinden.



Textliche Festsetzungen

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Unter 1.2.1 sind für die Bebauung im östlichen und südlichen Teil des SO 1 zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

1.2.3 Höhen der baulichen Anlagen und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie im Planeintrag mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) in „m über NN“ festgelegt. Die maximalen Gebäudehöhen werden wie im Planeintrag festgelegt.

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 seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei ihre Länge jedoch 50 m überschreiten kann.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs. 1-3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen für das Erdgeschoss und das Obergeschoss bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung der Baulinie zur Wolfgangstraße durch Glasvorbauten zur Verbesserung der Zugangssituation zum SO 1 zulässig.

1.5 Stellung von baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

siehe Planeintrag.

1.6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkierung“

Auf den im Plan eingetragenen Flächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkierung“ sind öffentliche Busparkplätze und öffentliche PKW-Parkplätze mit ihren Zu- und Abfahrten zulässig.



Textliche Festsetzungen

1.6.2 Private Verkehrsflächen Zweckbestimmung „Parkierung, Ver- und Entsorgung“

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ zulässig. Die Erschließung der Flächen mit Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ erfolgt über die eingetragenen Zu- und Abfahrten.

Die Ver- und Entsorgung für das SO 1 (Einkaufszentrum) ist ausschließlich entlang der Johann-Hammer-Straße zulässig. Eine Versorgung des SO 1 mit LKW in der Johann-Hammer-Straße darf nur in den ausgewiesenen Bereichen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung für das SO 2 ist nur im eingetragenen Bereich „Ver- und Entsorgung“ zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen und Private Grünflächen zum Ausgleich (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB und §1a Abs.3 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten. Notwendige Fluchtwege und Feuerwehrezufahrten sind in offener Ausführung (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder als befahrbare Rasenfläche) auszuführen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs.3 BauGB (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Wachbach

Die Grünflächen entlang des Wachbaches und des begleitenden Fußweges sind gemäß der potentiell natürlichen Vegetation (entspr. nachfolgende Artenauswahl) oder mit Landschaftsrasen gemäß Regel-Saatgut-Mischungen (RSM) zu begrünen.

Artenauswahl Grünflächen entlang des Wachbaches

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix cinerea	Aschweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität (Mindestanforderung): Heister, 1,00 – 1,25m, verpflanzte Sträucher 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern 1,30 x 1,30m bis 1,50 x 1,50m.



Textliche Festsetzungen

1.8.2 Flächen westlich Baufenster SO 2 bis zur bestehenden Radwegtrasse sowie entlang der südlichen Grenze zur Bahn (CEF – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, entspr. §42 BNatSchG)

Die Flächen der CEF-Maßnahme (siehe Planeintrag) sind so zu gestalten, dass die Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse gesichert und gefördert werden. Es sind geeignete Winterquartiere sowie Sommerlebensräume mit einem ausreichenden Nahrungsangebot und Möglichkeiten zur Eiablage zu schaffen. Entsprechend der Habitatansprüche der Mauereidechsen ist darauf zu achten, dass die Beschattung der Flächen so niedrig wie möglich gehalten wird. Gleichzeitig ist zu beachten, dass aufgrund der exponierten Lage ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht. Die Flächen sind mit Arten der Mager- und Trockenrasen zu bepflanzen.

Artenauswahl Gehölze westlich Baufenster SO 2 und bestehender Radwegtrasse (Gehölze)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Juniperus communis	Heide-Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa rubiginosa	Win-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität (Mindestanforderung): Heister, 1,00 – 1,25m, verpflanzte Sträucher 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern 0,30 x 0,30m bis 0,50 x 0,50m.

Artenauswahl Stauden, Kräuter, Gräser westlich Baufenster SO 2 und bestehender Radwegtrasse sowie entlang der südlichen Grenze zur Bahn

Anthericum ramosum	Ästige Graslilie	T
Anthyllis vulneraria	Gewöhnlicher Wundklee	T
Asperula cynanchica	Hügel-Meister	T
Aster amellus	Kalk-Aster	T
Aster linosyris	Gold-Aster	T
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	T
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	T
Cirsium acaule	Stenellose Kratzdistel	T
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	T,S
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu	T
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	T
Festuca guestfalica	Harter Schaf-Schwingel	T,S
Galium verum	Echtes Labkraut	T
Genista tinctoria	Färber-Ginster	T
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel	T
Helianthemum ovatum	Ovalblättriges Sonnenröschen	T
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	T
Hippocrepis comosa	Hufeisen-Klee	S
Linum austriacum	Österreichischer Lein	T
Linum tenuifolium	Zarter Lein	T
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	S
Koeleria pyramidata	Pyramiden-Kammschmiele	T
Melica ciliata	Wimper-Perlgras	T
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut	T
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle	T



Textliche Festsetzungen

Onobrychis arenaria	Sand-Esparsette	T
Ononis repens	Kriechender Hauhechel	T
Origanum vulgare	Wilder Majoran	T
Pimpinella saxifraga	Kleine Pimpinelle	T
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	T,S
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	T
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	T
Scabiose columbaria	Tauben-Skabiose	T
Securigera varia	Bunte Kronwicke	T,S
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	T
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	T
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne	T
Sedum maximum	Große Fetthenne	T
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	T,S
Tanacetum corymbosum	Straußblütige Wucherblume	T
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander	T
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Arznei-Thymian	T
Trifolium campestre	Feld-Klee	S

Pflanzqualität Topfpflanzen (T) bzw. Samen (S) oder beides.

Zusätzlich ist als Ausgleich für den angelegten Fußweg (südlich des SO 1) die südlich exponierte Fassade des Activ-Centers mit Kletterpflanzen (bis 3 m Höhe) einzugrünen.

Die Teilfläche des Flst. Nr. 400, Gemarkung Mergentheim ist im Bereich der Süd- und der Ostseite des Parkhauses am Bahnhof durch Anlage eines Winterquartiers, Anlage von Verstecken wie Steinhäufen mit Sandhäufen, gärtnerische Gestaltung mit Stauden sowie niedrigen Sträuchern für die Mauereidechse aufzuwerten.

Hierzu wird vor dem Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, dem Grundstückseigentümer der Teilfläche Flst. Nr. 400 und der Stadt Bad Mergentheim abgeschlossen.

Sofern der Fußweg nur als Fluchtweg genutzt wird (weiterer Eingang an der Wolfgangstraße), können die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Parkhauses entfallen.

Weitergehende Aussagen werden in den Umweltfachlichen Planungsbeiträgen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

1.9 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR – Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser und Steuerungskabel-Leerrohre). Leitungsrecht (LR 1) für die Steuerkabeltrasse mit vier Leerrohren DN 100 PE HD. Leitungsrecht (LR 2) für die Trasse des bestehenden städtischen Abwasserkanals DN 1800 Stb. sowie ein Schachtbauwerk Nr. 992 a (DN 1500) an der Grenze zum Bahngelände gemäß Planeintrag. Die Leitungsrechte dürfen nicht mit festen Bauten überbaut werden, mit Ausnahme eines möglichen Vordaches im Baufenster SO 2, wobei Gründungen im Bereich des Leitungsrechtes nicht zulässig sind.



Textliche Festsetzungen

GR - Die privaten Verkehrsflächen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu erhalten und werden daher mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

1.10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

(§9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)

Zur Verringerung des Gesamtenergiebedarfes sind Maßnahmen zur Solarenergienutzung (Fotovoltaikanlage auf Flachdächer) vorgesehen.

1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

1.11.2 Lärmschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände sind bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums zu errichten.

Hinweis: Zur Minimierung der Auswirkungen auf Vögel ist die Schallschutzwand zwischen Parkplatz und Johann-Hammer-Straße so zu gestalten, dass sie für Vögel als Hindernis sichtbar ist (Streifen- oder Farbmuster).

Soweit der Müllcontainerplatz nicht in das Gebäude integriert wird, ist dieser mit einer Wandhöhe von mindestens 1,5 m ü. FFB EKZ abzuschirmen.

Sofern sich im weiteren Verlauf der Planungen relevante Änderungen in Bezug auf die Liefertätigkeiten (einschließlich Müllcontainer) und die Aggregate der Haustechnik ergeben, ist die Schallimmissionsprognose anzupassen.

1.12 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. Zu den Versorgungsleitungen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von beidseitig 1,50 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk GW 125, siehe auch LR 1.9). Die Leitungen sind dauerhaft gegen Wurzeleindringungen zu sichern.



Textliche Festsetzungen

Bei einer Bepflanzung des Geländes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Abstand von Neuanpflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von Gleisachse) des nächstgelegenen Gleises. Die Sichtflächen der Stellbezirke Fdl und Ww dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Zahl, Anordnung und Ausgestaltung aller Grünflächen und Pflanzgebote sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes auszuführen.

1.12.1 Private und öffentliche Flächen für Verkehrsgrün auf Parkplätzen und in Straßenräumen

Die Flächen für Verkehrsgrün sind mit heimischen Gehölzen (vorwiegend Bodendeckern), Staudenpflanzungen oder Landschaftsrasenmischungen gemäß Rasensaatgutmischung (RSM) zu begrünen. Im Bereich der Sichtfelder darf die Pflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Pflanzstreifen sollten eine Breite von 1,00 m nicht unterschreiten.

1.12.2 Baumpflanzungen auf Parkplätzen und in Straßenräumen

Parkplätze und Straßenräume sind entspr. des Planeintrags mit großkronigen / mittelkronigen bzw. schmalkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Artenauswahl, Mindestpflanzgrößen und Pflanzabstände richten sich nach nachstehender Artenliste. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Pro Baum ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 4,00 qm vorzusehen. Erhaltenswerte Jungpflanzungen (z.B. Linden im nördlichen Plangebiet), die anlage- oder baubedingt nicht erhalten werden können, sind fachgerecht aufzunehmen und vorrangig als Pflanzmaterial innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einzusetzen.

Die auf den Parkplätzen eingetragenen Baumpflanzungen im Bereich der städtischen Steuerkabeltrasse und des bestehenden städtischen Kanals sind nur mit flacher wurzelnden Bäumen (pfahlwurzelnde Bäume sind ausgeschlossen) auszuführen. Bei Reparaturmaßnahmen am Kanal und dem damit einhergehenden Abgang der Bäume, sind nach der Baumaßnahme Neupflanzungen vorzunehmen.

1.12.3 Pflanzbindung Einzelbaum

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

1.12.4 Pflanzgebot Einzelbaum

Die im Bebauungsplan geplanten Einzelbäume sind entsprechend den Eintragungen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Artenauswahl, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände sind an nachstehender Auflistung auszurichten.



Textliche Festsetzungen

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 schmalkronige Bäume:

Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna `Stricta`	Säulenweißdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chin. Wildbirne
Pyrus communis `Beech Hill`	Wildbirne

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

1.12.5 Eingrünung von Fassaden und Einfriedigungen

Einfriedigungen zum Bahngelände sowie die nördliche und südliche Gebäudefassade des Einkaufszentrums (SO1) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Siehe auch Punkt 2.4

Artenauswahl Schling- und Kletterpflanzen im Plangebiet

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis sp.	Kleinblumige Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera sp.	Geißblatt
Parthenocissus sp.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Pflanzqualität (Mindestanforderung): Container (ab 2 Triebe), 0,60 – 1,00 m.

1.13 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 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und der Beschilderung zu dulden.

1.14 Altlasten

(§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Die altlastenverdächtigen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Textliche Festsetzungen

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten.

Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Hierbei ist zu beachten, dass der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Werktages, nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten ist, sofern nicht das Umweltschutzamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

2. SATZUNG ÜBER 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 Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist aufeinander abzustimmen. Die Farbgebung der Gebäude ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig. Aluminiumverkleidungen sind in untergeordneten Bereichen in großformatigen Platten und an das Raster des Gebäudes angepasst zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Das Gebäude im SO 1 ist entsprechend den Eintragungen im Plan mit Flachdach auszuführen. Baulich miteinander verbundene Teile baulicher Anlagen sind bezüglich Form und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen.

Im SO 2 ist ein Pultdach lt. Planeintrag mit einer Dachneigung von 8°-12° auszuführen.

Dachform und Dachneigung von Nebenanlagen sind in gleicher Form und Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung

Die Dachfläche des SO 1 ist extensiv zu begrünen oder mit einer Photovoltaikanlage belegt auszuführen.



Textliche Festsetzungen

Uneingehauste Dachaufbauten für die notwendige Haustechnik sind nur mit mindestens 5,00 m Abstand zur Attika und einer max. Höhe von 3,00 m über OK Flachdach zulässig.

Aufbauten, die der Belichtung dienen und überwiegend aus Glas bestehen, sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über OK FD zulässig.

Für alle nicht extensiv begrünten Dachflächen wird die Dachfarbe grau-matt entsprechend der RAL-Farbe 7035 (lichtgrau), RAL 7038 (achatgrau), RAL 7047 (telegrau) und ähnlich, metallfarbig oder eloxiert (Kupfer- oder Titanzinkfarben) vorgeschrieben. Die Farbe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtungen oder in ähnlicher Weise zu behandeln, um Auslösung von Metallbestandteilen zu verhindern.

Für alle Dachdeckungsmaterialien und Dachaufbauten darf nur blendungsfreies Material verwendet werden. Als Ausnahme hiervon sind Solarmodule zulässig.

Im SO 1 und SO 2 sind im Bereich des Flachdaches, bzw. Pultdaches Solarmodule entweder mit oder ohne Aufständering zugelassen. Solarmodule sind hinsichtlich ihrer Bauweise und ihres Bautyps einheitlich zu gestalten.

Solarmodule sind flächenhaft zusammenhängend zu installieren, müssen einen Abstand von 3,00 m zur Gebäudeaußenkante einhalten und dürfen max. 1,50 m über OK Flachdach hinausragen. Sie sind in jedem Fall nicht sichtbar von der Verkehrsfläche auf EG-Ebene anzubringen. Geringere Abstände sind je nach Ausführung und Art der Solarmodule im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls genehmigungsfähig.

2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen über OK Attika sind nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, umlaufende Leuchtbänder, bewegte Werbung, Videowände sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Dies gilt auch für die unten beschriebenen Pylone. Die Nutzung von großformatigen Fassadenflächen als großflächige Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen müssen der Fassade untergeordnet sein und in die Fassadengestaltung integriert werden. Bandartige Werbeanlagen dürfen nicht länger als eine Rasterlänge (ca. 10,00 m) und nicht höher als 1,00 m sein und nur in der Ebene der Fassaden angebracht sein.

Auf dem Grundstück des Sondergebietes sind zwei Werbepylone an der Nordwestseite und an der Südostseite des Grundstückes mit einer Grundfläche von max. 2,50 x 1,00 m und einer max. Höhe von 14,00 m zulässig.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung oder Irritation des Straßen- und Schienenverkehrs ausgeschlossen wird.

Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 9,00 m sind wie folgt zulässig: max. 3 Masten im Bereich Wolfgangstraße, je max. 5 Masten östlich und westlich des südlichen Haupteinganges SO 1 sowie max. 5 Masten im nordwestlichen Parkplatzbereich.



Textliche Festsetzungen

Automaten außerhalb des Gebäudes sind an einem Standort zu konzentrieren und in die Fassade zu integrieren. Werbeanlagen über 5,00 qm bedürfen der Genehmigung.

2.4 Einfriedigungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Wolfgangstraße und Johann-Hammerstraße sind nicht zulässig. Zum Bahngelände ist die Einfriedigung entsprechend den Vorgaben der Deutschen Bahn auszuführen, um ein ungesichertes Betreten des Bahngeländes zu verhindern. Die Einfriedigung ist als fester Zaun (mind. 1,20m Höhe) ohne Durchgangsöffnung (außerhalb des Reisendenüberweges) auszuführen. Holzzäune sind nicht zulässig. Die Einfriedigungen zum Bahngelände sind entsprechend Punkt 1.12.5, zwecks Beschattung der Quartiere der Mauereidechsen, zu begrünen.

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 in der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Taufstein.

Die Verkehrsflächen sowie die Kfz-Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen. Die anfallenden Oberflächenwässer sind der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Die betrieblichen Umgangsflächen / Fahrbereiche der Parkierungsflächen sind zu versiegeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der nicht versickerungsfähigen Stellplätze und der betrieblichen Umgangsflächen ist entsprechend dem Stand der Technik und der entsprechenden Regelwerke zu entsorgen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. 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. Ihr Standort ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind bei Vorliegen der konkreten Baugenehmigungsplanung zu überprüfen und der Nachweis nach TA Lärm zu erbringen.

2.7 Antennen und Mobilfunkmasten

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Antennen sind auf dem Gebäude SO 1 konzentriert anzubringen. Auf dem Gebäude SO 2 ist zusätzlich eine Antenne zulässig. Mobilfunkmasten sind unzulässig.



Textliche Festsetzungen

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 0,80 m 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 0,80 m Höhe der Genehmigung.

Abgrabungen sind, aufgrund des hohen Grundwasserstandes, nicht zulässig.

Abgrabungen an der südlichen Bebauungsplangrenze sind darüber hinaus mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Sachverständigenlageplan mit Festlegung der Geländeoberfläche und den Gebäudehöhen bezogen auf NN vorzulegen.

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 §27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

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



Textliche Festsetzungen

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

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 Energiegewinnung

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

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind, da sie die von den Fassungen genutzten Grundwasserleiter berühren würden, nicht zulässig.

3.6 Grundwasser / Wasserrecht

Im Baugenehmigungsverfahren sind die wasserrechtlichen Belange im Bezug auf die Oberflächenentwässerung der Grundstücke (wasserrechtliches Verfahren) sowie für die Baumaßnahme insgesamt der hoch stehende und schwankende Grundwasserspiegel zu beachten.

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.



Textliche Festsetzungen

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“. 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 Angrenzendes FFH-Gebiet Nr. 6523-341 „Westlicher Taubergrund“

Westlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6523-341 „Westlicher Taubergrund“, Teilabschnitt Wachbach an, für welches gemäß Art 6 FFH-Richtlinie i.V.m. §33 BNatSchG ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot gilt. Vorhaben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes und der betreffenden Schutzobjekte führen können sind demnach unzulässig.

3.10 Freiflächengestaltungsplan

Für die Gestaltung der Freiflächen ist im Baugenehmigungsverfahren ein von einem qualifizierten Grünordnungsplaner oder Architekten erstellter, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen und mit der Genehmigungsbehörde und der Stadtverwaltung abzustimmen.

3.11 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Gehwege ist nicht verbindlich. Öffentliche Parkplätze und das dazugehörige Verkehrsgrün sind in ihrer Anordnung nicht verbindlich. Der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze sowie die Aufteilung der privaten Parkierungsflächen muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Genehmigungsbehörde genehmigt werden. Die Bepflanzung und Begrünung der privaten Grünflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist im Rahmen der qualifizierten Grünordnungsplanung / Freiflächengestaltungsplanung (entspr. Punkt 3.10) mit der Stadt abzustimmen.

3.12 Gestaltung Einkaufszentrum

Die äußere Gestaltung des Einkaufszentrums ist im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abzustimmen.

3.13 Deutsche Bahn

Jedwede Maßnahme entlang des Grundstückes der Deutschen Bahn und ihrer Unternehmen ist mit diesen abzustimmen (Ansprechpartner: DB Station & Service, Bahnstationsmanagement Mannheim). Lage, Anordnung und Ausbildung eines Steges über die Gleise bzw. eines



Textliche Festsetzungen

ebenerdigen Überganges sind mit der Deutschen Bahn und der Stadt Bad Mergentheim abzustimmen.

Vom Eisenbahnbetrieb ausgehende Einwirkungen müssen entschädigungslos geduldet werden.

Die Westfrankenbahn haftet nicht für Schäden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen, die durch den Betrieb der Bahn (Erschütterungen, Lärm, Emission, etc.) entstehen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet und versickert werden.

3.14 Städtebaulicher Vertrag

Die Einzelheiten werden im Städtebaulichen Vertrag (gem. §11 BauGB) vom 21.12.2010 zwischen der Stadt Bad Mergentheim und der Firma A.I. 31. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen geregelt.

3.15 Artenschutzrechtliche Belange / Umweltfachliche Planungsbeiträge

Die Umweltfachlichen Planungsbeiträge, die artenschutzrechtlichen Belange sowie die notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) entsprechend §42 BNatSchG werden durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) erarbeitet und wurden bezüglich ihrer planerischen Vorgaben in den Bebauungsplan und die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitergehende Aussagen werden in den Umweltfachlichen Planungsbeiträgen vorgenommen.

3.16 Stellplatznachweis

Entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

3.17 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die Fläche des Sondergebietes liegt im Heilquellenschutzgebiet Quantitative Zone C entsprechend der Verordnung vom 10.10.1995 / 10.06.2002 und im noch nicht rechtskräftigen fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Taufstein Zone III.

Aufgrund der Altlastensituation auf dem Gelände ist eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der Stellplätze und betrieblichen Umgangflächen ist entsprechend dem Stand der Technik und der entsprechenden Regelwerke zu entsorgen. Dieses anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

Die Planung ist rechtzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen.



Textliche Festsetzungen

3.18 Hochwassergefahren / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ100-Überflutungsbereich des Wachbachs mit einer Überflutungstiefe von bis zu 1 m). Insbesondere Auffüllungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind im Überflutungsbereich nur dann zulässig, wenn der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht wurde. In diesem Zusammenhang ist bspw. der zeitgleiche Ausgleich von verlorengelassenem Rückhalteraum nachzuweisen.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt außerdem in einem HQextrem-Bereich, d.h. eine Gefährdung durch Hochwasser kann generell nicht ausgeschlossen werden.

gez.

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister