



**GROSSE KREISSTADT
BAD MERGENTHEIM**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ZUM
BEBAUUNGSPLAN „ERLENBACHWEG“**

STAND 10.12.2009/ 18.11.2010



**PROF. DR.
KLÄRLE**
INGENIEURBÜRO

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am: 26.11.2002
Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB i.V. mit §13a BauGB am: 29.11.2007
Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am: 30.08.2008

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Gem. §3 (1) BauGB
von: 11.09.2008 bis: 24.09.2008

Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am: 10.12.2009
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtlichen Bauvorschriften
und Begründung gem. §3 (2) BauGB von: 01.02.2010 bis: 04.03.2010
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am: 23.01.2010

Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO in
Verbindung mit §4 GemOBW durch den Gemeinderat am: 18.11.2010

Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am: 11.12.2010

Inkrafttreten am: 11.12.2010

Bad Mergentheim, den 06.12.2010

Gez. Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister



1 Rechtsgrundlagen

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S.185).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.1 BauGB
§4 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet = WA1 und WA2
- Geltungsbereich WA1=** Flrst. 722,723, 726, 727, 735, 736, 737, 755, 760, 764, 765, 768, 720, 724, 734, 753
- Geltungsbereich WA2=** Flrst. 750 und 751
- Zulässig im **WA1 und WA2** sind:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im **WA1** allgemein zulässig, im **WA2** nur ausnahmsweise zulässig
- 2.1.1 Ausschluss von Nutzungen Handwerksbetriebe werden gemäß §1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 2.1.2 Ausnahmen zu WA
§4 (3) BauNVO In Anwendung von §1 (6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 (3) Nr.2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes §4 (3) Nr.1 BauNVO werden gemäß §1 (6) Nr.2 BauNVO im **WA2** ausnahmsweise, im **WA1** allgemein zugelassen.
- 2.1.3 Erweiterter Bestandsschutz
§1 (10) BauNVO Für die gastronomischen Nutzungen auf den Flurstücken 723 (Gästehaus Kippes), 755 (Granfamissimo) und 768 (Aquarell) sind Erneuerungen und Erweiterungen zulässig.
Nutzungsänderungen der Anlagen werden nicht zugelassen.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§16 (2) Nr.4 und §18 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan
- Im **WA1** gilt:
- Es erfolgt eine differenzierte Höhenfestsetzung pro Grundstück für die maximale Gebäudehöhe über NN.
- Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den höchsten Punkt am Gebäude.
- Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen in m üNN hervorgeht.
- Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- Im **WA2** gilt:
- a) Bei Satteldach (SD): Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der EFH, der Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut sowie der Firsthöhe jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
- b) Bei Pultdach oder Flachdach (PD, FD): Die EFH ist als Normalnullhöhe festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe muss 1,5m unter der im Plan als Firsthöhe festgesetzten Höhe liegen.
- 2.2.2 Stellung der baulichen Anlagen
§9 (1) Nr.2 BauGB
- Im **WA2** ist die Stellung der Gebäude so festgesetzt, dass die Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan verlaufen.
- 2.2.3 Grundflächenzahl
§16 (2) Nr.1 BauNVO
- GRZ maximal 0,4, siehe Eintragungen im Lageplan
- Die Einhaltung der GRZ ist über eine Flächenbaulast i.S. von §71 LBO zu sichern.
- Hinweis: Gemeinschaftlich genutzte Grundstücke können die GRZ ausgleichen.
- 2.3 Bauweise
§9 (1) Nr.2 BauGB und §22 BauNVO
- WA1:**
- Abweichende Bauweise (a) nach §22 (4) BauNVO, Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise nach §22 (2) BauNVO jedoch bis zu einer Gesamtlänge von maximal 80m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für das Flurstück 722 wird eine Gesamtlänge von Gebäuden und Anlagen von 110m zugelassen.
- Abweichende Bauweise: siehe Eintragung im Lageplan
- WA2:**
- Offene Bauweise (o) nach §22 (2) BauNVO.
- Offene Bauweise: siehe Eintragung im Lageplan



- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
§9 (1) Nr.2 BauGB und §23
BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§9 (1) Nr.26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 25cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- 2.6 Flächen für Stellplätze u. Garagen
§9 (1) Nr.4 BauGB und §23
BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vom Ein- und Ausfahrtsbereich muss ein Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
Sonstige Nebenanlagen sind im rückwärtigen (straßenabgewandten) Bereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 (1) Nr.6 BauGB
Im **WA2** ist die zulässige Zahl der Wohnungen auf drei Wohnungen im Einzelhaus begrenzt.
- 2.8 Leitungsrecht
§9 (1) Nr.21 BauGB
Zugunsten der Stadt Bad Mergentheim beiderseits 1,50m entlang der im Geltungsbereich liegenden Abwasserleitungen NW 200 und NW 300. Die Belastungen berechtigen den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.
Die festgelegte Fläche beträgt innerhalb der Baugrenzen mind. 1,50m, außerhalb derselben mind. 4,00m. An dem jeweiligen Schnittpunkt der Baugrenzen mit den Abwässerkanälen NW 200 sind Revisionsmöglichkeiten in erforderlicher Art und Anzahl gem. den Angaben des Begünstigten zuzulassen.

- | | | |
|--------|--|--|
| 2.9 | Grünflächen
§9 (1) Nr.15 BauGB | Siehe Eintragungen im Lageplan |
| 2.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 (1) Nr.20 BauGB | <p>Im WA2 gilt:</p> <p>Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.</p> <p>Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätze mind. ein Baum gem. Artenempfehlung gepflanzt wird.</p> <p>Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.</p> <p>Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.</p> <p>Bei Verwendung von Metall als Baustoff ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.</p> |
| 2.10.1 | Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§9 (1) Nr.24 BauGB | Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV- armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. |
| 2.10.2 | Pflanzgebot und Pflanzbindung
§9 (1) Nr.25a & b BauGB | <p>Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Zustand zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.</p> <p>Im WA2 gilt zusätzlich:</p> <p>Je angefangenen 75m² zu bepflanzender Fläche auf einem Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.</p> |
| 2.10.3 | Sichtflächen
§9 (1) Nr.10 und 11 BauGB | Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,8m über Straßenhöhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume. |

3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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 BodSchG).
- 3.2 Baugrubenaushub Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.3 Baugrunduntersuchungen Verkarsterscheinungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein saisonales oberflächennahes Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung des Verwitterungsbodens) ist in Teilbereichen zu berücksichtigen. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- 3.4 Denkmalschutz Der geplante Bebauungsbereich liegt in unmittelbarem Umfeld vorgeschichtlicher Siedlungen von der Jungsteinzeit (6.Jt.v.Chr.) bis zur keltischen Zeit (2. Hälfte 1.Jt.v.Chr.), die im Bereich „Arkau“ sowie nördlich der Flurstücke 750 und 753 bekannt sind. Daher ist in den vorhandenen Freiflächen mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Diese sind Kulturdenkmale nach §2 DSchG und müssen vor ihrer Zerstörung wissenschaftlich dokumentiert werden.
- Die Durchführung von Baggerschnitten unter Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege wird im Vorfeld der Bebauung, auf Kosten des Planungsträgers, für die vorhandenen Freiflächen notwendig.
- 3.5 Pflichten des Eigentümers Entsprechend §126 (1) und (2) BauGB haben Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 3.6 Erneuerbare Energien Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.
- 3.7 Zisternen Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen Trinkwasserinstallation und dem Nicht- Trinkwassersystem besteht. 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 Brauchwasser 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.

- 3.8 Niederschlagswasser Die schadloße Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.9 Grundwasser Grundwasserableitungen- auch über das öffentliche Abwassernetz- sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§37 (4) WG).
- 3.10 Heilquellenschutzgebiet Das Heilquellenschutzgebiet gliedert sich in qualitative und quantitative Schutzzonen.
Die qualitativen Schutzzonen werden unterteilt in die weiteren Schutzzonen, in die engere Schutzzone und in die Fassungsbereiche.
Die quantitativen Schutzzonen werden unterteilt in die Schutzzonen D, C, B und A.

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Sofern in der Zone II Gründungsarbeiten anstehen, die mehr als 4m tiefe Abgrabungen erforderlich machen, muß im Einzelfall im Benehmen mit den Fachbehörden bzw. durch Gutachten die Nichtbeeinträchtigung der Heilquellen nachgewiesen werden.

Maßnahmen, die zum Erschließen von Grundwasser führen, sind laut RVO in Zone II des Heilquellenschutzgebietes verboten.

Eingriffe in den Untergrund unterhalb des Grundwasserspiegels sind laut RVO in Zone B des Heilquellenschutzgebietes verboten.
- 3.11 Energiegewinnung Erdwärmennutzung (z.B. mit Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad MGH in Zone II bzw. III nicht gestattet.
- 3.12 Planunterlagen Der Lageplan im M 1:1.000 wurde aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Landesvermessungsamtes Baden Württemberg mit Stand Mai 2009 durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle erstellt.
- 3.13 Bestandteile des Bebauungsplanes Der Bebauungsplan 'Erlenbachweg' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.



Anlage 1

Gebietsheimische Gehölze

nach Empfehlungen der staatlichen Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg

<u>Bäume</u>	<u>Landschaftssträucher</u>	<u>Obstgehölze</u>	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsor- ten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafel- sorten)
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Alexander Lucas Bosc's Fla- schenbirne	Berlepsch
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Bohnapfel
Alnus glutinosa Schwarzlerle	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Clapps Liebling	Brettacher
Betula pendula Hängebirke	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gräfin von Paris	Gewürzluiken
Carpinus betulus Hainbuche	Ligustrum vulgare Rainweide	Gute Graue	Glockenapfel
Fagus sylvatica Rotbuche	Prunus spinosa Schlehe	Gute Luise	Goldparmäne
Frangula alnus Faulbaum	Rhamnus carthatica Echter Kreuzdorn	Pastorenbirne	Gravensteine
Fraxinus excelsior Esche	Rosa canina Hundsrose Rosa rubiginosa Weinrose	Weiler'sche Mostbirne	Hauxapfel
Populus tremula Zitterpappel	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Pflaumen	Jakob Fischer
Prunus avium Vogelkirsche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Hauswetsche	Jakob Lebel
Prunus padus Traubenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	Graf Althans	Kaiser Wilhelm
Quercus petraea Traubeneiche		Ortenauer	Klarapfel
Quercus robur Stieleiche		Zimmers	Landsberger Renette
Salix alba Silber-Weide		Frühwetsche	Öhringer Blutstreffling
Salix caprea Sal-Weide		Lützelsachser Frühwetsche	Roter Boskoop
Salix cinerea Grau-Weide		Bühler Frühwetsche	Rote Sternrenette
Salix purpurea Purpur-Weide		Mirabellen, Renekloten	Schafsnase
Salix triandra Mandel-Weide		Nancymirabelle	Winterrambur
Salix viminalis Korb-Weide		Große Grüne Reneklude	Wildobst
Sorbus domestica Speierling		Reneklude aus Oullins	Holunder, Sambucus nigra
		oder vergleichbare Regional- sorten.	Eberesche, Sorbus aucuparia
		Nüsse	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Hallesche Riesen	Kornelkirsche, Cornus mas
		Webbs Preisnuss	Wildapfel, Malus sylvestris
		Walnuss Nr 120 Juglans regia	Wildbirne, Pyrus pyraeaster