



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AUENLAND“**  
**AUF DER**  
**GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM**  
**BEGRÜNDUNG**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

AUFTRAGGEBER:

**Stadt Bad Mergentheim**

STAND:

**April 2006**  
**Juli 2006**



**WALTER+PARTNER GbR**  
BERATENDE INGENIEURE VBI

Krautgartenweg 6, 97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341/9207-0 / Fax: 09341/9207-50  
E-Mail: [walter.partner@wup-tb.de](mailto:walter.partner@wup-tb.de)  
[www.walter-und-partner.de](http://www.walter-und-partner.de)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
durch den Gemeinderat am 28.01.1988 / 27.04.2006  
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am 13.05.2006
  
- 2.1 Billigung des Planvorentwurfes mit Begründung und örtl.  
Bauvorschriften am 27.04.2006  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
vom 23.05.2006 bis 07.06.2006  
und Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
mit Planvorentwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung  
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 09.05.2006 bis 14.06.2006  
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 13.05.2006
  
- 2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen 27.07.2006
  
- 2.3 Benachrichtigung der TÖB am 02.08.2006
  
- 2.4 Auslegungsbeschluss des Entwurfes durch den Gemeinderat am 27.07.2006  
Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und  
Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.08.2006 bis 18.09.2006  
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 09.08.2006
  
- 2.5 Behandlung der Stellungnahmen am 26.10.2006
  
- 2.6 Benachrichtigung der TöB am 05.10.2007
  
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in  
Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am 26.10.2006
  
4. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart  
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom entfällt
  
5. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2009
  
6. Inkrafttreten am 30.04.2009

Bad Mergentheim, 20.04.2009

Dr. Lothar Barth  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	Seite	3
2	Gestaltung von Dächern und Fassaden	Seite	3
3.	Freiflächengestaltung	Seite	4
4.	Stellplatzverpflichtung	Seite	4

**BEGRÜNDUNG**  
**ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**„AUENLAND“**  
**AUF DER**  
**GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM**

---

**1. ALLGEMEINES**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, die auf den städtebaulichen Zielen beruhen, wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Bauvorschriften sollen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen auf den bebauten Grundstücken regeln. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auenland“ in Bad Mergentheim überein.

**2. GESTALTUNG VON DACH UND FASSADEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Ortsbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Besondere Beachtung wird dabei der äußeren Gestaltung der Gebäude geschenkt. Die Vorschriften lassen ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Eine städtebauliche Einfügung der Gebäude untereinander ist dadurch gewährleistet.

Im Baugebiet sind außer Flach- und Tonnendächern alle Dachformen zulässig. Das Spektrum der Dachneigung und die Zulässigkeit der Dachaufbauten sind so gewählt, dass unterschiedliche städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Für die Dacheindeckungen sind außer den Farben pink und grellgelb alle Farben zulässig. Die Eindeckung der Gauben und sonstiger Dachaufbauten ist auch mit **beschichteten** Metallen zulässig. Der Einsatz unbeschichteter Metalle sowie von Kupferfirsten ist nicht zulässig wegen des erforderlichen Grundwasserschutzes und des Schutzes des Vorfluters Tauber.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sollen die Gebäudefassaden ein zurückhaltendes Erscheinungsbild haben. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben wird deshalb

nicht zugelassen. Die äußere Farbgebung ist in gedeckten Farbtönen auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Faserzementplatten oder ähnlichem, wirken visuell nachteilig auf die Umgebung und werden deshalb ausgeschlossen.

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Ortsbild (Ortsrandlage) sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht zu beeinträchtigen.. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden

### **3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen auf den verbleibenden Freiflächen Grünstrukturen entstehen, die mit der Bebauung verschmelzen und einen lockeren Übergang zur freien Landschaft bilden. Insoweit wird dem Gebot des Natur- und Landschaftsschutzes in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bepflanzung hat bis spätestens einem Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

Die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.7 (Einfriedungen) sollen einer Verunstaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes vorbeugen. Aufgrund der Baugebietsrandlage können Einfriedungen als Fremdkörper wirken und durch ihre parzellierende Erscheinung das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Im naturschutzrechtlichen Sinn stellen geschlossene Einfriedungen Sperren dar, diese sind zu vermeiden.

### **4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze pro Wohnung wird auf 2 Stellplätze festgelegt (74 Abs. 2 Nr. 2 LBO). Die Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist nicht möglich.

Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Ohne die festgelegte Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken würden die Erschließungs- und Wohnstraßen vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass die Nutzung der ausgewiesenen Mischflächen für den fließenden Verkehr und die Nutzung durch den nicht motorisierten Verkehr

behindert oder beeinträchtigt werden könnte. Um verkehrgefährdende und verkehrsbelastende Zustände und Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz der Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Dadurch werden die Verkehrsverhältnisse im Gebiet verbessert. Der „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft wird gemindert. Die städtebauliche Konzeption für dieses Baugebiet macht die Herstellung der festgesetzten Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich.

Bad Mergentheim, 27.07.2006

Dr. Lothar Barth  
Oberbürgermeister