

Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

**„Breslauer Straße/Königsberger Straße –
Erweiterung um Flst. 2708“**

Planbereich 01.16.

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 17.03.2017 / 22.09.2017 / 22.02.2018

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|---|------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | | | 26.01.2017 |
| Bekanntmachung in FN am | | | 06.05.2017 |
| 2. Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 3 (2) BauGB vom | 16.05.2017 | bis | 14.07.2017 |
| Bekanntmachung der Auslegung in FN am | | | 06.05.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB vom | 16.05.2017 | bis | 16.06.2017 |
| 3. Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom | 12.12.2017 | bis | 29.12.2017 |
| Bekanntmachung der Auslegung in FN am | | | 02.12.2017 |
| Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom | 27.11.2017 | bis | 29.12.2017 |
| 4. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | | | 22.02.2018 |
| 5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am | | | 17.03.2018 |
| 6. Inkrafttreten am | | | 17.03.2018 |

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

Bad Mergentheim, den 14.03.2018

gez.
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen		Seite
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten	6
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.6	Verkehrsflächen	6
1.7	Ableitung von Niederschlagswasser	6
1.8	Grünflächen	6
1.9	Beleuchtung	7
1.10	Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern	8
1.11	Leistungsrechte	8
1.12	Ordnungswidrigkeiten	8
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
2.1	Äußere Gestaltung des Gebäudes	9
2.2	Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung	9
2.3	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	10
2.4	Oberflächengestaltung der Stellplätze und der Zufahrten und Privatwege	10
2.5	Einfriedungen	10
2.6	Antennen	10
2.7	Niederspannungsfreileitungen	10
2.8	Stellplatzverpflichtung	10
2.9	Ordnungswidrigkeiten	10
3.	HINWEISE	11
3.1	Denkmalschutz	11
3.2	Geotechnik	11
3.3	Bodenschutz	11
3.4	Heilquellenschutz und Baugrunduntersuchung	11
3.5	Dachflächenwasser	11
3.6	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	12
3.7	Wassergefährdende Stoffe	12
3.8	Versorgungsleitungen	12
3.9	Energiegewinnung	12
3.10	Planunterlagen	12
3.11	Umweltbericht nach BauGB und Eingriffsregelung nach NatSchG	13
3.12	Bestandteile des Bebauungsplanes	13

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

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)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 4 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

1.1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

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

Auf dem Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.
Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind zur Hälfte mitzurechnen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und §18 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

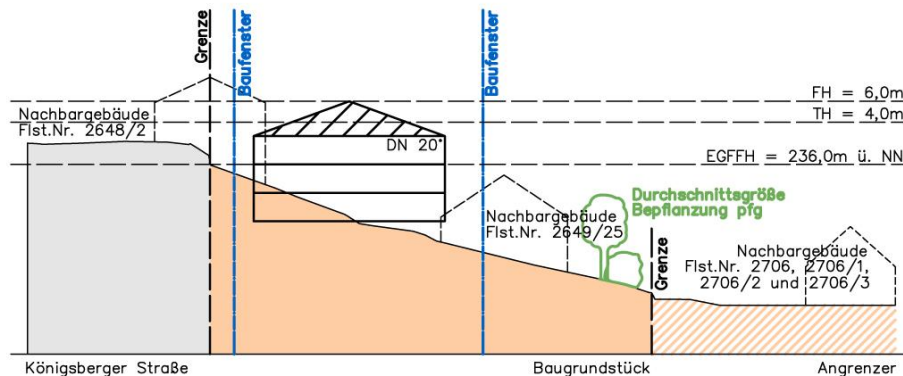
1.2.4 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

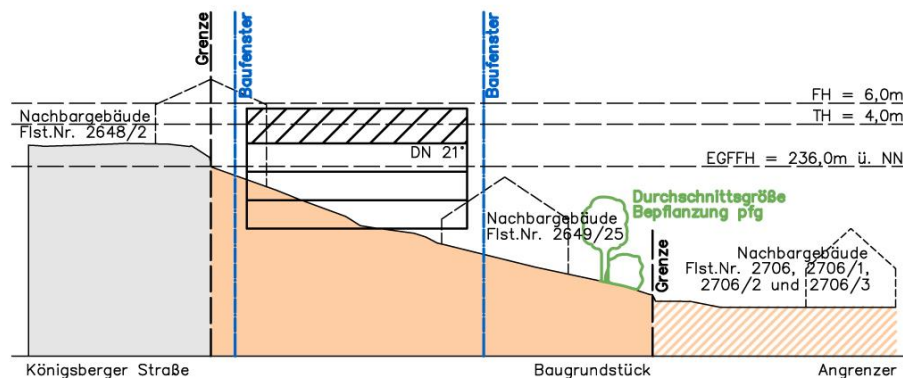
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) wird auf 236,00m ü. NN festgesetzt. Von der Festsetzung kann nur maximal um $\pm 0,5\text{m}$ abgewichen werden.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü. NN hervorgeht.

Ausrichtung Giebel: Nord-Süd



Ausrichtung Giebel: Ost-West



Systemschnitte

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Traufhöhe wird begrenzt auf 4,00m ab EGFFH.

Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) wird begrenzt auf max. 6,00m über EGFFH.

1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, § 23 BauNVO)

Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

Stellplätze, Carports und Garagen sind entlang der Königsberger Straße anzuordnen.

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

Die Zahl der Wohnungen wird auf 4 pro Grundstück beschränkt.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet wird von der Königsberger Straße aus erschlossen.

1.7 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder anfallendem Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück ist über die belebte Bodenzone anzustreben. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- Versickerung über mind. 30 cm mächtigen, belebten Oberboden
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangene 350 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

1.8.2 Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

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

1.8.3 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. 25a und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m² Pflanzfläche sind ein standorttypischer Laubbaum 3. Ordnung und sechs Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Die im Plangebiet aufgrund der baulichen Maßnahmen weichenden Obstbaumbestände müssen mit gleicher Art und Anzahl auf der südlich nicht überplanten Fläche des Flurstücks 2708 angepflanzt werden. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 2708 abgeschlossen.

Das Pflanzgebot Richtung Süden darf für eine Zufahrt des südlichen Teilflurstückes 2708 auf eine Breite von max. 3 m unterbrochen werden. Die Zufahrt zum südlichen Teilflurstück kann nur über die Königsberger Straße erfolgen. Die an dieser Stelle entfallende Pflanzfläche mit der vorgesehenen Bepflanzung muss an anderer Stelle im Plangebiet mit gleicher Art und Anzahl der Bepflanzung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Die Baufeldräumung, d. h. die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen hat zu Beginn der Vegetationsperiode (v.a. Erdbaumaßnahmen) bei Temperaturen über 5 °C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.

V2 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planfläche. Die von der Bebauungsmaßnahme nicht betroffenen Bäume und Gehölze sind unbedingt zu erhalten. Gegebenenfalls müssen diese durch geeignete Absperrungen gesichert werden.

V3 Zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. Gehölzschnitte: Fällarbeiten/ Gehölzschnitte von Bäumen und Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

V4 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

V5 Innerhalb der Planungsfläche sind heimische Gehölze und Bäume gemäß des festgesetzten Pflanzgebotes des Bebauungsplanes anzupflanzen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

Der zeitlich beschränkte Baubeginn und die Begrenzung des Baufeldes verhindert die Tötung von brütenden und laktierenden Individuen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen wird, dass die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausreichen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 zu verhindern.

CEF 1: Anbringung von Vogelnistkästen in den Bäumen und Gehölzen der Planungsfläche, die nicht von der Bebauungsmaßnahme betroffen sind. Es sind 2 verschiedene Nisthöhlentypen (z. B. Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32 mm; Zaunkönigkugel 1ZA) auszubringen. Von jedem Typ sind 2 Kästen bis spätestens vier Wochen nach den Fällarbeiten/ Gehölzschnitten aufzuhängen um Brutplatzmangel zu verhindern.

CEF 2: Anbringen von Fledermausquartieren in den Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Es sind 2 verschiedene Kastentypen (z.B. Fledermausflachkasten 1FF von Schwegler; Fledermaushöhle 2F von Schwegler) auszubringen. Von jedem Typ sind 2 Kästen bis spätestens vier Wochen nach den Fällarbeiten/Gehölzschnitten aufzuhängen um Quartiermangel zu verhindern.

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

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 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 festgesetzte Ausgleichsfläche wird dem betroffenen Bauplatz zugeordnet.
2. Die ausgewiesene private Grünfläche soll, wie in Punkt 1.8.3 beschrieben, innerhalb eines Jahres mit standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
3. Die von Bebauung freigehaltenen Flächen sind wie unter Punkt 1.8.1 beschrieben anzupflanzen, gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
4. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Punkt 1.8.3 sind einzuhalten. Angrenzende Strukturen außerhalb des Plangebietes dürfen nicht berührt werden.
5. Die CEF-Maßnahmen aus Punkt 1.8.3 sind bis spätestens vier Wochen nach den Fällarbeiten/Gehölzschnitten auf der Fläche des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe umzusetzen.
6. Die im Plangebiet aufgrund der baulichen Maßnahmen weichenden Obstbaumbestände müssen mit gleicher Art und Anzahl auf der südlich nicht überplanten Fläche des Flurstücks 2708 angepflanzt werden.

1.11 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan festgelegten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Niederspannungs- und Wasserleitung) zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerk Tauberfranken GmbH) zu belasten. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

1.12 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

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 baulicher Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 - 80 auszuführen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Bei Satteldächern wird eine Neigung zwischen 20° und 30° festgeschrieben.

Es dürfen entsprechend Punkt 2.1 keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dacheindeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, verwendet werden. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden sind zulässig. Zulässig sind nur Solarmodule mit einem Reflexionsgrad, der dem jeweils aktuellen Stand der Technik entspricht (möglichst geringer Reflexionsgrad). Die Farbwahl der Module hat sich an die Farbtöne der Dacheindeckung anzupassen.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen und Dachbekiesungen sind zulässig.

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.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

2.2.2 Dachgauben / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

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. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,50 m betragen. Zur Herstellung der Stellplätze ist die sichtbare Höhe von Stützmauern bis max. 3,00 m zulässig.

Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt folgendes:

Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Der Bereich zwischen Gebäude und Königsberger Straße ist von dieser Regelung ausgenommen.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote erfolgen.

2.4 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.

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

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (z.B. 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.

2.6 Antennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

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

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

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO und § 37 Abs.1 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2.9 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 § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohnräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DW A-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.

Bei etwaige geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung wie. z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 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 2,5 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.4 Heilquellenschutz und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Fassungen „Taufstein“ (LUBW-NR. 128216) sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (LUBW-Nr. 300 H). Die Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiet `Bad Mergentheim´ vom 10. Oktober 1995 mit ihren Schutzbestimmungen ist zu beachten. Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser sind verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Bei Einschnitten in das Gelände ist darauf zu achten, dass die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein Eingriff in die Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung erforderlich.

3.5 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.

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

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 Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Angedacht ist die Entwässerung des Grundstückes über den zwei Meter breiten Flurstücksstreifen (Flst. 2701) – zwischen den Flurstücken 2705 und 2706 – talabwärts in die Breslauer Straße. Die exakte Lage der Abwasserentsorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.7 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VawS sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 ½ Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.8 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und der umweltschonenden Energie Erdgas erfolgt durch das Stadtwerk Tauberfranken über die westlich angrenzende Königsberger Straße.

Die bestehende ungesicherte Stromleitung (Schutzstreifen beidseitig je 0,50 m) und der Wasserhausanschluss (vgl. Punkt 1.11) der Breslauer Straße 23/1 schneiden das Plangebiet. Der Betrieb der Leitungen muss auch nach der Neuerschließung des Gebietes sichergestellt sein. Dies soll durch eine Grunddienstbarkeit festgeschrieben werden.

Ist eine Umlegung der bestehenden Leitungen im Gebiet geplant, wird dies kostentechnisch durch den Bauherren getragen und frühzeitig dem Stadtwerk Tauberfranken mitgeteilt.

3.9 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

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

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

3.10 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:500 wurde aus der Digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamt (erhalten von der Stadt Bad Mergentheim), Stand von Juni 2016, durch die Klärle GmbH, Weikersheim erstellt.

3.11 Umweltbericht nach BauGB und Eingriffsregelung nach NatSchG

Durch die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ist weder eine Eingriffsregelung noch ein Umweltbericht notwendig.

3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan `Breslauer Straße/Königsberger Straße - Erweiterung um Flst. 2708´ besteht aus den vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen mit der integrierten Satzung `Örtliche Bauvorschriften´, der Begründung, dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Anhang.

gez.

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister