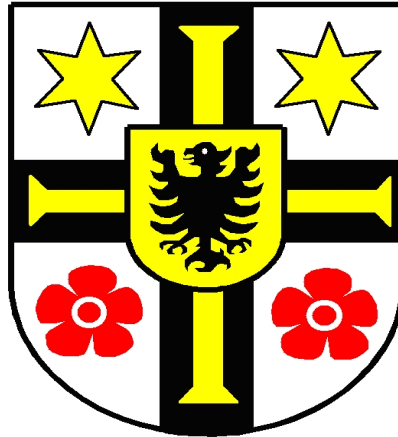


Große Kreisstadt Bad Mergentheim Stadtteil Wachbach

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Untere Erle / Dürre Äcker

Erweiterung um Flst. Nr. 874“

Planbereich 18.06

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 15.09.2011 / 29.02.2012

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

**Bestandsaufnahme:
Hell Ingenieure**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:
Ingenieurbüro Fleckenstein**

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|--|-----|--|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am Amtliche Bekanntmachung in TZ und FN am | | | 26.05.2011 19.11.2011 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB vom 15.11.2011 | bis | | 19.12.2011 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom 01.12.2011 Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | bis | | 14.12.2011 19.11.2011 |
| 4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | | | 29.03.2012. |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB vom 23.04.2012 | bis | | 22.05.2012 |
| Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am | | | 14.04.2012 |
| 5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | | | 27.09.2012 |
| 6. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am | | | 27.10.2012 |
| 7. Inkrafttreten am | | | 27.10.2012 |

Bad Mergentheim, den 24.10.2012

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten | 3 |
| 1.4 Private Grünflächen | 4 |
| 1.5 Grünordnerische Festsetzungen | 4 |
| 1.6 Leitungsrechte | 4 |
| 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 4 |
| 2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes | 4 |
| 2.2 Dachform und Dachgestaltung | 4 |
| 2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen | 5 |
| 2.4 Werbeanlagen | 5 |
| 2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege | 5 |
| 2.6 Einfriedungen | 5 |
| 2.7 Antennen | 5 |
| 2.8 Ordnungswidrigkeiten | 5 |
| 3. HINWEISE | 5 |
| 3.1 Denkmalschutz | 5 |
| 3.2 Bodenschutz | 5 |
| 3.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen | 5 |
| 3.4 Dachflächenwasser | 6 |
| 3.5 Versickerung von Niederschlagswasser | 6 |
| 3.6 Wasserversorgung | 6 |
| 3.7 Energiegewinnung | 6 |
| 3.8 Pflanzlisten | 6 |

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- 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), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

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. 1 - 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)

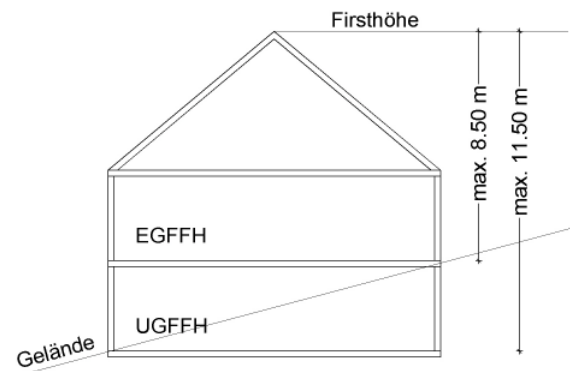
Die UGFFH wird auf 274.00m ü. NN \pm 0,50 m festgesetzt.

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.

1.4 Private Grünflächen „Hausgärten“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck (befestigte Gartenwege, Geschirrhütten oder Gerätehütten) zugeordnet sind. Die Größe dieser baulichen Anlagen darf max. 40 cbm betragen (§§ 49 und 50 Abs. 1 LBO i. V. mit Nr. 1 a des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO).

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

1.5.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zum Ausgleich des Eingriffs sind in der Pflanzgebotsfläche bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes sechs Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzliste unter Punkt 3.8).

1.5.2 Pflanzbindung Feldhecke (Biotop)

Die im Plan dargestellte Feldhecke wird als Teil des Biotops Nr. 165241281341 mit einer Pflanzbindung sichergestellt und ist auf Dauer zu erhalten.

1.5.3 Pflanzung von Bäumen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Einzelbäume innerhalb der privaten Baugrundstücke zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 3.8.1) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.6 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.

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)

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 40° 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 nur als beschichtetes Blech zugelassen.

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.

Die Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden und als Terrasse genutzt oder erdüberdeckt und begrünt werden.

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 1,50 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. 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.

2.7 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.8 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 / hydrogeologische Untersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Mit einem lokalem Auftreten von betonangreifendem Grund- und Schichtwasser durch erhöhte Sulfatgehalte muss gerechnet werden.

3.4 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 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.

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Im Falle einer Niederschlagswasserversickerung hat dies schadlos über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen.

3.6 Wasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann sichergestellt werden.

3.7 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.

Aufgrund des hochmineralisierten, CO₂ – führenden Grundwassers im Oberen Buntsandstein ist

die max. Bohrtiefe geothermischer Anlagen auf die Basis des Unteren Muschelkalks bzw. auf die

Oberkante des Oberen Buntsandsteins begrenzt.

3.8 Pflanzlisten

3.8.1 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

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

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister