

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Klausenäcker III“,

Bad Mergentheim-Markelsheim

-Stand 30.08.2000-

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt S. 58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. 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.

1.1.1 Ausnahme zu WA

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.

- offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den eingetragenen Bereichen durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m begrenzt, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt der Dachfläche bei versetzten Pultdächern. Die zu bestimmende Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. $\pm 0,50$ m von der Straßenhöhe abweichen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 und bei Doppel- und Reihenhäusern auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

1.7 Flächen für Garagen und ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 21 a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder soweit zwingend festgesetzt auf den festgelegten Standorten zulässig. Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (seitliche Baugrenze). Zur Gehwegbegrenzungslinie ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

1.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Entlang der Winterrainstraße sollen großkronige Bäume, entlang der Ost-West gerichteten Wohnstraßen mittel- und kleinkronige Bäume lt. Pflanzliste gepflanzt werden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Auf allen unbebauten Flächen sind pro angefangenen 300 qm Fläche mind. 1 großkroniger oder mittelkroniger, heimischer Laubbaum unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume zu pflanzen.

1.8.2 Privates Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und freiwachsende Hecken

In den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind Bäume und Straucharten entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 - 3 qm / Pflanze.

1.8.3 Gärtnerisch anzulegende private Flächen

Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (siehe 2.6) sind mind. 25 % der Gartenflächen unter Einbezug des im Plan festgesetzten Pflanzgebotes für Sträucher mit nachgenannten einheimischen Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

1.8.4 Pflanzlisten

Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	(großkronig)
Fraxinus excelsior	Esche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Quercus robur	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	(mittelkronig)
Malus silvestris	Wildapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Obstbäume als Hochstamm	(regional übliche Sorten)	(kleinkronig+Obst)

Straucharten für freiwachsende Hecken:

Corylus avellana	Haselnuß	einheimische Arten
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	

Prunus spinosa	Schlehe	
Sambucus nigra	Holunder	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa glauca	Wildrose	
Cornus mas	Kornelkirsche	eingebürgerte Arten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	

Straucharten für geschnittene Hecken:

Carpinus betulus

1.9 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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. 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.

1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation - siehe Planeintrag

1.12 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Entwässerung)
- siehe Planeintrag -

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995, GBl. Nr. 24 S. 617)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig. „Reines Weiß“, „Schwarz“ oder „Anthrazit“ sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.
- b) Die Dachneigung wird auf 30° - 45° bei Satteldächern und bei versetzten Pultdächern auf 25 - 45° festgelegt.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe naturrot verwendet werden. Anlagen zur Energiegewinnung- und -einsparung sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 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 Giebelfront mind. 0,50 m vorspringen.

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der von der Straße einsehbaren Seiten 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.

2.2.4 Dachflächenfenster

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

2.2.5 Dachüberstand

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

2.2.6 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

2.2.7 Kniestock

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestocks wird durch die Festsetzung in Rand-Nr. 1.5 begrenzt.

2.3 Gestaltung der Garagen

Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Die Garagen sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptbaukörper anzugleichen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

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

2.5 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.8)

2.7 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäude sind weitgehend wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, herzustellen.

2.8 Plätze für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind gegen öff. Verkehrsflächen sowie gegen das unmittelbar angrenzende Grundstück durch Bepflanzung abzuschirmen.

2.9 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Heckenpflanzen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen. Soc??kelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 67 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnissgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1 m Höhe der Kenntnissgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.11 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohnungen über 100 qm Grundfläche auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

Zur eindeutigen Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. der Untergeschoßfußbodenhöhe ist dem Bauordnungsamt ein verbindlicher Geländeschnitt eines Sachverständigen für Vermessungsarbeiten mit Einzeichnung des projektierten Gebäudeumrisses, der Geschoßhöhen und der Höhenlage des ursprünglich vorhandenen und des geplanten Geländes vorzulegen. Die

endgültige Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. Untergeschoßfußbodenhöhe wird vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren bestimmt.

3.2 Denkmalschutz

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Im Planbereich ist mit archäologischen Fundstellen ehemaliger vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen zu rechnen.

3.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte. Der Oberboden ist vor Baubeginn mit einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

3.4 Energiegewinnung

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

3.5 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

3.6 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Schachtbrunnen „Esel“. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 16.12.1992 sind zu beachten. Erdwärmesonden sind in der Zone III nicht zulässig.

3.7 Wasserversorgung

Am Wasserhausanschluß wird der Fließdruck bei normalen Wasserentnahmen 1,8 bar betragen. Sollte ein höherer Druck notwendig sein, ist eine kundeneigene Hausdruckerhöhungsanlage zu installieren.

3.8 Dachflächenwasser

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht verrieseln. Im Zusammenhang mit der Verrieselung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

- Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

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 (z. B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, daß keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- 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 erforderlich.

3.9 Kanalrückstau

Die Kanalrückstausicherung obliegt aufgrund der Abwassersatzung der Stadt Bad Mergentheim den Grundstückseigentümern.

3.10 Wandberankung

Geschlossene Wandflächen, größer als 20 qm, Garagen und Pergolen sollten begrünt werden:

z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinq. 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Rankpflanzen (mit Kletterhilfen):

Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Kletterrosen	
Wisteria sinensis	Blauregen (Glyzine)