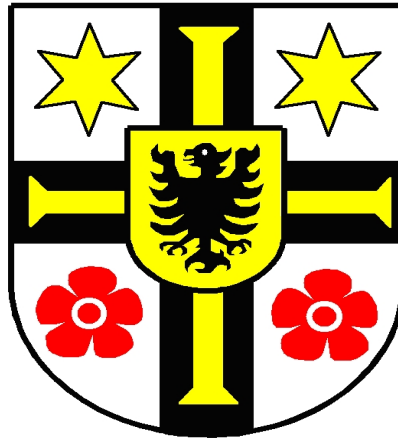


# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

## Stadtteil Neunkirchen

Main-Tauber-Kreis



## Bebauungsplan

### „Kirchberg – Siebenwinden III“

Planbereich 13.14

## Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

15.07.2010 / 15.02.2011 / 26.05.2011 / 29.09.2011

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

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,  
Höhen- und Entwässerungsplanung:  
fks - Beratende Ingenieure

Umweltfachliche Beiträge, Umweltbericht:  
Ingenieurbüro Fleckenstein

### **Verfahrensvermerke:**

- |   |            |     |                          |
|---|------------|-----|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am<br>Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am  |            |     | 20.12.2001<br>04.08.2010 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. §4 Abs.1 BauGB vom  | 29.07.2010 | bis | 30.08.2010               |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom  | 12.08.2010 | bis | 25.08.2010               |
| Bekanntmachung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung in TZ und FN am   |            |     | 04.08.2010               |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am   |            |     | 10.03.2011               |
| Ergänzung Entwurfsbeschluss bzgl. Einbau von Zisternen  |            |     | 26.05.2011               |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung<br>und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom | 14.06.2011 | bis | 13.07.2011               |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am  |            |     | 04.06.2011               |
| 5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO<br>in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am   |            |     | 29.09.2011               |
| 6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am   |            |     | 17.12.2011               |
| 7. Inkrafttreten am   |            |     | 17.12.2011               |

Bad Mergentheim, den 05.12.2011

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	4
1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	5
1.7 Flächen für die Ableitung von Außenbereichswasser	5
1.8 Grünordnerische Festsetzungen	5
1.9 Leitungsrechte	7
1.10 Beleuchtung	7
1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	7
1.12 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	7
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	8
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	8
2.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung	8
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	8
2.4 Werbeanlagen	9
2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Privatwege und öff. Fußwege	9
2.6 Einfriedungen	9
2.7 Antennen	9
2.8 Niederspannungsfreileitungen	9
2.9 Stellplatzverpflichtung	9
2.10 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	9
2.11 Ordnungswidrigkeiten	9
<b>3. HINWEISE</b>	9
3.1 Denkmalschutz	9
3.2 Bodenschutz	9
3.3 Baugrunduntersuchungen	10
3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen	10
3.5 Dachflächenwasser	10
3.6 Gebietsentwässerung	10
3.7 Wasserversorgung	10
3.8 Energiegewinnung	10
3.9 Heilquellenschutzgebiet	10
3.10 Wasserschutzgebiet „Taufstein“	10
3.11 Pflanzlisten	11

Anlagen: Schnitt 2 – 4  
Schnitt 5, 7 – 9  
Schnitt 11 – 13  
Schnitt 14, 15

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 24.12.2008 (BGBl. I S.3018).
- 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).
- 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 14.10.2008 (GBl. S. 343) m. W. v. 22.10.2008.

## 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 a BauNVO)

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

Im Plangebiet wird die EGFFH bzw. die UGFFH entsprechend Planeintrag in Bezug zum Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Hierbei dürfen die festgelegten Höhen um  $\pm 0,50$  m zu den Planeinträgen differieren. Nachrichtlich wird auf die beiliegenden Schnitte in der Anlage verwiesen.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.

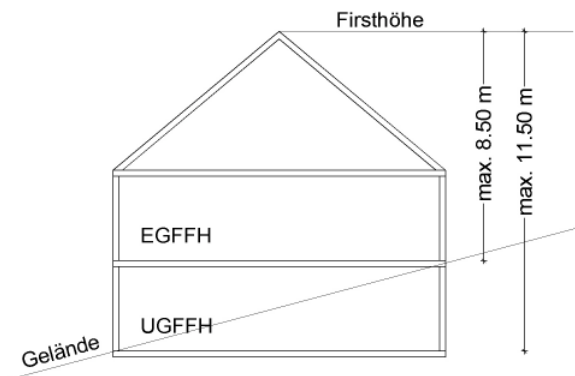
In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

#### 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.

Ausnahme: Beim Baugrundstück 1 und 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der zukünftigen Anbindung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- 1.6 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §9 Abs.1a BauGB i. V. § 1a Abs. 3 BauGB)  
Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen. 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, Gartenhäuschen) zugeordnet sind und in ihrer Größe dem Nutzungszweck untergeordnet sind.
- 1.7 Flächen für die Ableitung von Außenbereichswasser** (§9 Abs.1 Nr. 14 und 15 BauGB)  
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 2, 3 und 4 ist auf den privaten Grünflächen die Anlage eines Grabens zur Sammlung, Versickerung und verzögerten Ableitung von anfallendem Außenbereichswasser zuzulassen und die Ableitung des anfallenden Außenbereichswassers auf Dauer zu gewährleisten.
- 1.8 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)
- 1.8.1 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 (Punkt 3.11). Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.8.1.1 Erhaltung einer naturnahen Strauchhecke (Teilfläche der Biotopnummer 1267)**  
Die zeichnerisch festgesetzte Teilfläche einer naturnahen Strauchhecke im westlichen Geltungsbereich ist als eigenständiger Lebensraum, Biotopverbundelement und Grünzäsur vor Beeinträchtigungen zu bewahren, langfristig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind daher 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. Eine fachgerechte Pflege, bestehend aus einem abschnittsweise im 10- bis 15-Jahresturnus zu führenden Stocktrieb in den Wintermonaten, ist sicher zu stellen, um die vielseitigen Funktionen der Landschaftsstruktur gewährleisten zu können. Formbeschneidungen der Strauchhecke sind nicht zulässig.
- 1.8.1.2 Pflanzgebot einer naturnahen Strauchhecke als Ersatz der Teilfläche Biotop Nr. 1267**  
Entsprechend Planeintrag ist auf den Hangflächen der Flurstücke 421 und 422 ein naturnaher Strauchheckenriegel einschl. krautiger Saumstrukturen unter Berücksichtigung der unter 3.11.4 aufgeführten Pflanzempfehlungen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8.1.3 Pflanzung von Obstbäumen als Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken 1 – 4 und 13**  
Entsprechend Planeintrag sind im Ortsrandbereich der oben genannten Baugrundstücke Obsthochstämme zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlung zu ortstypischen Obstbaumsorten (Punkt 3.11.1) festgelegt werden. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
- 1.8.1.4 Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und Wege**  
Entlang der Straßen und Wege sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume entsprechend Planeintrag zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine

wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,0 m<sup>2</sup> vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht.

Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlung unter Punkt 3.11.2 festgelegt werden. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

#### **1.8.1.5 Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken 5-12, 14 und 15**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Einzelbäume innerhalb der privaten Baugrundstücke zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte klein- oder mittelkronige Laubbäume (auch Obstgehölze) unter Anrechnung der im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.11 zusammengestellten Aussagen zu mittel- und kleinkronigen Laubbäumen (Punkt 3.11.1, 3.11. 2, 3.11. 3) ausgerichtet werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherheit und angesichts der begrenzten Freiräume innerhalb des Wohnbaugebietes werden keine naturraumtypischen Laubbäume 1. Ordnung empfohlen.

#### **1.8.1.6 Pflanzung von Sträuchern auf privaten Grünflächen im nördlichen Geltungsbereich und an der Planstraße**

Auf den festgesetzten Flächen sind entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation standortgerechte und naturraumtypische Sträucher zu pflanzen. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter Berücksichtigung von Punkt 3.11.4 festgelegt werden. Die Strauchhecke ist fachgerecht zu pflegen und Pflanzausfälle sind zur Entwicklung und Erhaltung ihrer vielseitigen Funktionen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

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

#### **1.8.2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) und naturschutzfachliche Maßnahme zum Ausgleich:**

##### **Entwicklung eines mageren Grünlandbestandes in Südwestexposition (CEF-Maßnahme) mit habitatwirksamen Trockenmauer- oder Steinriegelabschnitten**

Um die Nahrungshabitatqualitäten für den Wendehals und potenzielle Lebensräume (Teilflächen des Flurstückes 423, Gemarkung Neunkirchen) der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren, ist zwischen dem 01. November und dem 28. Februar eine etwa 3.100 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche der verbuschten Flurstücke 421 (Teilfläche) und 422 freizustellen und als extensiver Grünlandbestand magerer Standorte (Magerrasenausbildung) zu entwickeln. Hierbei ist auf eine Teilfläche zurückzugreifen, die derzeit ausschließlich von dichtstrukturierten Strauchbeständen mit geringem bis fehlenden Baumanteil eingenommen wird. Entsprechend dem Planeintrag sind im Grenzbereich der betreffenden Flurstücke etwa 10 m breite Strauchheckenbestände als Pufferstrukturen zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den vorgesehenen Offenstandorten zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Darüber hinausgehend sind einzelne totholzreiche Altgehölze mit Ast- oder Stammhöhlungen zu belassen. Das Grünland ist als ein- bis zweischüriger Magerrasenbestand oder als extensive Wanderweide (Schafbeweidung) dauerhaft zu pflegen und vor Verbuschungen zu bewahren. Die Bruthabitatqualitäten für den Wendehals im Umfeld des zu entwickelnden Offenstandortes sind ergänzend durch die Installation von 5 bis 10 Nisthöhlen zu optimieren, um Ausweichmöglichkeiten im Falle unvorhersehbarer Störwirkungen vorzuhalten. Sämtliche naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen sind im Vorfeld der Erschließung der **Baufelder 1 bis 13** durchzuführen.

Im Vorfeld der Erschließung der **Baufelder 14 und 15** ist darüber hinausgehend die auf dem Flst. Nr. 421 und 422 im Zuge von Rodungsarbeiten freigestellte einschalige Naturstein-Trockenmauer um 2 Steinlagen (insgesamt etwa 0,40m) zu erhöhen und mit Lockerungsmaterial (Sandschüttungen, Grobschotterschüttungen o.ä.) zu hinterfüllen, um diese wertvollen Habitatstrukturen für die Zauneidechse wieder zu aktivieren.

### **1.8.2.2 Rückbau einer Naturstein-Trockenmauer im südwestlichen Grenzbereich des Flst. Nr. 423 (Baufelder 14 und 15)**

Im Falle einer Erschließung ist der Rückbau eines Naturstein-Trockenmauerabschnittes (Teilfläche des Biotopkomplexes Nr. 1267) auf Flst. Nr. 423 von Mitte April bis Mitte Mai oder Mitte August bis Anfang September, also außerhalb der Winterruhe und prioritären Fortpflanzungszeit der Zauneidechse durchzuführen.

### **1.8.2.3 Rodung von naturnahen Gehölzbeständen**

Die zur Entwicklung der Wohnbauflächen unvermeidbare Rodung von mesophilem Gebüsch und einer Teilfläche der naturnahen Strauchhecke (Teilfläche des Biotopkomplexes Nr. 1267) sind ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 28. Februar vorzunehmen, insbesondere um erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Brutvogelvorkommen vorzubeugen.

### **1.8.2.4 Abstandsflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen**

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

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

LR 1 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser).

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

LR 2 – oberirdisches Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken (20 KV-Leitung). Im Bereich des Leitungsrechtes sind Wohngebäude nicht zugelassen. Die Bepflanzung mit Bäumen ist nur mit heimischen Obstbäumen und Laubbäumen 3. Ordnung zulässig.

LR 3 – Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken (Wasserleitung). Im Bereich des Leitungsrechtes sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.

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

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

## **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 breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

1. Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Ausgleichsflächen werden jeweils dem betroffenen bzw. angrenzenden Bauplatz (Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8) zugeordnet.
2. Die vorgesehenen naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen auf den Flst. Nr. 421, 422 führen zu einer Wertsteigerung des aktuellen Biotopzustandes und werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den gesamten Baugebietsflächen zugeordnet. Die Aufteilung der

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

3. Die auf dem Flst. Nr. 422 vorgesehene CEF-Maßnahme „Natursteintrockenmauer“ (Wegfall der Teilfläche des Biotops Nr. 1267) wird als Ersatzmaßnahme den Baugrundstücken 14 – 15 zugeordnet.
4. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 2506 und 2571, Gemarkung Mergentheim durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans „Kirchberg – Siebenwinden III“ zugeordnet. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht wird verwiesen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziff. 1 genannten Bauplätzen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet.

## **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, Dachneigung 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 1,50 m zulässig. Abgrabungen sind nur zulässig, sofern kein Grundwasser angeschnitten wird. Auf Punkt 3.10 wird hingewiesen.



- 2.4 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 qm Größe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 qm zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten, der Privatwege und öffentlichen Fußwege** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege und öffentliche Fußwege 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 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Die Zisternen sind anstelle der Hausanschlusschächte für Regenwasser einzubauen und an den Regenwasserkanal anzuschließen (Gebietsentwässerung im Trennsystem). Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3,0 m<sup>3</sup> je Bauplatz betragen. Bei Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.  
Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut (geplantes Volumen inkl. Rückhaltevolumen 7,4 m<sup>3</sup>).
- 2.11 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.  
Es wird nachdrücklich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz 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 2,5 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**

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und der vorliegenden Baugrunderkundung ist mit uneinheitlichen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Aus den Untersuchungsergebnissen geht hervor, dass unter Deckschichten aus Verwitterungslehm Kalksteine des Mittleren und Oberen Muschelkalkes anstehen. Die Gesteine sind tektonisch gestört und neigen in Hanglage zu Rutschungen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden daher dringend empfohlen.

### **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**

Auf jedem Baugrundstück ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziff. 2.10 der örtlichen Bauvorschriften).

Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut (geplantes Volumen inkl. Rückhaltevolumen 7,4 m<sup>3</sup>). Die Zisternen sind von den Grundstückseigentümern in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle zwei Jahre gewartet.

Die Installation muss nach § 17 (1) 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**

Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser).

### **3.7 Wasserversorgung**

Der erforderliche Wasserdruck kann bei einer Bebauung von 270,00 m ü. NN nicht gewährleistet werden. Die Versorgung dieser Bereiche ist nur über eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage möglich.

### **3.8 Energiegewinnung**

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

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

### **3.9 Heilquellenschutzzone**

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

### **3.10 Wasserschutzgebiet „Taufstein“**

Das Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ ist noch nicht abgeschlossen. Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“. Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 wird hingewiesen.

Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser sind verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind daher verboten, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird.

Der Einbau von Baustoffrecyclingmaterial in Wasserschutzgebieten Zone III darf nur mit Material mit dem Zuordnungswert Z 1.1 erfolgen. Die Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind zu beachten.

### 3.11 Pflanzlisten

#### 3.11.1 Ortstypische Obstbaumsorten für die Gestaltung von Ortsrandbereichen

Äpfel: „Berlepsch“, „Berner Rosenapfel“, „Brettacher“, „Geheimrat Dr. Oldenburg“, „Gewürzluiken“, „Gravensteiner“, „Jakob Fischer“, „James Grieve“, „Kaiser Wilhelm“, „Ontario“, „Roter Boskoop“, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 9 bis 10 m  
Zwetschgen: „Auerbacher“, „Chrudiemer“, „Graf Althans“, „Hauszwetsche“, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 8 bis 10 m  
Birnen: „Gellerts Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise“, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 m  
Kirschen: Süßkirsche „Burlat“, Süßkirsche „Große Germersdorfer“, Sauerkirsche „Schattenmorelle“ Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., STU 10-12; Pflanzabstand 12 bis 15 m

#### 3.11.2 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für Pflanzungen im Straßenraum und der vorgesehenen Erschließungsflächen

Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanoides `Cleveland`, Spitzahorn  
Acer platanoides `Emerald Queen`, Spitzahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Pyrus pyraaster, Wildbirne  
Prunus avium (in Sorten), Vogelkirsche  
Tilia cordata `Greenspire`, Winterlinde  
Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen:  
Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 –16  
Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum: Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 – 18,  
Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen, Hochstamm, 3 x v., mit Ballen,  
STU 14 - 16

#### 3.11.3 Standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

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

#### 3.11.4 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

.....  
Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister