



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	Seite	2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	Seite	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	Seite	3
1.3 Festsetzung der Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen.....	Seite	3
1.4 Bauweise.....	Seite	4
1.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	Seite	4
1.6 Stellung der baulichen Anlagen.....	Seite	4
1.7 Begrenzung der Wohnungszahl.....	Seite	4
1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung.....	Seite	4
1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung.....	Seite	5
1.10 Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	Seite	5
1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	Seite	6
1.12 Sichtflächen.....	Seite	6
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		
2.1 Dächer.....	Seite	6
2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite	8
2.3 Antennen.....	Seite	8
2.4 Niederspannungsfreileitungen.....	Seite	8
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	Seite	8
2.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....	Seite	8
2.7 Einfriedungen.....	Seite	8
2.8 Stellplatzverpflichtung.....	Seite	9
2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	Seite	9
2.10 Plätze für Abfallbehälter.....	Seite	9
2.11 Ordnungswidrigkeiten.....	Seite	9
3. HINWEISE		
3.1 Festlegung der Geländeoberfläche.....	Seite	9
3.2 Denkmalschutz.....	Seite	9
3.3 Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet.....	Seite	10
3.4 Energiegewinnung.....	Seite	10
3.5 Wand- und Fassadenbegrünung.....	Seite	10
3.6 Aufteilung der Verkehrsflächen.....	Seite	11
3.7 Baustoffwahl.....	Seite	11
3.8 Bodenschutz.....	Seite	11
3.9 Dachflächenwasser.....	Seite	11
3.10 Wasserversorgung.....	Seite	12
3.11 Entwässerung.....	Seite	12



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEBENWINDENWEG" AUF DER GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM

RECHTSGRUNDLAGEN

- ❑ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137).
- ❑ Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- ❑ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- ❑ Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (Gbl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (Gbl. 521)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siebenwindenweg“ in Bad Mergentheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO nicht zulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- a) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.
- b) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der offenen Bauweise mit 0,35 festgesetzt. Bei Einzelhausbebauung bzw. bei Einzel- und Doppelhausbebauung ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgelegt (entsprechend Planeinschrieb).
- c) Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.
- d) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen festgelegt.

1.3 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 BauNVO)

1.3.1 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird mit ± 50 cm über / unter der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf Grundstücksmittelpunkt festgesetzt. Diese Regelung bezieht sich talseits der Erschließungsstrasse auf die Erdgeschossfußbodenhöhe und bergseits auf die Untergeschossfußbodenhöhe.

1.3.2 TRAUFHÖHE (TH)

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Unterkante Sparren zu verstehen.

Bezugspunkt für die bergseitige Traufhöhe ist die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), für die talseitige Fußbodenhöhe die Untergeschossfußbodenhöhe.

Folgende Traufhöhen werden festgelegt:

Traufhöhe, bergseits:	$TH_{\max, \text{bergseits}}$	= 3,80 m
Traufhöhe, talseits:	$TH_{\max, \text{talseits}}$	= 6,60 m

1.3.3 FIRSHÖHE (FH)

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis OK Dachziegel.



Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen.

1.4 **BAUWEISE**

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

Es wird die offene Bauweise, jedoch entsprechend Einschrieb im Lageplan festgesetzt:

o offene Bauweise.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5. **STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

1.5.1 **STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**

a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Mit Garagen und Nebengebäuden ist – so weit es nicht zwingend festgesetzt ist – ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (seitliche Baugrenze). Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von 5 m einhalten.

1.5.2 **NEBENANLAGEN**

a) Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

b) Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c) Die Größe wird auf eine Grundfläche von max. 12 qm begrenzt. Die Traufhöhe darf max. 2,50 m und die Firsthöhe max. 4,00 m betragen. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 12° - 30° auszuführen. Die Wände sind mit Holzverschalung, Natursteinmauerwerk oder verputzt in gedeckten Farbtönen herzustellen.

d) Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sie sind mit geneigtem Dach von 30 – 35° auszuführen und mit Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.

1.6 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Teilbereiche durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.

1.7 **BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in den Einzelhäusern max. drei Wohnungen, in Doppelhäusern (je Haushälfte) und in Reihenhäusern einer Hausgruppe max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8 **VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.



Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. (siehe Hinweise 3.6)

1.9 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a) Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot (**pf 1**) sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume (mittelgroße Laubbäume, Obstbäume) und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe, Pflanzraster je nach Art 1 – 3 qm / Pflanze. Es sind mind. 25 % der Fläche mit Bäumen zu bepflanzen.
- b) Auf den im Lageplan festgelegten Flächen entlang des Siebenwindenweges mit Pflanzgebot (**pf 2**) sind die bestehenden Laubgehölze und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche zur Anlage einer Obstbaumwiese sind pro 80 m² Fläche mind. 1 Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm zu pflanzen.

Der öffentliche Spielplatz ist mit einer freiwachsenden Heckenpflanzung einzugrünen.

- d) Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens zwei großkronige einheimische Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- e) Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (siehe 2.5) 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.

Pflanzenliste Straucharten:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (einheim.)
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigriifliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa glauca</i>	Wildrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne

Pflanzenliste Baumarten:

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Obstbaum (als Hochstamm, regional typisch)	

Hinweis: Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen sind die Grenzabstände gem. § 16 Gesetz über das Nachbarrecht einzuhalten!

1.10 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.



Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.



1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.11.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 1.11.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern bereitzustellen.
- 1.11.3 Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.12 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen im Bereich der Knotenpunkte zur Boxberger Straße dürfen baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen in diesen Bereich eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Hinweis: Die im Plan festgelegten Sichtfelder sind entsprechend den Richtlinien der EAE 85/95 (Punkt 5.2.2.5) konstruiert. Zur Ermittlung der Größe der Sichtfelder dient die „Anfahrsicht“ (3m-Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße, Schenkellänge $l = 60$ m bei $v_{zul} = 50$ km/h).

An Knotenpunkten innerhalb des Baugebietes mit der allgemeinen Vorfahrtsregel „rechts vor links“ brauchen keine dieser Regel entsprechenden Sichtfelder vorgesehen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 74 LBO)

2.1 DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

- a) Zulässig sind Satteldächer (SD) und im First versetzte Pultdächer (PD_v)
- b) Die Dachneigung wird bei Satteldächern und bei im First versetzten Pultdächern auf 25° - 40° festgelegt.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.
- d) Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitigen angebauten Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden. Flachdachgaragen sind – soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden – zu begrünen.
- e) Nebenanlagen sind mit Satteldach entspr. Ziff. 1.5.2 auszuführen.



2.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- a) Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine nur in naturroten oder rotbraunen Tönen verwendet werden.
- b) Glänzende und glasierte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig
- c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- d) Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- a) Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00m betragen (Außenmaß).
- b) Der Abstand zwischen Fußpunkt der Gaube und Giebelgesims muss mind. 1,50 m betragen.
- c) Der First bzw. der Knickpunkt der Gauben muss mind. 1,00 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.
- d) Die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.
- e) Dachaufbauten dürfen nicht auf Hausgrund errichtet werden. Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.
- f) Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen.
- g) Die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen.
- h) 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 Traufseite mind. 0,50 m vorspringen.

2.1.4 DACHEINSCHNITTE

Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt mit einer max. Länge von 3,00 m zulässig. Der Abstand muss min. 1,50 m vom Giebelgesims und min. 0,80 m von der Traufe betragen. Dacheinschnitte sind auf den von der Straße einsehbaren Seiten nicht zulässig.

2.1.5 DACHFLÄCHENFENSTER

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

2.1.6 DACHÜBERSTAND

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

2.1.7 DACHRINNEN

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

2.1.8 KNIESTOCK

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestockes wird durch die Festsetzung in Nr. 1.3 begrenzt.



2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- b) Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen. „Reines Weiß“, „Schwarz“ und „Anthrazit“ sind nicht zulässig.
- c) Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Aluminium, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.
- d) Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen (siehe 2.1.1 d).

2.3 ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

2.4 NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5)

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

2.5 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Pflanzgebote siehe 1.9)

2.6 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

2.7 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedigungen sind zwischen den einzelnen Grundstücken nur bis 1,00 m Höhe zugelassen.
- b) Entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen sind nur freiwachsende Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 80 cm zugelassen.
- b) Geschlossene Einfriedigungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßenanschlüssen (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) als Ausgleich der Höhenlage zulässig und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten.
- c) Grundsätzlich sind Einfriedigungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.
- d) Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch den Bewuchs nicht eingeengt werden.



- e) Gegenüber der Fläche zur Ableitung von oberflächlich anfallendem Niederschlagswasser aus den Außengebieten (Entwässerungsmulde) am nordwestlichen Baugebietsrand ist mit der Einfriedung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohnungen über 100 m² Grundfläche auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.9 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 Kenntnisgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1 m Höhe der Kenntnisgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.10 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.

2.11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

- a) 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).



Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

- b) Auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 2628 / 2 / 3 / 4 befindet sich ein Felsenkeller der ehemaligen Brauerei Klotzbücher. Gemäß Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ist der momentan nicht leicht zugängliche Felsenkeller als ehemaliger Teil der funktionellen Einheit mit der ehemaligen Brauerei und Gaststätte Klotzbücher ein Kulturdenkmal in Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

Im Rahmen der geplanten Bebauung des Areals wird der Keller berücksichtigt und in seiner Substanz erhalten und gesichert.

3.3 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET / WASSERSCHUTZGEBIET

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 300 C von Bad Mergentheim (Stand 1998). Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

Das Areal liegt ferner voraussichtlich in der zukünftigen Zone III für die Fassungen „Taufstein“, für das das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Baden-Württemberg auf Antrag des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis zur Zeit ein Wasserschutzgebiet LfU-Nr. 216 abgrenzt (Vorlage des Abgrenzungsgutachtens voraussichtlich im November 2000).

Die Anlage von Erdwärmesonden wäre nach dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Baden-Württemberg in Zone III nicht zulässig.

3.4 ENERGIEGEWINNUNG

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

3.5 WAND- UND FASSADENBEGRÜNUNG

Fensterlose Fassaden bzw. geschlossene Wandflächen, ab einer Größe von 20 m², Garagen, Carports und Pergolen sollten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

z.B. Kletterpflanzen, selbstklimmend

Parthenocissus quinq. „Engelmannii“
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Hedera helix

Wilder Wein
Wilder Wein
Efeu

z.B. Rankpflanzen mit Kletterhilfen

Campsis radicans
Aristolochia durior
Lonicera henryi
Kletterrosen
Wisteria sinensis

Trompetenblume
Pfeifenwinde
Immergrüne Geißschlinge

Blauregen (Glyzine)



3.6 AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

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

3.7 BAUSTOFFWAHL

Die Wahl der Baustoffe sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

In der Planung und Ausführung der Gebäude sollte folgendes Beachtung finden:

- o Ausschluss bestimmter Bauprodukte
(Tropenhölzer, FCKW-geschäumte Stoffe, etc.)
- o Nutzung regionaler Baustoffe
- o Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- o Verwendung von Recyclingmaterialien
- o Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen
- o Minimierung des chemischen Holzschutzes
- o Verwendung von in der Herstellung energiearmen Produkten (z.B. Vermeidung von Produkten aus Aluminium, etc.)
- o Minderung des PVC-Einsatzes
- o Mineralische Wandfarben und Außenputze, umweltschonende Farben und Lacke

3.8 BODENSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes 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.

Das natürliche Geländeprofil sollte möglichst unverändert bleiben.

3.9 DACHFLÄCHENWASSER

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Beim Bau und Betrieb sind die entsprechenden DIN- und EN-Normen und die Städtische Abwassersatzung zu beachten. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. 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.



3.10 WASSERVERSORGUNG

In den Planstraßen 2, 3 und 4 kann der erforderliche Mindestdruck der Wasserversorgung für die geplanten Wohnanlagen nicht zur Verfügung gestellt werden. Für diesen Bereich sind private Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich.

3.11 ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird generell über ein Mischsystem entwässert. Der Gesamtabfluss des Plangebietes ist, wie im Allgemeinen Kanalisationsplan vorgesehen, gewährleistet. Die Entwässerung im Mischsystem erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz in der Boxberger Straße.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird im Bereich der Parkplätze am Knotenpunkt der Planstraße 3 und 4 ein Löschwasserbehälter $V = \text{ca. } 100\text{m}^3$ errichtet. Die bergseitigen Grundstücke der Planstraße 4 sind im Trennverfahren zu entwässern. So wird mit dem Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude dieser Behälter gespeist. Das überschüssige Wasser (Überlauf) des Löschwasserbehälters wird dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene (siehe auch DIN 4045) wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Bad Mergentheim, den 5. Sept. / 12. Dez. 2000

Hülsmann,
Oberbürgermeister