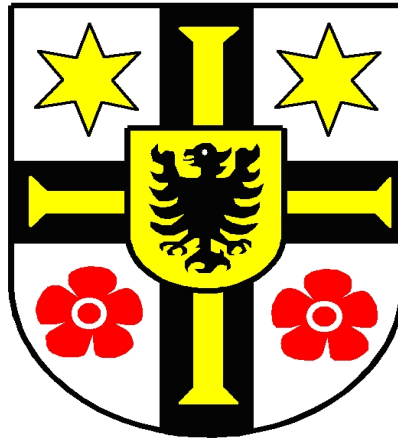


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Mühläcker II“

Planbereich 02.16

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

16.06.2009 / 24.03.2010 / 15.07.2010

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

**Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:**
Fks Beratende Ingenieure Fernkorn + Klug

Umweltfachliche Beiträge, Umweltbericht:
Ingenieurbüro Fleckenstein

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|---|------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | | | 24.04.2009 |
| Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am | | | 05.09.2009 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB vom | 28.08.2009 | bis | 01.10.2009 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom | 17.09.2009 | bis | 30.09.2009 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | | | 05.09.2009 |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | | | 20.04.2010 |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften,
Begründung und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom | 03.05.2010 | bis | 02.06.2010 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | | | 24.04.2010 |
| 5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | | | 15.07.2010 |
| 6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am | | | 21.08.2010 |
| 7. Inkrafttreten am | | | 21.08.2010 |

Bad Mergentheim, den 16.08.2010

gez.
Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen		Seite
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	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, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.6	Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	5
1.7	Grünordnerische Festsetzungen	5
1.8	Leistungsrechte	5
1.9	Beleuchtung	5
1.10	Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	6
1.11	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	6
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
2.1	Äußere Gestaltung des Gebäudes	6
2.2	Dachform und Dachgestaltung	6
2.3	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	7
2.4	Werbeanlagen	7
2.5	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	7
2.6	Einfriedungen	7
2.7	Antennen	7
2.8	Niederspannungsfreileitungen	7
2.9	Stellplatzverpflichtung	7
2.10	Ordnungswidrigkeiten	7
3.	HINWEISE	7
3.1	Denkmalschutz	7
3.2	Bodenschutz	8
3.3	Baugrunduntersuchungen	8
3.4	Aufteilung der Verkehrsflächen	8
3.5	Dachflächenwasser	8
3.6	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	8
3.7	Wasserversorgung	8
3.8	Energiegewinnung	8
3.9	Pflanzlisten	8
3.10	Regenüberlaufbecken	9

- 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) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).
- 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.

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)

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 BauNVO)

1.2.1 Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Im Plangebiet wird die EGFFH und bergseits die UGFFH durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH und bergseits die UGFFH darf die Straßenhöhe um maximal + 0,50 m überschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.

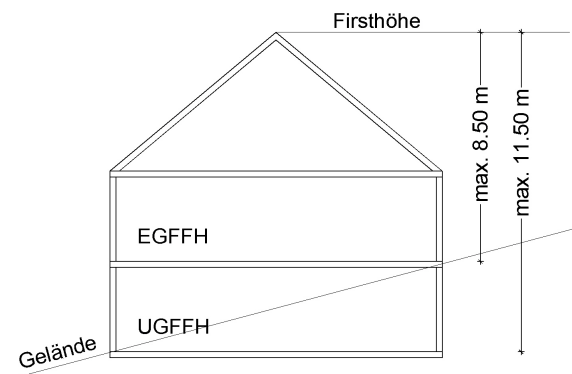
In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

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.

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 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppel- oder Reihenhäuser) beschränkt.

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Bei der Bebauung der Grundstücke können die öffentlichen Parkplätze in ihrer Lage verändert werden, um Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen zu schaffen. Hierbei kann nur ein öffentlicher Stellplatz für die Zufahrt entfallen. Die restlichen öffentlichen Parkplätze sind in ihrer Anzahl und deren Länge von mindestens 6,00 m zu erhalten.

Ausnahmen zur o. g. Parkplatzregelung sind bei Doppelhausbebauungen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.

- 1.6 Öffentliche Grünflächen als Flächen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)
Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.
- 1.7 Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)
- 1.7.1 Pflanzgebote**
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.9). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.7.2 Pflanzung von Bäumen in Straßenräumen und an öffentlichen Parkierungsflächen**
Straßenräume und öffentliche Parkierungsflächen sind mit naturraumtypischen, groß- und mittelkronigen Bäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mind. 5,00 m² vorzusehen. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzungen, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung von Punkt 3.9.1 erfolgen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
- 1.7.3 Pflanzung von heimischen Sträuchern auf privaten Grünflächen**
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 3.9.3 festgelegt werden.
- 1.7.4 Pflanzung von Bäumen in privaten Grünflächen und entlang des nördlichen Feldwirtschaftsweges im Leimental**
Im Norden und Westen des räumlichen Geltungsbereiches sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9,00 m² vorzuhalten. Die Artenzusammensetzung und die Mindestpflanzqualitäten sollten sich unter Berücksichtigung von Punkt 3.9.1 festgelegt werden.
Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der geplanten Grünstrukturen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
- 1.7.5 Pflanzung von Bäumen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes**
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Einzelbäume innerhalb der privaten Baugrundstücke zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Je Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum (auch Obstgehölze) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen zu mittel- und kleinkronigen Laubbäumen (Punkt 3.9.1 und 3.9.2) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
- 1.8 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR – Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken.
Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.
- 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 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.10.1 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 Abtragungen festgelegt.

1.10.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 0,50 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.

1.11 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen 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 festgesetzten Ausgleichsflächen werden jeweils dem betroffenen bzw. angrenzenden Bauplatz (Bauplätze Nr. 17, 18 und 23) zugeordnet.
2. Die an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes im Bebauungsplanbereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
3. Die Aufteilung der in Ziff. 2 bezeichneten Ausgleichsflächen- / Maßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke (§ 19 Abs. 2 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
4. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem stadt-eigenen Flurstück Nr. 1729, Gemarkung Althausen durchgeführt. Diese naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Ausgleich des Bebauungsplans „Mühläcker II“ zu 20 % zugeordnet. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht, Nr. 5.4 wird verwiesen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziff. 1 genannten Bauplätzen Nr. 17, 18 und 23 zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke 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 und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer und Tonnendächer sind nicht zugelassen.

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.

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.

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. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5 qm zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.5 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.

2.6 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 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.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird 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 2,50 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

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden 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

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Stadt Bad Mergentheim fördert den Einbau von Zisternenanlagen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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 / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Außenbereichswasser, das in den westlichen Anschlussbereichen anfällt, wird über einen Seitengraben des hier vorhandenen Weges auf Flst. Nr. 4534 abgeleitet. Auf den nördlichen Anschlussflächen wird eventuell auftretendes Außenbereichswasser durch den in einer Talmulde verlaufenden Feldwirtschaftsweg im Leimental verrieselt. Die neue Bebauung liegt gegenüber diesem Feldwirtschaftsweg auf dem ansteigenden Gelände.

3.7 Wasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden.

3.8 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

3.9 Pflanzlisten

3.9.1 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für die Gestaltung von Ortsrandbereichen und Straßenräumen

Acer campestre, Feldahorn

Acer platanoides `Cleveland`, Spitzahorn

Acer platanoides `Emerald Queen`, Spitzahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Pyrus pyraister, Wildbirne

Prunus avium (in Sorten), Vogelkirsche

Tilia cordata `Greenspire`, Winterlinde

Mindestpflanzqualität in Ortsrandlagen: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16

Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum: Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 – 18

3.9.2 Standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronige Bäume)

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 innerhalb Wohnbauflächen: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12-14

Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum: Alleebaum 4 x verpflanzt mit Ballen, STU 14-16

Apfel, Zwetschge, Kirsche, Birne in ortstypischen Sorten, Hochstamm, 2 x v. STU 10 - 12

3.9.3 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

3.10 Regenüberlaufbecken

Durch die Bebauung des Planbereichs wird entsprechend den Vorgaben der Genehmigung für das Baugebiet „Mühlacker“ ein Regenüberlaufbecken auf den im Bebauungsplan „Mühlacker“ vorgesehenen Flächen erstellt. Die Planung wird durch das Büro fks Beratende Ingenieure durchgeführt und in einem wasserrechtlichen Verfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Bad Mergentheim, den 16.08.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister