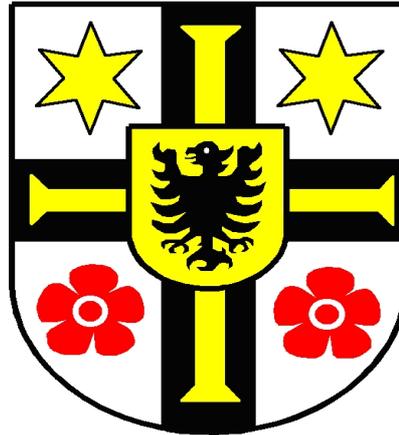


# Große Kreisstadt Bad Mergentheim Stadtteil Stuppach

Main-Tauber-Kreis



## Bebauungsplan

### „Blumenberg I, 1.Änderung“

Planbereich 17.09

## Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 25.01.2012 / 30.03.2012 / 27.09.2012

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

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,  
Höhen- und Entwässerungsplanung:  
Fks Beratende Ingenieure Fernkorn + Klug

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung:  
Ingenieurbüro Fleckenstein

**Verfahrensvermerke:**

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am   | 21.07.2011                |
| Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am   | 04.02.2012                |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. §4 Abs.1 BauGB vom  | 26.01.2012 bis 27.02.2012 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom  | 09.02.2012 bis 22.02.2012 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am  | 04.02.2012                |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am   | 26.04.2012                |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung<br>und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom | 21.05.2012 bis 20.06.2012 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am  | 12.05.2012                |
| 5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO<br>in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am   | 27.09.2012                |
| 6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am   | 03.11.2012                |
| 7. Inkrafttreten am   | 03.11.2012                |

Bad Mergentheim, den 30.10.2012

gez. ....

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	Seite
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten	4
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.6 Öffentliche und Private Grünflächen	4
1.7 Grünordnerische Festsetzungen	5
1.8 Leitungsrechte	6
1.9 Beleuchtung	6
1.10 Lärmschutzmaßnahmen	6
1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	6
1.12 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	6
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	7
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	7
2.2 Dachform und Dachgestaltung	7
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	7
2.4 Werbeanlagen	7
2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	7
2.6 Einfriedungen	7
2.7 Antennen	7
2.8 Niederspannungsfreileitungen	8
2.9 Stellplatzverpflichtung	8
2.10 Ordnungswidrigkeiten	8
<b>3. HINWEISE</b>	8
3.1 Denkmalschutz	8
3.2 Bodenschutz	8
3.3 Baugrunduntersuchungen	8
3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen	8
3.5 Dachflächenwasser	8
3.6 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	8
3.7 Wasserversorgung	8
3.8 Wasserschutzgebiet	9
3.9 Energiegewinnung	9
3.10 Emissionen durch Landwirtschaft	9
3.11 Pflanzlisten	9
<u>Anlagen:</u> Schnitt A – A	
Schnitt B – B	
Schnitt C – C	
Schnitt D - D	

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

- 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).

## 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 EGFFH und die UGFFH werden durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH bei talseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe max. + 0,50m überschreiten, jedoch nicht unterschreiten. Die UGFFH bei bergseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe um max. 1,00 m überschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.

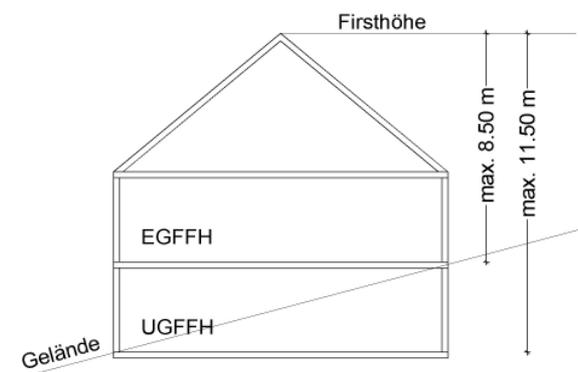
In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

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

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Max. 8,50 m, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).

Max. 11,50 m, gemessen zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches).



Systemschnitt Gebäude

### 1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 3 pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaus) beschränkt.

### 1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

## **1.6 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder –bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

### **1.6.1 Private Grünflächen „Hausgärten“**

Auf den privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck (befestigte Gartenwege, Geschirr- oder Gerätehütten) zugeordnet sind und in ihrer Größe dem Nutzungszweck untergeordnet sind.

## **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, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen**

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.11). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

#### **1.7.1.1 Erhaltung von Obsthochstämmen**

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume 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 Obsthochstämmen sollten unter Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (Punkt 3.11.1) ersetzt werden.

#### **1.7.1.2 Pflanzung von Bäumen**

Entsprechend dem Planeintrag sind naturraumtypische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum (auch Obstgehölze) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Gegenüber den Ortsrandbereichen sollten auch naturraumtypische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mind. 3,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen (Punkt 3.11) festgelegt werden. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

### **1.7.2 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **1.7.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: (CEF-Maßnahme 1 und 2) und naturschutzfachliche Maßnahme zum Ausgleich:**

##### **Entwicklung von Ersatzlebensräumen für betroffene Höhlen-, Gehölz- und Bodenbrüter, heimische Fledermausarten**

Für den Bauabschnitt 2 ist die im Plan festgelegte CEF-Maßnahme 1 und für den Bauabschnitt 3 die im Plan festgelegte CEF-Maßnahme 2 parallel zur Erschließung und Entwicklung der jeweiligen Bauabschnitte wie folgt durchzuführen:

Entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges sind entsprechend Planeintrag mind. 7 m breite Baum- / Strauchheckenriegel in naturnaher Artenzusammensetzung und durchsetzt von einzelnen Wildobsthochstämmen anzulegen. Pflanzung von Obsthochstämmen entsprechend Planeintrag. Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Gehölzpflanzungen sind im Vorfeld der Bauabschnitte 2 und 3 jeweils mind. 10 künstliche Nisthöhlen (mind. 1,80m über Geländehöhe) zu installieren. Zudem sind mind. 5 Fledermauskästen in die geplanten Strauchheckenriegel zu integrieren. Begleitflächen der Gehölzpflanzungen sind als extensive Grünlandbestände magerer Standorte zu entwickeln. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Magerwiese zu pflegen oder einer Wechselweidewirtschaft (Schafbeweidung, altern. Rinderweide) zu unterziehen und vor Verbuschungen zu bewahren.

### 1.7.2.3 Rodung von naturnahen Gehölzbeständen

Die zur Entwicklung der Wohnbauflächen unvermeidbare Rodungen sind, insbesondere um erheblichen Beeinträchtigungen von Höhlen-, Gehölz- und Bodenbrütern vorzubeugen ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Als Ausnahme hierzu ist der im Plangebiet vorhandene Birnbaum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm auf dem Baugrundstück Nr. 3 anzusehen, dessen Rodung ausschließlich zwischen Mitte September bis Mitte Oktober, vor Beginn der Frostperiode durchgeführt werden darf.

### 1.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim, Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft.

LR 2 – Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.

### 1.9 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

### 1.10 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße B 19 werden für die Gebäude entlang des Hachteler Weges folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Werden Schlafräume mit auf der Nord-, Süd- und Westseite der Gebäude vorgesehen, so sind geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder auch mind. ein Fenster je Schlafräum auf der schallabgewandten Seite (Osten) einzubauen.

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

#### 1.11.1 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.

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

#### 1.11.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 1,00 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.

### 1.12 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 und werden den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet.

Die vorgesehenen naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen auf den Flst. Nr. 1611, 1660 führen zu einer Wertsteigerung des aktuellen Biotopzustandes und werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahme wie folgt den Baugebietsflächen zugeordnet: Die Maßnahme auf Flst. 1611 (CEF-Maßnahme 1) wird dem Bauabschnitt 2 (Bauplätze Nr. 3-13) zugeordnet, die Maßnahme auf Flst. Nr. 1660 (CEF-Maßnahme 2) wird dem Bauabschnitt 3 (Bauplätze Nr. 14-25) zugeordnet. Die Aufteilung der vor bezeichneten Maßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der o. g. Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im jeweiligen Bauabschnitt (BA 1 – Wohnweg 1 / BA 2 – Wohnweg 2).

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

Flachdächer und Tonnendächer sind nicht zugelassen.

Die Dachneigungen werden auf 15° - 40° festgeschrieben.

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

Es dürfen entsprechend 2.1 keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dachdeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren verwendet werden.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Ausführung von Gründächern wird empfohlen.

### **2.2.1 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren. Bei den bergseitigen Grundstücken können die Garagen auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden und als Terrasse genutzt oder erdüberdeckt und begrünt werden.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

### **2.2.2 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.

### **2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)**

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

### **2.4 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.

### **2.5 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. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

### **2.6 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.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

### **2.7 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

- 2.8 Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.
- 2.9 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 LBO)  
Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.
- 2.10 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)  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. 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**  
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen.  
*Der Untergrund des Plangebietes besteht im Bereich der Talauflage aus setzungsfähigen Ablagerungen der Stuppach (Auenlehm). Im Hangbereich wird der Untergrund von unten nach oben aus Kalksteinen des Unteren Muschelkalks, dann von ausgelaugten und entfestigten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks (Schluff unterschiedlicher Konsistenz mit Dolomitsteinbrocken und möglicherweise unausgelaugter Gips) gebildet. Die uneinheitliche Zusammensetzung und Setzungsfähigkeit der geologischen Einheiten, das mögliche Auftreten von Karstbildungen und die potenzielle Rutschgefahr des ausgelaugten Mittleren Muschelkalks machen objektbezogene ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 erforderlich. Hierbei sind auch die Grundwasserverhältnisse zu erkunden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Das Wasser der Dach- und Verkehrsflächen darf im Hangbereich wegen der Rutschgefahr nicht versickern, sondern ist zu fassen und abzuleiten.*  
Mit einem lokalem Auftreten von betonangreifendem Grund- und Schichtwasser durch erhöhte Sulfatgehalte muss gerechnet werden.
- 3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.5 Dachflächenwasser**  
Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Der Einbau von Retentions-Zisternen (Zisternen mit Speichervolumen und zusätzlicher Abflussverzögerung) sollte aufgrund der verzögerten Wasserableitung bevorzugt werden. 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.

### **3.6 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser**

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Außenbereichswasser, das in den östlichen Anschlussbereichen anfällt, wird über einen Seitengraben des landwirtschaftlichen Weges in den Wassergraben auf Flst. Nr. 1619/2 abgeleitet.

### **3.7 Wasserversorgung**

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden, sofern die Untergeschossfußbodenhöhe / Hausanschlussraumhöhe der Gebäude nicht über 293 m ü. NN liegt.

### **3.8 Wasserschutzgebiet**

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Bad Mergentheim I“. Die Rechtsverordnung vom 07.11.1994 ist zu beachten.

Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser sind verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind daher verboten, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird. Die Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind zu beachten.

### **3.9 Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Zur Erdwärmenutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig. Außerhalb des Schutzgebietes sind Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten 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.

### **3.10 Emissionen durch Landwirtschaft**

Auf Flst. Nr. 1676, Lindenstraße 24, befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesem Betrieb Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können.

### **3.11 Pflanzlisten**

#### **3.11.1 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

#### **3.11.2 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

### **3.11.3 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)**

Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanoides `Cleveland`, Spitzahorn  
Acer platanoides `Emerald Queen`, Spitzahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Pyrus pyraister, Wildbirne  
Prunus avium (in Sorten), Vogelkirsche  
Tilia cordata `Greenspire`, Winterlinde  
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16

### **3.11.4 Standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronige Bäume)**

Acer campestre `Elsrijk`, Kleinkroniger Feldahorn  
Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet, Echter Rotdorn  
Crataegus crus-galli, Hahnensporn Weißdorn  
Crataegus x prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn  
Malus silvestris, Wildapfel  
Pyrus communis „Beech Hill“, Wildbirne Beech Hill  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus domestica, Speierling  
Sorbus torminalis, Elsbeere  
Tilia cordata `Rancho`, Kleinkronige Winterlinde  
Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12-14

### **3.11.5 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