

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

## "Mittlere–Au–Süd I ", Teiländerung im Bereich des Flst.Nr. 4268

### Bad Mergentheim

Stand: 03.12.2003 / 01.12.2004

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 I S.58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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)

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. 1-5, BauNVO nicht zugelassen.

##### 1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§14 BauNVO)

Soweit als Gebäude vorgesehen, werden Nebenanlagen nicht zugelassen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag.

##### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Bzgl. der Gestaltung der obersten Geschosse wird auf die Festsetzungen unter 2.1 verwiesen.

- 1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche  
 (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 + 23 BauNVO)  
 Es wird offene Bauweise gem. §22 Abs.1+2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.
- o offene Bauweise
- Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen  
 (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.
- 1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen  
 (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und §18 BauNVO)  
 Die Firsthöhe wird auf die im Plan festgesetzte Höhe über NN beschränkt.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten  
 (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)  
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung  
 (§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
 Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume der beiliegenden Pflanzliste und heimische Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.7.1 Privates Pflanzgebot für Bäume und Sträucher  
 Pro 50 qm der im Plan ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche ist min. ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen ( Stammumfang 10 – 12 cm ).  
 In dem ausgewiesenen Pflanzgebot sind Sträucher vollflächig entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 - 2 qm / Pflanze.
- 1.7.2 Pflanzlisten
- |                       |                          |                     |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| <u>Straucharten</u>   |                          | einheimische Arten  |
| Corylus avellana      | Haselnuß                 |                     |
| Cornus sanguinea      | Hartriegel               |                     |
| Crataegus laevigata   | zweigrifflicher Weißdorn |                     |
| Euonymus europaeus    | Pfaffenhütchen           |                     |
| Ligustrum vulgare     | Liguster                 |                     |
| Lonicera xylosteum    | Heckenkirsche            |                     |
| Prunus spinosa        | Schlehe                  |                     |
| Rosa canina           | Heckenrose               |                     |
| Rosa glauca           | Wildrose                 |                     |
| Sambucus nigra        | Holunder                 |                     |
| Cornus mas            | Kornelkirsche            | eingebürgerte Arten |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne              |                     |
| <u>Baumarten</u>      |                          |                     |
| Tilia cordata         | Winterlinde              | 1.Ordnung           |
| Quercus robur         | Stieleiche               |                     |
| Acer campestre        | Feldahorn                | 2.Ordnung           |

Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3.Ordnung
Obstbäume als Hochstamm (regional übliche Sorten)		

1.8 Zu und Ausfahrtsverbot  
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Das Grundstück darf ausschließlich über den im Plan festgesetzten Einfahrtsbereich angefahren werden. In den übrigen Bereichen zur Austraße und zum Fußweg ist ein Ein – und Ausfahrtsverbot vorgeschrieben.

**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 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.

Die Außenwände der obersten Geschosse sind bei Ausnutzung des Höchstwerts der Vollgeschosse gegenüber den darunter liegenden Geschossen, mit Ausnahme des Treppenraums, um min. 1 m zurückzusetzen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform/ Dachneigung  
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

a) Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer.

b) Die Dachneigung wird bei Satteldächern auf max. 40° festgelegt.

c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel, Betondachsteine in der Farbe naturrot oder rotbraun verwendet werden. Bei mehr als 2 Vollgeschossen sind auch Titanzinkdächer in grau zugelassen. Anlagen zur Energiegewinnung- und -einsparung sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

#### 2.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00m betragen (Außenmaß); von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten;
- Der First muß mind. 1,00m 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. 1,50m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Traufseite mind. 0,50m vorspringen.

#### 2.2.5 Dacheinschnitte

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

#### 2.2.6 Dachüberstand

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

#### 2.2.7 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

#### 2.3 Gestaltung der Garagen

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Flachdachgaragen sind zu begrünen. Max. zwei geschlossene Garagen dürfen unmittelbar aneinander gereiht werden. Zur Gliederung der Baukörper sind dazwischen nur Stellplätze oder Garagen in offener Ausführung (Carports) zulässig.

#### 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 Antennenanlage zulässig.

#### 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Eine Fläche von min. 20 % der maßgebenden Grundstücksfläche ist als unversiegelte, offene Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe Rand Nr.1.7).

## 2.7 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind 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 Austraße sind nicht zugelassen.

Zwischen den Baugrundstücken und dem Fußweg Fl.St.Nr. 4309 sind Einfriedigungen bis 1 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind unter Rand Nr.1.7 genannt.

## 2.10 Werbeanlagen und Automaten

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Gebäuden unzulässig. Sie sind als frei stehendes Schild mit max. 0,50 qm Größe, bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem Gelände zulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

## 2.11 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 1,20m 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 1m Höhe der Kenntnissgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

## 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 (Mitteilung des Beginns von Erdarbeiten)

Dem Landesdenkmalamt ist 3 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten die Durchführung der Erdbewegungsarbeiten mitzuteilen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

### 3.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

### 3.4 Dachflächenwasser

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation 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 im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main – Tauber - Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

### 3.5 Energiegewinnung

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

### 3.6 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone C und qualitative Schutzzone III. Die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 sind zu beachten.

### 3.7 Kanalrückstau

Die Gebäude sind gegen Kanalrückstau zu sichern.