

Stadt Bad Mergentheim

Stadtteil Stuppach

BEBAUNGSPLAN "BLUMENBERG I" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (siehe Planeinschrieb)
- § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3, Nr. 2-5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

GE/e Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2, Nr. 3 + 4 genannten Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3, Nr. 2 + 3 genannten Ausnahmen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Planeinschrieb)
- § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

- 2.1 Gebäudehöhen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO
siehe hierzu Anlage

Die im Planeinschrieb festgesetzte Traufhöhe wird bei der talseitigen Bebauung von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut und bei der bergseitigen Bebauung von der Oberkante Untergeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut gemessen.

Die im Planeinschrieb festgesetzte Firsthöhe wird bei der talseitigen Bebauung von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zur Firstlinie und bei der bergseitigen Bebauung von der Oberkante Untergeschoß-Rohboden bis zur Firstlinie gemessen.

Die Traufhöhe muß mindestens auf 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraulänge ausgenommen.

Im einzelnen wird festgesetzt:

Für die bergseitige Bebauung oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße Th_{max} bergseitig: 6.50 m,
Für die talseitige Bebauung unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße Th_{max} talseitig: 3.80 m.

Für die bergseitige Bebauung oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße Fh_{max} bergseitig: 11.50 m,
Für die talseitige Bebauung unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße Fh_{max} talseitig: 8.80 m.

Es wird ein relativer, auf die zukünftige Straßenoberkante bezogener Spielraum der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für die talseitige Bebauung und ein Spielraum der Untergeschoßfußbodenhöhe (UFH) für die bergseitige Bebauung festgesetzt.

Dabei gilt im Einzelnen:

Für die talseitigen Baugrundstücke: EFH zwischen 0,50 m unter bis 0,50 m über Straßenoberkante
Für die bergseitigen Baugrundstücke: UFH zwischen 2,50 m über bis 3,50 m über Straßenoberkante

Ergibt sich im Zuge der Erschließungsplanung ein Längsgefälle für die Erschließungsstraße, so gilt für die Gebäude die gemittelte Höhenlage der Straßenoberkante im Bereich des Baugrundstückes als Bezugshöhe.

Bei Doppelhäusern gilt der festgesetzte Spielraum für die obere Doppelhaushälfte. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der unteren Doppelhaushälfte muss mindestens 1,75 m tiefer liegen.

Die Einhaltung der Höhenfestsetzung der Gebäude sowie der unter 2.1 festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist durch mindestens einen Schnitt in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

3. Bauweise (siehe Planeinschrieb) - § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO



offene Bauweise, nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.



abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 55 m zu errichten.

4. Stellung der baulichen Anlagen (siehe Planeinschrieb) - § 9 (1) 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (siehe Planeinschrieb) - § 9 (1) 2 und 4 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Ausbildung der Garagenzufahrten als zusätzlicher Stellplatz ist statthaft.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - § 9 (1) 6 BauGB

In Doppelhäusern sind pro Gebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. In freistehenden Einzelhäusern sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

7. Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB

Bei allen Grundstücken ist nur jeweils eine Zufahrt statthaft. Bei Stützmauern, Einfriedigungen und Bepflanzungen an den öffentlichen Straßen ist ab einer Höhe von über 0,25 m ein Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 0,60 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder wasserdurchlässig zu pflastern.

8. Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkierungsflächen ist unverbindlich.

9. Leitungsrechte - § 9 (1) 21 BauGB

LR1	- Strom + Telekommunikation -	zugunsten der Stadtwerke Tauberfranken GmbH und der Deutschen Telekom AG
LR 2	- Abwasser + Telekommunikation -	zugunsten der Stadt Bad Mergentheim und der Deutschen Telekom AG

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

10. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24 BauGB

10.1 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

10.2 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße B 19 werden für die im Bebauungsplan mit Nr. 1-5 gekennzeichneten Gebäude folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für die auf der Nord-, Süd- und Westseite der Gebäude angeordneten Schlafräume sind geeignete Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Auf das schallschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros Rainer Auktor, Würzburg, vom 25.04.2003 wird verwiesen.

11. Böschungen, Stützmauern und Einfaßsteine an Verkehrsflächen - § 9 (1) 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine, Stützmauern, Stützfundamente und Fundamente der Straßenbeleuchtung sind, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Eigentümer der Baugrundstücke entschädigungslos, bis zu einer Breite von 0,5 m, zu dulden. Die Böschungen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden mit den Erschließungsarbeiten erstellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke im Privateigentum (vgl. § 12 (5) Straßengesetz Baden-Württemberg).

12. Private Grünflächen

- § 9 (1) 15 BauGB

Die im Planeinschrieb dargestellten privaten Grünflächen sind als Streuobstwiesen anzulegen und instand zu halten. Die Flächen sind mit einer standortgerechten landwirtschaftlichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Je 100 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Wildobstbaum anzupflanzen.

Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine Bäume gepflanzt werden, ersatzweise müssen hier Sträucher lt. aufgeführter Pflanzliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

Die Errichtung von Einfriedigungen sowie baulichen Anlagen jeglicher Art sind nicht gestattet.

13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

- § 9 (1) 20 und 25 a + b BauGB (siehe Planeinschrieb)

13.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg1)

Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot (Pfg1) sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume (mittelgroße Laubbäume, Obstbäume) und Sträucher, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Mindestanforderung bei den Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe, Pflanzraster je nach Art 1-3 qm je Pflanze. Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

13.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für alle im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume gilt die Bindung für deren Erhaltung laut BauGB § 9 (1) 25b. Bäume, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o.ä. gefällt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz dieser Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (siehe C Hinweise).

14. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Die sonstigen nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme von Wegen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist auf den privaten Grundstücken mindestens 1 mittel- bis großkroniger heimisch-standortgerechter Baum pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebote können angerechnet werden.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pfg 2) - § 9 (1) 20 BauGB (siehe Planeinschrieb)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten zu unterhalten.

Die Flächen sind mit einer standortgerechten landwirtschaftlichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Wildobstbaum anzupflanzen.

Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

16. Pflanzlisten

Straucharten

Corylus avellana	Haselnuß	einheimische Arten
Cornus sanguinea	Hartriegel	einheimische Arten
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn	einheimische Arten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	einheimische Arten
Ligustrum vulgare	Liguster	einheimische Arten
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	einheimische Arten
Prunus spinosa	Schlehe	einheimische Arten
Rosa canina	Heckenrose	einheimische Arten
Rosa glauca	Wildrose	einheimische Arten
Sambus nigra	Holunder	einheimische Arten
Cornus mas	Kornelkirsche	eingebürgerte Arten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	einheimische Arten

Baumarten

Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sobus aucupuria	Eberesche	3.Ordnung
Obstbäume als Hochstamm	regional übliche Sorten	

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 74 LBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (siehe Planeinschrieb) - § 74 (1) 1 LBO

Wohnhäuser:

Es werden nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zugelassen. Bei einer Begrünung kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Zur Eindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteinen, Farbe rot bis rotbraun, zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Dachaufbauten wie Schleppgauben und Giebelgauben sind bis max. 1/3 der Traulänge zugelassen.

Garagen:

Talseitig sind Satteldächer mit Dachneigung bis 35° zulässig. Es ist dieselbe Dacheindeckung wie am Haupthaus vorzunehmen.

Talseitig dürfen Garagen, soweit nicht anders festgesetzt, nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptwohngebäude errichtet werden.

Hangseitig sind nur Flachdächer mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm oder Terrassen, soweit sie der LBO nicht entgegenstehen, statthaft.

Gewerblich genutzte bauliche Anlagen:

Zulässig sind

- a) geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°-15° , zur Eindeckung darf nur blendungsfreies, kein grelles Material verwendet werden, dunkle Farben wie „Schwarz“ oder „Anthrazit“ sind nicht zulässig.
- b) Flachdächer bei einer Substratauflage von 0,08 Metern mit extensiver Dachbegrünung.

1.1 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00 m betragen (Außenmaß).
- Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Der First muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
- Die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.
- Dachaufbauten dürfen nicht auf Hausgrund errichtet werden. Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen.
- Die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen.
- Zwerchgiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50 m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Traufseite mind. 0,50 m vorspringen.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der von der Straße einsehbaren Seite nicht zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,20 qm zulässig. Je Dachfläche sind max. 3 Fenster zugelassen.

1.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,50 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Errichtung von Holzhäusern gilt dies gleichermaßen.

1.6 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

1.7 Kniestock

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestocks wird durch die Festsetzung in Abschnitt Nr. A 2.1 begrenzt.

2. Äußere Gestaltung - § 74 (1) 1 LBO

Auffallende Farben des Putzes oder der Verschalung sind nicht zulässig, reflektierende oder leuchtende Verschalungen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind mit Ausnahme von Glas- und Sonnenkollektorflächen nicht zulässig. Der Dachüberstand bei Wohngebäuden muss mindestens 30 cm betragen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

3. Werbeanlagen - § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig innerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Traufhöhe zulässig. Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht sowie elektronische Lichtlaufbänder und Videoanlagen als Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

4. Einfriedigungen, Stützmauern und Gestaltung der unbebauten Flächen - § 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen sind – sofern keine Stellplätze und Carports festgesetzt sind – als offene Einfriedigungen durch freiwachsende Hecken oder Staudenpflanzungen auszubilden. Zäune sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig. Die Höhe von Einfriedigungen sind auf max. 1,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Einfriedigungen als Massivwände sind unzulässig. Einfriedigungen von Lagerplätzen sind als Zäune bis 2,00 m Höhe zugelassen. Die Zäune sind einzugrünen. Gegenüber angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten

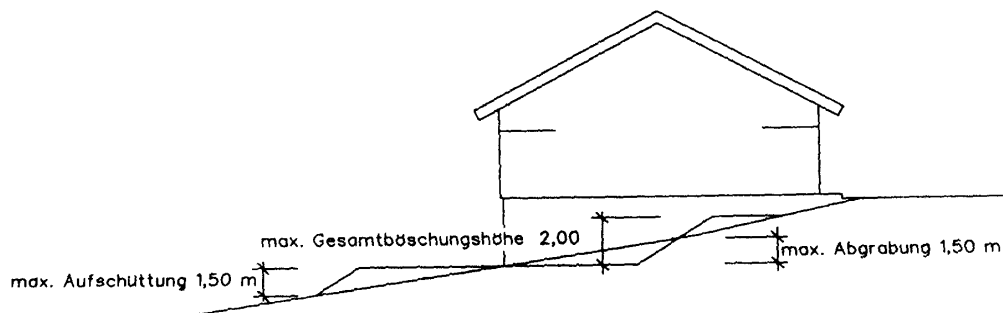
Stützmauern sind als Blocksatz, verblendetes Mauerwerk oder begrünte Betonmauer auszubilden.

Die nichtüberbauten, befestigten Nutzflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Terrassen sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1cm Fugenbreite, Rasenziegel, Rasengitterstein oder Kies/Splittbelag anzulegen. Bei der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ist auch der Unterbau wasserdurchlässig auszuführen. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes können aus Gründen des Wasserschutzes Ausnahmen zugelassen werden.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen - § 74 (1) 3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

SKIZZE ZUR BEGRENZUNG VON AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN:



6. Außenantennen - § 74 (1) 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Sofern der Anschluss eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

7. Niederspannungsleitungen
- § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

8. Stellplatzverpflichtung
- § 74 (2) 2 LBO in Verbindung mit § 37 (1) LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

Für Wohnungen unter 100 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze.

Für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

9. Auffangen, Sammeln und Ableiten von Regenwasser
- § 74 (3) 2 LBO

Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenschicht versickern kann. Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) ist zulässig.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Ist ein Erdmassenausgleich an Ort und Stelle nicht möglich, so ist gemäß § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschaft-/ Abfallgesetz unbelasteter Bodenaushub einer Wiederverwertung zuzuführen; entsprechend ist der Erdaushub vor Verunreinigungen zu schützen.

3. Archäologische Bodenfunde

Werden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützte Bodenfunde angetroffen, besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.

4. Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt sofort zu verständigen.

5. Entwässerung der baulichen Anlagen

Die Entwässerung der Keller- und Untergeschosse der talseitigen Grundstücke ist u.U. nur über den Einbau einer Abwasserhebeanlage gewährleistet. Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

6. Wasserversorgung

Zur Sicherstellung ausreichender Druckverhältnisse im 1. Bauabschnitt (Wohnstraße A) werden Druckerhöhungsanlagen mit Vorlaufbehälter nach DIN 1988 notwendig. Zur Sicherstellung ausreichender Druckverhältnisse im 2. Bauabschnitt ist der Bau eines Wasserhochbehälters vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist an der Wohnstraße B der Bau eines Löschwasserbehälters vorgesehen.

7. Wasserschutzgebiet

Der südliche Planbereich wird von dem Wasserschutzgebiet „Bad Mergentheim I“ – Schutzzone III A – erfasst. Die Beschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 07.11.1994 sind zu beachten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

8. Ableitung von Niederschlagswasser Anlage von Zisternen zur Sammlung von Regenwasser

Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet darf von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ggf. nur über eine Behandlungsanlage abgeleitet werden. Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Die Nutzung bzw. Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen. Empfohlen werden Reduktionszisternen mit Speichervolumen und Abflussverzögerung.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z. B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trink- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern in Abstimmung mit dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH erforderlich. Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Bürgermeisteramt Bad Mergentheim und dem Stadtwerk Tauberfranken anzuzeigen.

9. Regenerative Energien

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

10. Baumschutz

Während der Baumaßnahmen bestehen in Bezug auf das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher Gefahren u.a. durch Bodenverdichtung, Überfüllung, Versiegelungseffekte im Wurzelbereich, Abgrabung, Bodenverunreinigungen und erhöhte Salzzufuhr.

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun zu umgeben (Pflanzenschonbereich), zu erhaltende Einzelbäume sind innerhalb des gesamten Kronenbereichs mit einem Maschendrahtzaun, Höhe 1,80m, vor Überführung zu sichern (Baumschonbereich). Ist das Überfahren des Baumschonbereichs nicht zu vermeiden, ist innerhalb des Kronenbereichs eine 20 cm dicke Drainschicht aus Fluss-Sand einzubauen und mit Holzbohlen (Dicke mind. 4,5 cm) oder Luftlandeblechen zu belegen. Nach Abschluß der Arbeiten ist diese Maßnahme wieder zu entfernen. Baumstämme sind gegen Quetschungen und Aufreißen der Rinde standfest mit Bohlen (Höhe 2,00m) zu versehen. Zwischen der Verwahrung und dem Stamm muß ein Abstand von mindestens 10 cm bestehen, die Polsterung hat aus Gummiringen oder ähnlichem Material zu bestehen.

In den Schonbereichen darf grundsätzlich nicht gegraben werden. Ist eine Grabung nicht zu vermeiden, so darf innerhalb von 2,50 m von der Außenkante Stamm gemessen nur per Hand gegraben werden, ein Maschineneinsatz ist in diesem Bereich untersagt. Behindern stärkere Wurzeln eine Trasse, so ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Einzelfalllösung zu suchen. Beschädigte oder angefaulte Wurzelbahnen sind durch glattes Abtrennen einzukürzen und mit wundverschließenden und wachstumsfördernden Mitteln zu behandeln. Nach Abschluß der Grabungen sind wieder wasser- und luftdurchlässige Stoffe im Wurzelbereich einzubauen.

11. 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.

12. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

27.11.2002 / 25.04.2003
Architekturwerkstatt
Robert Vix