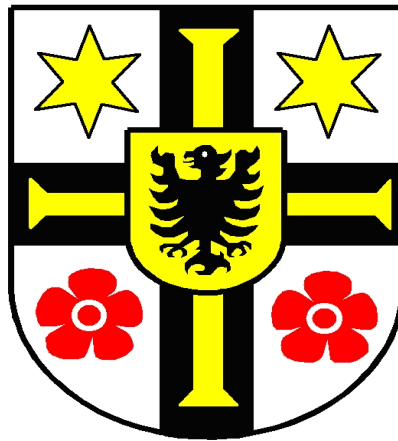


# **Große Kreisstadt Bad Mergentheim**

## **Stadtteil Wachbach**

Main-Tauber-Kreis



### **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### **Wohngebiet**

**„Untere Erle / Dürre Äcker**

**Erweiterung um Flst. Nr. 874“**

**Stand 15.09.2011 / 29.02.2012**

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

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>Seite</b>
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg	3
3.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.	Bestandssituation	
4.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.2	Bisheriger Rechtszustand und Umgebungssituation	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	
1.	Städtebauliche Konzeption	4
2.	Planinhalte und Festsetzungen	
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)	5
2.3	Private Grünflächen „Hausgärten“	5
2.4	Grünordnerische Festsetzungen	5
3.	Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	
3.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	5
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
3.3	Dächer	6
3.4	Gestaltung unbebauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten	6
3.5	Werbeanlagen	6
3.6	Antennen	6
4.	Verkehrliche Erschließung	6
5.	Technische Ver- und Entsorgung	6
5.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	6
5.2	Entwässerung	6
<b>C</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG / ARTENSCHUTZ</b>	
<b>D</b>	<b>PLANUMSETZUNG</b>	
<b>E</b>	<b>ANLAGEN</b>	

## **A VORBEMERKUNGEN**

### **1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Im Stadtteil Wachbach wurde im Anschluss an die Flächen des Baugebietes „Schaufelberg I“ im Jahr 1982 der Bebauungsplan „Untere Erle / Dürre Äcker“ aufgestellt und in den folgenden Jahren mit Wohngebäuden bebaut. Hierbei wurde das Flurstück Nr. 874 nicht in die Bebauungsplanflächen mit einbezogen, weil eine Erschließung nicht sinnvoll war. Nach Bebauung der Planflächen hat der Eigentümer des Flurstückes Nr. 3576 auch das Flurstück Nr. 874 erworben und als Grün- und Gartenfläche genutzt.

Im Februar 2011 hat nun der Eigentümer des Flurstückes Nr. 3576 bei der Stadt beantragt durch eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Untere Erle / Dürre Äcker“ eine Bebauung des Flurstückes Nr. 874 zu ermöglichen.

Eine Erschließung der im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vorgesehenen Bebauung ist über ein Überfahrtsrecht in einer Breite von 3,0 m auf dem öffentlichen Grundstück Nr. 3575 hin zur Wendeanlage der Straße Dürre Äcker sichergestellt.

Um diese Baulücke zu schließen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim in seiner Sitzung am 26.05.2011 beschlossen den Bebauungsplan „Untere Erle / Dürre Äcker Erweiterung um Flst. Nr. 874“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung – Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Untere Erle / Dürre Äcker“ um das Flurstück Nr. 874 ist die Schließung einer Baulücke zwischen der Bebauung an der Straße „Dürre Äcker“ und der an der „Blumenstraße“ möglich.

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist die Durchführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB möglich, sofern es sich um Bebauungspläne der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Aufgrund der Schließung einer Baulücke werden vorhandene Bauflächen weiterentwickelt und der Ortsrand in diesem Bereich durch einfache Mittel arrondiert. Ebenfalls wird die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Grundstücksgröße des Flurstückes 874 mit 1.945 m<sup>2</sup> eingehalten. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7b BauGB und Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern sind nicht vorgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Auch die ökologische Eingriffsregelung wird nicht durchgeführt.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (- Ellwangen). Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

#### **3.2 Regionalplan Heilbronn - Franken**

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Die Stadt liegt in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachse (Ellwangen-) Crailsheim – Blaufelden / Schrozberg - Weikersheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr).

## Begründung

Eine regionale Entwicklungsachse bilden Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim. Der Planbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung. Die geplante Schließung der Baulücke des bestehenden Wohngebietes hat aufgrund seiner geringen Größe keine Auswirkungen auf die landschaftliche Erholungseignung des Vorbehaltsgebietes.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich. Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück nicht als Baufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück somit dem Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan wird bzgl. der Erweiterung des Bebauungsplanes „Untere Erle / Dürre Äcker“ bei einer weiteren Fortschreibung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2.000 qm.

Das Plangebiet liegt nördlich des Altortes von Wachbach und zwischen der bestehenden Bebauung an den Straßen Dürre Äcker und Blumenstraße. Das Flurstück 874 grenzt im Süden an die landwirtschaftlich genutzten Hangflächen an. Hier befinden sich auch Biotopstrukturen, die als Feldhecken östlich von Wachbach kartiert sind.

In den weiteren Bereichen ist das Grundstück Nr. 874 vollständig von bestehender Wohnbebauung umschlossen.

Durch den Bebauungsplan wird das Grundstück Nr. 874 vollständig und das Grundstück Nr. 3575 anteilig überplant.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500, Stand 15.09.2011 / 29.02.2012

### 4.2 Bisheriger Rechtszustand und Umgebungssituation

Das Flurstück Nr. 874 ist bisher dem Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zuzuordnen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Erle / Dürre Äcker“ grenzt östlich an die überplante Fläche an und wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen für die notwendige Erschließung (Flst. 3575) und Zufahrt anteilig mit überplant. Westlich und nördlich des Flurstückes Nr. 874 grenzen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schaufelberg I“ und „Schaufelberg I, 1. Änderung“ an.

## B PLANUNGSBERICHT

### 1. Städtebauliche Konzeption

Durch die Planung wird die Bebauung eines freien Grundstückes zwischen der bereits bestehenden Bebauung ermöglicht. Hierbei wird sich soweit möglich an die planerischen Vorgaben der bestehenden Bebauung angelehnt. Da sich jedoch seit der Bebauung der umliegenden Grundstücke die grundsätzlichen Vorgaben an ein modernes und energiesparendes Bauen geändert haben, wird auch bei den Festsetzungen hierauf Rücksicht genommen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über das Flurstück Nr. 3575 über eine 3,00m breite Zufahrt zum Grundstück. Hierbei muss die bestehende Topographie berücksichtigt werden. Die überbaubaren Flächen werden soweit als möglich an die bestehende Bebauung herangerückt, um eine Abrundung gegenüber der freien Landschaft zu erreichen.

Begründung

Die bestehende Abgrünung durch die als Biotop kartierte Feldhecke gegenüber den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird erhalten und durch eine Festlegung einer privaten Grünfläche sichergestellt und weiter aufgewertet.

## **2. Planinhalte und Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt, ausnahmsweise zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen, um die Vorgaben des bestehenden Gebietes „Untere Erle / Dürre Äcker“ auch auf der Erweiterungsfläche umzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgegeben und begrenzt, um eine übermäßige Bebauung auf dem doch flächenmäßig sehr großen Grundstück zu verhindern und ausreichende Freiflächen sicherzustellen.

Um die Höhenlage des einzelnen Gebäudes auf diesem von der Erschließungsstraße doch losgelösten Baukörper festzulegen, wird die Höhenlage des Gebäudes entsprechend Planeintrag über NN mit geringem Spielraum vorgegeben. Durch diese Festlegung wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das bestehende Gelände einfügen kann.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert, gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe und bis zum höchsten Punkt des Daches vorgegeben. Weitere Festlegungen der Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude werden nicht vorgegeben, um interessante Architekturformen zu ermöglichen.

### **2.2 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### **2.3 Private Grünflächen „Hausgärten“**

Um die versiegelbaren Flächen des Grundstückes zu reduzieren, werden Teilbereiche als private Grünflächen ausgewiesen. Insbesondere im Bereich des bergseitigen Biotops sollen hierdurch ausreichende Abstände mit Versiegelungen eingehalten werden. Um die Nutzung des Grundstückes auch im Bereich der Grünflächen jedoch zu gewährleisten, werden die privaten Grünflächen als „Hausgärten“ festgelegt. Dies entspricht auch den Nutzungen in den umliegenden Grundstücken.

### **2.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Festlegung einer Pflanzbindung für die durch den Bebauungsplan überplanten Bereiche des Biotopes werden diese dauerhaft sichergestellt. Ebenso werden, um einen Durchgrünungsgrad des Grundstückes zu erreichen Pflanzgebote für heimische Laubbäume auf den privaten Grünflächen vorgegeben.

## **3. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

### **3.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften**

Aufgrund der Lage als Abrundung des bestehenden, gewachsenen Wohngebietes sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung auf dem Baugrundstück ausschließen. Die Vorschriften wurden deshalb an die Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne angeglichen.

Begründung

### 3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um Einwirkungen auf die bestehende Bebauung zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig.

Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist.

Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15 - 80 zugelassen werden.

### 3.3 Dächer

Die Vorgaben für die Ausführung von Dächern und die Dachgestaltung wird der bestehenden Bebauung angepasst. Aus diesem Grund werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zugelassen. Um die Einleitung von Ionen in die öffentliche Kanalisation zu beschränken, werden bei metallischen Dacheindeckungen nur beschichtete Bleche zugelassen. Auch Dachgauben und Dacheinschnitte werden mit geringen Einschränkungen zugelassen, um die Nutzung der Flächen im Dach zu ermöglichen.

### 3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten

Als Hinweis für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzlisten zu verwenden. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig, z. B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

### 3.5 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1 qm beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5 qm zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf die Umgebung auszuschließen.

### 3.6 Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Bild des Baugebietes nicht zu beeinträchtigen. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen unterbunden werden.

## 4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Straße „Dürre Äcker“ her über einen Teilbereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 3575, wobei die bestehende Zufahrt auf eine Breite von 3,0 m ausgebaut wird.

## 5. Technische Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas und Strom ist über das Stadtwerk Tauberfranken sichergestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist gewährleistet.

### 5.2 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Straße „Dürre Äcker“ eingeleitet.

### C Umweltprüfung / Artenschutzrecht

Aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innen-entwicklung nach § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Vorlage eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der §§ 44 und 45 BNatSchG ist es jedoch trotz des Verzichtes auf Vorlage eines Umweltberichtes erforderlich, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Prüfungstiefe wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird in der als Anlage beigefügten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros Fleckenstein dargestellt. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Vogelbestände durch die Planumsetzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

### D Planumsetzung

Auf dem überplanten Grundstück möchte der Grundstückseigentümer ein Wohnhaus errichten. Die zeitliche Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Aufgrund der Übernahme der anfallenden Kosten durch den Grundstückseigentümer kommen auf die Stadt Bad Mergentheim keine Erschließungskosten durch die Umsetzung der Planung zu.

— Wohngebietsflächen:	1.131 m <sup>2</sup>	=	56,44 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Fußwege) :	66 m <sup>2</sup>	=	3,30 %
— Private Grünflächen:	807 m <sup>2</sup>	=	40,26 %
<b><u>Gesamtfläche des Baugebietes:</u></b>	<b><u>2.004 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>100,00 %</u></b>

### E Anlagen

saP - Ingenieurbüro Fleckenstein mit Stand vom 29.02.2012

.....  
Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister