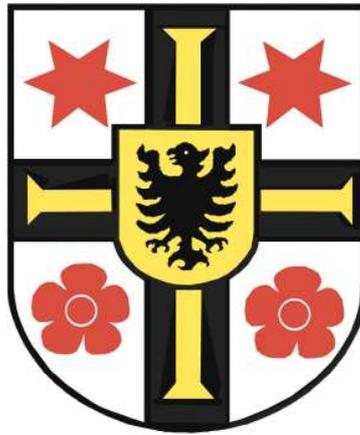


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



BEBAUUNGSPLAN

„BANDHAUS IV - TEIL 1“

AUF DER
GEMARKUNG EDELFINGEN

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

März 2016 / August 2016



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
www.walter-und-partner.de

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|----|--|---------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | | 27.06.2013 |
| | Bekanntmachung in TZ und FN | am | 09.04.2016 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom 04.04.2016. bis | 09.05.2016 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom 21.04.2016 bis | 04.05.2016 |
| | Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN | am | 09.04.2016 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 28.09.2016 |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB | vom 20.10.2016 bis | 21.11.2016 |
| | Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN | am | 12.10.2016 |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat | am | 26.01.2017 |
| 6. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | 25.02.2017 |
| 7. | Inkrafttreten | am | 25.02.2017 |

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

Bad Mergentheim, 22.02.2017

gez.:.....

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	5
1.1. Art der Baulichen Nutzung	5
1.1.1 Bauweise	5
1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.1.3 Nebenanlagen	5
1.2. Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	6
1.3. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen	7
1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen	7
1.4 Begrenzung der Wohnungszahl	8
1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.6 Ableitung von Niederschlagswasser	8
1.7 Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser	8
1.8 Schutzmaßnahmen Pflanzen und Tiere	8
1.8.1 Pflanzgebot / Pflanzerhalt	8
1.8.2 Privates Pflanzgebot	9
1.8.3 CEF-Maßnahme	9
1.9 Leitungsrechte	9
1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
1.11 Lärmschutzmaßnahmen	10
1.11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen	10
1.11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen	10
1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	10
1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen	11
1.14 Pflichten des Eigentümers	12
2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise	13
2.1 Denkmalschutz	13
2.2 Bodenschutz	13
2.3 Baugrunduntersuchung / Hydrogeologische Untersuchungen	13
2.4 Verkehrsflächen	14
2.5 Dachflächenwasser / Zisternennutzung	14
2.6 Gebietsentwässerung	15
2.7 Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung	15
2.8 Wasserversorgung	15
2.9 Energiegewinnung	15
2.10 Standorttypische Bäume und Sträucher	15

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BANDHAUS IV - TEIL 1“
AUF DER
GEMARKUNG EDELFINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bandhaus IV - Teil 1“ in Bad Mergentheim - Edelfingen wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser (Nutzungsschablone I) oder Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone II) sowie Geschosswohnungsbau (Nutzungsschablone III) zugelassen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3.2 Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

1.1.3.3 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.2.4 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Die in den Nutzungsschablonen I für Einzelhäuser und Nutzungsschablone II für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen. In der Nutzungsschablone III sind für den Geschosswohnungsbau zwingend III Vollgeschosse vorgeschrieben.

Die eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten

1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 mit Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser (Nutzungsschablonen I und II)

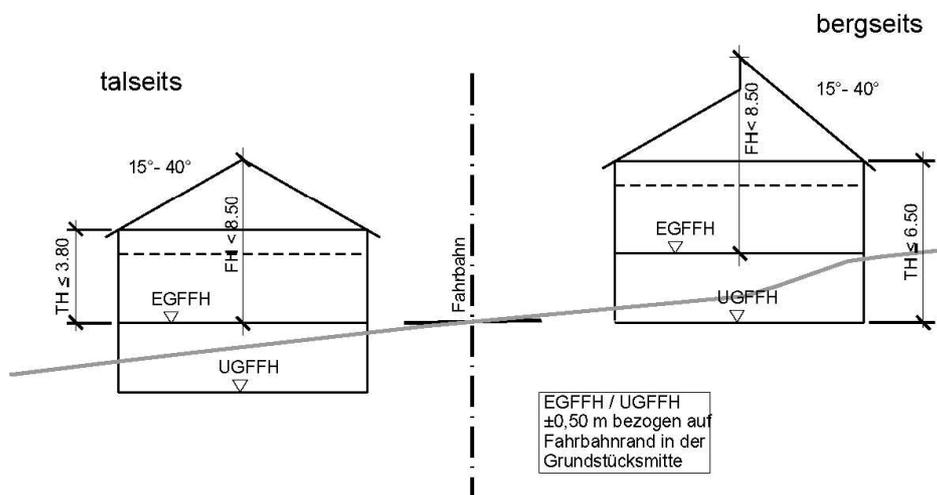
Die Firsthöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem höchsten Punkt der Außenkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird bei talseitiger Bebauung definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut und bei bergseitiger Bebauung als Höhendifferenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut

Die Firsthöhe wird begrenzt auf 8,50 m, die Traufhöhe darf bei talseitiger Bebauung max. 3,80 m und bei bergseitiger Bebauung max. 6,50 m betragen.

Die Dachneigung beträgt 15° bis 40°.

Systemschnitt Höheneinstellung Gebäude



Für Verdichtete Bebauung (Nutzungsschablone III)

Die talseitige Traufhöhe TH (zur Straße „Zum Hühnerbühl“) wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und der Oberkante der Attika und ist auf max. 9,00 m begrenzt, die bergseitige Traufhöhe TH (zur Ste-Marie-du-Mont-Straße) wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und der Oberkante der Attika.

1.4 Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt. Bei den Wohngebäuden im Bereich der verdichteten Bebauung (Nutzungsschablone III) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 9 beschränkt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.6 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

1.7 Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird der dort vorhandene landwirtschaftliche Weg neu profiliert und gegen den Hang gekippt, so dass das anfallende Außengebietswasser entlang der Wegböschung zu dem bereits bei der Erschließung des Gebietes Bandhaus III gebauten Einlaufbauwerk abgeleitet wird.

Das Außengebietswasser wird in den best. Regenwasserkanal eingeleitet. Im weiteren erfolgt die Ableitung des Regenwassers zur Tauber.

1.8 Schutzmaßnahmen Pflanzen und Tiere

1.8.1 Pflanzgebot / Pflanzerschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 1 a Abs. 3 BauGB) und

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / § 25 b BauGB)

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke für Einzelhausnutzung (Nutzungsschablone I) sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm und ein heimischer Strauch anzupflanzen, auf den Grundstücken für Doppelhausnutzung (Nutzungsschablone II) sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme und zwei Sträucher anzupflanzen. Bei den Grundstü-

cken mit verdichteter Bebauung (Nutzungsschablone III) sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme und 6 Sträucher anzupflanzen. Dabei ist die standorttypische Baum- und Strauchliste unter 2.10 zu beachten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste unter 2.10 neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
Von den eingezeichneten Baumstandorten kann abgewichen werden.

1.8.2 Privates Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
In den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind Straucharten und Bäume entsprechend der Pflanzliste (2.10) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

1.8.3 CEF-Maßnahme

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) und naturschutzfachliche Maßnahme zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB):

Am Südrand des Lärmschutzwalls werden zwei 2m breite und 20m lange Steinriegel mit vorgelegertem Sandstreifen als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse gebaut.

1.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers bzw. der Stadt Bad Mergentheim oder der Versorgungsunternehmen zu belasten. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

Entlang der Grundstücke Nr. 1 im Anschluss an den Bestand und Grundstück Nr. 11 wird ein Leitungsrecht für Energieversorgung vorgesehen.

Entlang des Fußweges zwischen der Wohnstraße, die von der Straße „Zum Hühnerbühl“ abzweigt, und der Straße „Auf der Ebene“ wird auf den Grundstücken 6 und 15 ein Leitungsrecht für die Verlegung der Kanalisation eingetragen.

1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

Zur Energieeinsparung sind auch LED-Lampen möglich.

1.11 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der B 290 ausgehen, ist entlang des Feldweges, Fl.-St. Nr. 476, ein Lärmschutzwall mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,00 m Höhe zu errichten. Die Höhe wird auf der Seite der künftigen Baugrundstücke gemessen. Zum Schutz der Bebauung wird der Lärmschutzwall am Ende des Baugebietes um 90 ° nach Süden abgewinkelt.

Der Wall ist mit heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (2.10) zu bepflanzen.

Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wölfel vom August 2014 wird hingewiesen.

1.11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei den im Lageplan mit I bis X gekennzeichneten Gebäuden entlang der Straße „Auf der Ebene“ sind bei der Nutzung des Obergeschosses für Aufenthalts- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf den lärmabgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmanforderungen der Außenbauteile (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wölfel vom August 2014 wird hingewiesen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,5 m hoch sein.

- 1.12.3 Auf den Bauplätzen 16 - 18 für verdichtete Bebauung können zur Abfangung der Böschungen Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 1.12.4 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

Die festzusetzenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Als Kompensationsmaßnahmen wurde Folgendes festgesetzt:

- naturnahe Eingrünung des vorhandenen und neu geplanten Lärmschutzwalls, inklusive dem Einbau von Steinriegeln zur Förderung der Zauneidechse innerhalb des Planbereiches
- die naturnahe Gestaltung des geplanten Entwässerungsgrabens, inklusive der Extensivierung seines näheren Umfeldes außerhalb des Planbereiches auf dem neu zugewiesenen FlSt. Nr. 7836, Gemarkung Edelfingen
- die Umwandlung einer 0,5 ha großen Ackerfläche außerhalb des Planbereiches in Extensivgrünland, insbesondere zur Förderung der Feldlerchen-Dichte in der Feldflur östlich des Plangebietes auf der neu zugewiesenen Flst. Nr. 7527, Gemarkung Edelfingen
- die Aufwertung der Gewässersohle der Tauber unterhalb des Edelfinger Wehrs mit Kieszugaben außerhalb des Planbereiches auf Flst. Nr. 5488, Gemarkung Edelfingen.
- Aufhängen von Fledermauskästen an bestehenden größeren Bäumen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 1“ und den späteren Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 2“ erfolgt hinsichtlich der Flächengrößen der Maßnahmenflächen sowie hinsichtlich der Biotoppunkte prozentual entsprechend der jeweiligen Flächenanteile. Die o.g. Kompensationsmaßnahmen werden zu 52 % dem Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 1“ (Gesamtfläche = 21.907 m²) und zu 48 % dem späteren Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 2“ (Gesamtfläche = 19.988 m²) zugeordnet.

Auf die Begründung, Teil XIV.5 Umweltbericht, wird verwiesen.

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet „Bandhaus IV - Teil 1“ zu-

geordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet.

Dementsprechend werden die Sammelausgleichsflächen den Baugrundstücken zu 84,5 % und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 15,5 % zugeordnet. Für die Zuordnung werden die Flächen des Lärmschutzwalles nicht angesetzt.

1.14 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

2.1 Denkmalschutz

(§ 20 / § 27 Denkmalschutzgesetz)

Das Gebiet „Bandhaus IV“ liegt am westlichen Rand eines Prüffalls der archäologischen Denkmalpflege: „EDEL006 – L6524/073-01“. Auf Luftbildern von 1990 sind deutlich erkennbare Bewuchsmerkmale festzustellen, die auf die Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung hinweisen könnten. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Der Termin der Erschließungsmaßnahmen bzw. aller hiermit in Zusammenhang stehenden Erdarbeiten ist dem Referat 84.2 / Archäologische Denkmalpflege mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, damit diese baubegleitend beobachtet werden können.

Falls bei den Erschließungsarbeiten bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und die Fundstelle sowie Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch die Denkmalschutzbehörde können für die Bergung und Dokumentation der Kulturmerkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch genommen werden.

2.2 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

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).

2.3 Baugrunduntersuchung / Hydrogeologische Untersuchungen

Nach der geologischen Karte Baden-Württemberg bildet im Plangebiet Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund sind Hangschutt sowie Dolomit- und Kalksteine des Unteren Muschelkalks zu erwarten.

Die Karbonatgesteine des Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Diese können u. U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können.

Bei der geologischen Untersuchung wurden im oberen Hangbereich (Ste-Marie-du-Mont-Straße und Straße „Zum Hühnerbühl“) vorwiegend Hangschuttmassen bestehend aus stark kiesigen und stark steinigen Schluff angetroffen. Im Bereich der Straße „Auf der Ebene“ stehen neben Hangschutt auch Hanglehmablagerungen an. Die Mächtigkeit der Hanglehmschichten nimmt bis zur B 290 zu.

Auf Grund der unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen kann es zu unterschiedlichen Setzungen im Bereich des Baugebietes kommen.

Bei großflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone sind die Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - zu beachten.

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Wendeanlagen ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5 Dachflächenwasser / Zisternennutzung

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, da eine Versickerung auf Grund der Bodenkennwerte praktisch nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht – Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. 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 ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit den Stadtwerken vor Installation abzustimmen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauch-

wasser dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main – Tauber – Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

Die Stadt Bad Mergentheim fördert den Einbau von Zisternenanlagen. Zuständig ist das Sachgebiet Tiefbau und Technische Dienste.

2.6 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser kann bei nachgewiesener ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großen Versickerungsflächen direkt über die belebte Bodenzone versickert werden. Die nachbarlichen Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung

Zur Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss der Grundstücke ist eventuell der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig.

Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

2.8 Wasserversorgung

Im Gebiet kann überall der erforderliche Wasserdruck sichergestellt werden.

2.9 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Die Dachflächen sollten so angeordnet werden, dass die Sonnennutzung möglich ist.

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Ton-schichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

2.10 Standorttypische Bäume und Sträucher

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bandhaus IV - Teil 1 sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke bevorzugt verwendet werden.

<u>Bäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvaticus Prunus avium Quercus robur Tilia cordata Sorbus domestica Sorbus torminalis Obstbäume als Hochstamm	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Vogelkirsche Traubeneiche Winterlinde Speierling Elsbeere (regional übliche Sorten)
Sträucher:	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	Blutroter Hartriegel Haselnuss Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball

Bad Mergentheim,

gez.: Udo Glatthaar
Oberbürgermeister