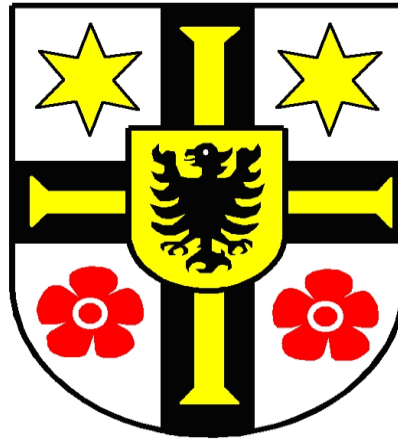


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„An der Kaiserstraße“

Planbereich 01.05

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

06.02.2013 / 22.05.2013

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

Bestandsaufnahme:
fks – Beratende Ingenieure

Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:
Ingenieurbüro Fleckenstein

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am | 26.04.2012
23.02.2013 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB vom 18.02.2013 bis | 18.03.2013 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 26.02.2013
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | bis
13.03.2013
23.02.2013 |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am

Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom 16.07.2013 bis | 27.06.2013

15.08.2013 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | 06.07.2013 |
| 5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 26.09.2013 |
| 6. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom | 15.10.2013 |
| 7. Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 i. V. mit § 6 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB mit Erlass vom
Az.: 21-2511.2/01.15 Bad Mergentheim | 05.11.2013 |
| 8. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am | 15.02.2014 |
| 9. Inkrafttreten am | 15.02.2014 |

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

Bad Mergentheim, den 10.02.2014

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Stellung der baulichen Anlagen	4
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten	4
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.6	Private Grünflächen	5
1.7	Grünordnerische Festsetzungen	5
1.8	Beleuchtung	6
1.9	Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	6
1.10	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen	6
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
2.1	Äußere Gestaltung des Gebäudes	6
2.2	Begrenzung der Garagenhöhe	6
2.3	Dachform und Dachgestaltung	6
2.4	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	7
2.5	Werbeanlagen	7
2.6	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	7
2.7	Einfriedungen	7
2.8	Antennen	7
2.9	Niederspannungsleitungen	7
2.10	Stellplatzverpflichtung	7
2.11	Ordnungswidrigkeiten	7
3.	HINWEISE	7
3.1	Denkmalschutz	7
3.2	Bodenschutz	7
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen	8
3.4	Dachflächenwasser	8
3.5	Versickerung von Niederschlagswasser	8
3.6	Wasserversorgung	8
3.7	Einbau von Hebeanlagen	8
3.8	Energiegewinnung	8
3.9	Heilquellenschutzgebiet	8
3.10	Wasserschutzgebiet	8
3.11	Pflanzlisten	9

Anlagen: Systemschnitte 1 - 6

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- 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), geändert durch Gesetz 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).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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)

WA – allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird wie im Planeintrag über die EGFFH festgesetzt. Sie kann 0,50 m zum Eintrag differieren.

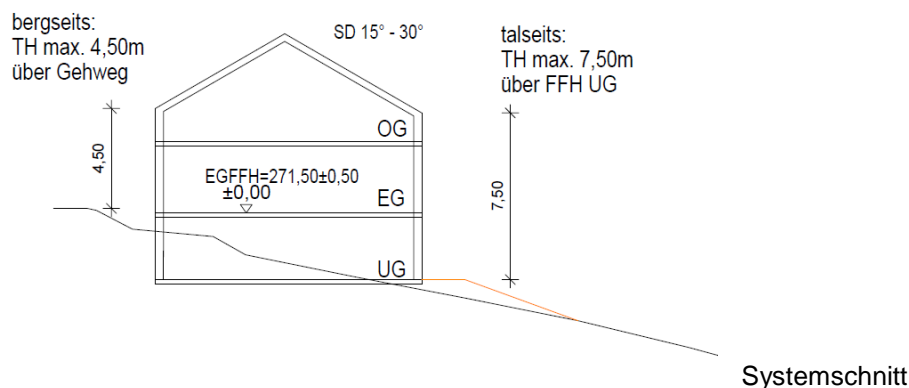
Die dem Bebauungsplan beiliegenden, verbindlichen Schnitte 1, 3, 4 und 6 sind Bestandteil dieser Festsetzung.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der Hauptgebäude werden wie folgt festgelegt:

Die Traufhöhe der Hauptgebäude bergseits wird auf max. 4,50 m über der bestehenden Geländehöhe (Gehweg), gemessen in der Grundstücksmittle, festgelegt. Gemessen wird die Traufhöhe bergseits ab der bestehenden Geländehöhe (Gehweg) in der Grundstücksmittle und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Traufhöhe der Hauptgebäude talseits wird auf max. 7,50m über der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) festgelegt. Gemessen wird die Traufhöhe talseits ab UGFFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Garagen) wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur an den eingetragenen Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 pro Einzelhaus beschränkt.

1.6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB und §9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher. Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.2 Erhaltung von Obsthochstämmen und mesophilen Gebüsch

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Gebüsch sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten. Abgängige Obsthochstämme sollten unter Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (Punkt 3.11.2) ersetzt werden.

1.7.3 Pflanzung von Laubbäumen an der Kaiserstraße

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der Kaiserstraße naturraumtypische Einzelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen für Laubbäumen 1. Ordnung (Punkt 3.11.1) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.7.4 Pflanzung von Obsthochstämmen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Die Artenauswahl sollte unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen zu regionaltypischen Obstbaumsorten (Punkt 3.11.2) erfolgen. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.7.5 Pflanzung von Sträuchern an der Kaiserstraße

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der Kaiserstraße naturraumtypische Laubsträucher zu pflanzen. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen (Punkt 3.11.3) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

1.7.6 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.6.1 Rodung von Obstgehölzen

Unvermeidbaren Rodungen von Obsthochstämmen sind ausschließlich in den Monaten November bis Februar vorzunehmen.

1.7.6.2 Baufeldräumung und -vorbereitung , Begrenzung des Arbeitsraumes

Die Baufeldräumung, wie auch erforderliche Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01. März bis 31. Juli) durchzuführen. Zu den erhaltenden Obsthochstämmen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

1.8 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

1.9 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.9.1 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.

1.9.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 1,25 m hoch sein.

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 zu dulden.

1.10 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

1. Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Ausgleichsflächen werden jeweils dem betroffenen bzw. angrenzenden Bauplatz zugeordnet.
2. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 109, Gemarkung Herbsthausen durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans „An der Kaiserstraße“ zugeordnet. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht wird verwiesen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 und § 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 – 80 auszuführen.

2.2 Begrenzung der Garagenhöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die bergseitige Traufhöhe der Garagen und Carports ist bis max. 3,00 m über der Gehweghöhe der Kaiserstraße, gemessen in der Mitte der Garage, zulässig.

Die beiliegenden, verbindlichen Schnitte 2 und 5 sind Bestandteil der Begrenzung der Garagenhöhe.

2.3 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15- 30° zugelassen.

Dächer oder Dachteile, die als Terrassen genutzt werden, sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Die Dacheindeckung ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Es dürfen entsprechend 2.1 auch keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dachdeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren verwendet werden.

Metallische Dacheindeckungen sind nur als beschichtetes Blech zugelassen.

Die Ausführung von extensiv begrünten Dächern wird empfohlen.

2.3.1 Gestaltung der Dächer von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind als extensiv begrüntes Flachdach oder als Flachdach mit Terrassennutzung zugelassen.

2.3.2 Dachgauben / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen: Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten; sie sind hinsichtlich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen; die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche müssen auf einer horizontalen Flucht liegen.

2.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5 qm zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.6 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

2.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.

2.8 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.10 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareals – Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Es sollten möglichst vor der Umsetzung der Planung archäologische Prospektionen / Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Sollten sich archäologische Funde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Werden keine archäologischen Sondagen durchgeführt und es werden beim Vollzug der Planung archäologische Funde oder Befunde aufgefunden, so sind diese unverzüglich einer 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 Kostenübernahme bei einer notwendigen Rettungsgrabung sowie die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale

durch den Bauherrn, wird hingewiesen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz sowie auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwittertem Kalk- und Mergelsteinen des Unteren Muschelkalks. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird eine Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten unter Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Mit lokalem Auftreten von betonangreifendem Grund- und Schichtwasser durch erhöhte Sulfatgehalte muss gerechnet werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ bzw. DIN EN 1997-2 werden empfohlen, da Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle nicht völlig ausgeschlossen werden können.

3.4 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Stadt Bad Mergentheim fördert derzeit den Einbau von Zisternenanlagen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Installation muss nach § 17 der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen.

Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Soll Oberflächenwasser versickert werden wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Gutachten empfohlen.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Im Falle einer Niederschlagswasserversickerung hat dies schadlos über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Auf die Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung wird hingewiesen.

3.6 Wasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann sichergestellt werden.

3.7 Gebietsentwässerung / Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über einen in der Kaiserstraße liegenden, bestehenden Mischwasserkanal. Zur Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss ist der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig. Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

3.8 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.

Zur Erdwärmenutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

3.9 Heilquellenschutzzone

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird.

3.10 **Wasserschutzgebiet „Taufstein“**

Der Planbereich liegt in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Taufstein“, Bad Mergentheim.

3.11 **Pflanzlisten**

3.11.1 Standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (großkronige Laubbäume)

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Betula pendula, Hängebirke
Tilia cordata, Winterlinde
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stieleiche
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14-16

3.11.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Äpfel „Berlepsch“, „Dülmener Rosenapfel“, „Geheimrat Oldenburg“, „Gewürzluiken“, „Gravensteiner“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Roter Boskoop“
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 9 bis 10 m
Zwetschge „Auerbacher“, „Chrudiemer“, „Graf Althans“, „Hauszwetschge“
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 8 bis 10 m
Birne „Gellerts Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise“
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 m
Süßkirsche „Burlat“, „Große Germersdorfer“; Sauerkirsche „Schattenmorelle“
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 bis 15m
Wildobstarten
Pyrus pyrastra, Wildbirne, 2xv., STU 10-12, Pflanzabstand 12 bis 15m
Sorbus Aucuparia, Eberesche; Sorbus domestica, Speierling; Sorbus torminalis, Elsbeere
2xv., STU 10-12, Pflanzabstand bis 12m
Malus silvestris, Wildapfel; 2xv., STU 10-12, Pflanzabstand 9 bis 10m

3.11.3 Naturraumtypische Straucharten

Acer campestre, Feldahorn,
Mindestpflanzqualität Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm, Pflanzraster 2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana, Haselnuss
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rosa arvensis, Feldrose
Rosa canina, Gemeine Heckenrose
Prunus spinosa, Schwarzdorn
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm, Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister