

# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



## BEBAUUNGSPLAN

„BANDHAUS IV - TEIL 2“

AUF DER  
GEMARKUNG EDELFINGEN

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

Mai 2017 / Oktober 2017



**WALTER+PARTNER** GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50  
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de  
www.walter-und-partner.de

### **Verfahrensvermerke:**

- |    |                                                                                                              |                    |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am                                            |                    | 27.04.2017 |
|    | Bekanntmachung in FN                                                                                         | am                 | 31.05.2017 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.1 BauGB                                                 | vom 23.05.2017 bis | 30.06.2017 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB                                                           | vom 07.06.2017 bis | 21.06.2017 |
|    | Bekanntmachung der Auslegung in FN                                                                           | am                 | 31.05.2017 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat                                                                      | am                 | 23.11.2017 |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung<br>und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB | vom 27.12.2017 bis | 29.01.2018 |
|    | Bekanntmachung der Auslegung in FN                                                                           | am                 | 16.12.2017 |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO<br>in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat   | am                 | 22.03.2018 |
| 6. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB                                                                           | am                 | 19.05.2018 |
| 7. | Inkrafttreten                                                                                                | am                 | 19.05.2018 |

**Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.**

Bad Mergentheim, 14.05.2018

gez. ....  
Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister

### **AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 2“, Bad Mergentheim-Edelfingen in der Fassung vom Mai 2017 / Oktober 2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am 22.03.2018 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:  
Bad Mergentheim, 14.05.2018

gez. ....  
Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
1.1.1 Bauweise	3
1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.1.3 Nebenanlagen	3
<b>1.2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	3
1.2.1.1 Gebäudehöhen	4
1.2.1.2 Festsetzung der Höhenlage	5
<b>1.3. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen</b>	<b>5</b>
1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen	5
<b>1.4 Begrenzung der Wohnungszahl</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>6</b>
<b>1.6 Ableitung von Niederschlagswasser</b>	<b>6</b>
<b>1.7 Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser</b>	<b>6</b>
<b>1.8 Schutzmaßnahmen Pflanzen und Tiere</b>	<b>6</b>
1.8.1 Pflanzgebot / Pflanzenerhalt	6
1.8.2 Privates Pflanzgebot	7
<b>1.9 Leitungsrechte</b>	<b>7</b>
<b>1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>7</b>
<b>1.11 Lärmschutzmaßnahmen</b>	<b>8</b>
1.11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen	8
1.11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen	8
<b>1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>8</b>
<b>1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>1.14 Pflichten des Eigentümers</b>	<b>10</b>
<b>2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Bodenschutz</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Baugrunduntersuchung / Hydrogeologische Untersuchungen</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Verkehrsflächen</b>	<b>12</b>
<b>2.5 Dachflächenwasser / Zisternennutzung</b>	<b>12</b>
<b>2.6 Gebietsentwässerung</b>	<b>13</b>
<b>2.7 Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung</b>	<b>13</b>
<b>2.8 Wasserversorgung</b>	<b>13</b>
<b>2.9 Energiegewinnung</b>	<b>13</b>
<b>2.10 Standorttypische Bäume und Sträucher</b>	<b>14</b>
<b>2.11 Lagerung wassergefährdender Stoffe</b>	<b>14</b>

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„BANDHAUS IV - TEIL 2“**  
**AUF DER**  
**GEMARKUNG EDELFINGEN**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bandhaus IV - Teil 2“ in Bad Mergentheim - Edelfingen wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1.1. Art der Baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **1.1.1 Bauweise**

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser (Nutzungsschablone I), Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone II) oder Hausgruppen (Nutzungsschablone IV) sowie Geschosswohnungsbau (Nutzungsschablone III) zugelassen.

#### **1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.1.3 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3.2 Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

1.1.3.3 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.2.4 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die in den Nutzungsschablonen I für Einzelhäuser, Nutzungsschablone II für Einzel- und Doppelhäuser und Nutzungsschablone IV festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen. In der Nutzungsschablone III sind für den Geschosswohnungsbau zwingend III Vollgeschosse vorgeschrieben.

Die eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

#### **1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

### 1.2.1.1 Gebäudehöhen

#### Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 mit Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

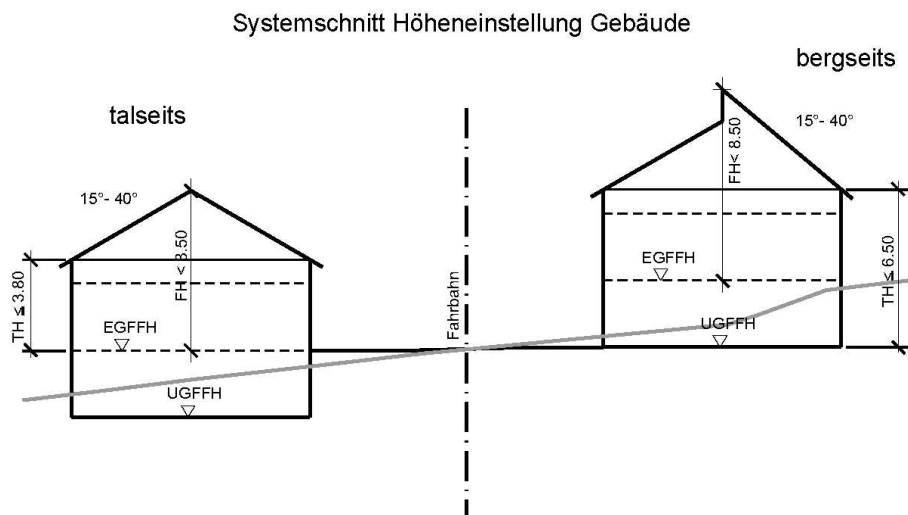
Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

#### Für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Nutzungsschablonen I, II und IV)

Die Firsthöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem höchsten Punkt der Außenkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird bei talseitiger Bebauung definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut und bei bergseitiger Bebauung als Höhendifferenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird begrenzt auf 8,50 m, die Traufhöhe darf bei talseitiger Bebauung max. 3,80 m und bei bergseitiger Bebauung max. 6,50 m betragen.

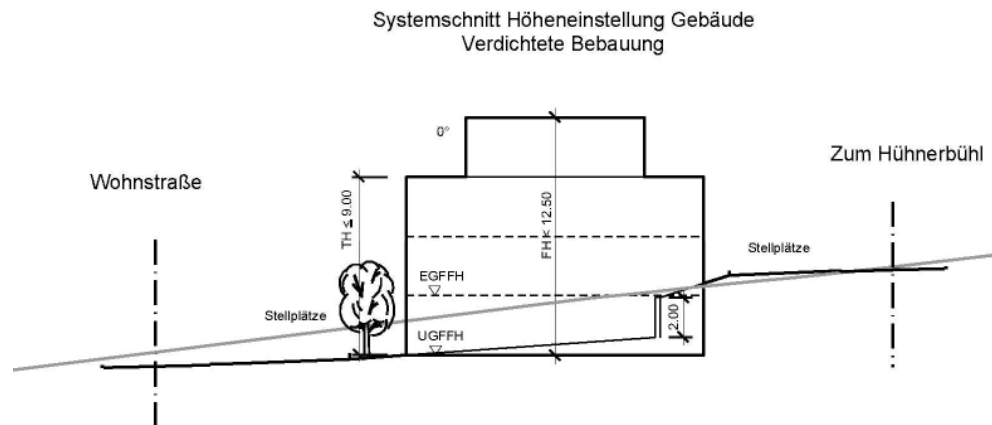
Die Dachneigung beträgt 15° bis 40°.



#### Für Verdichtete Bebauung (Nutzungsschablone III)

Die talseitige Traufhöhe TH (zur Wohnstraße) wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und der Oberkante der Attika und ist auf max. 9,00 m begrenzt, die bergseitige Traufhöhe TH (zur Straße „Zum Hühnerbühl“) wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und der Oberkante der Attika. Die Firsthöhe FH bzw. die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf 12,50 m begrenzt bezogen auf die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH).

Die Dachneigung beträgt 0°.



### 1.2.1.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bei talseitiger Bebauung bzw. die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) bei bergseitiger Bebauung wird durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH bzw. die UGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal +/- 0,50 m über- bzw. unterschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig.

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

## 1.3. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen

1.3.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.3.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.1.3 Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

#### **1.4 Begrenzung der Wohnungszahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

Bei den Häusern der Hausgruppe sind jeweils 2 Wohnungen zulässig.

Bei den Wohngebäuden im Bereich der verdichteten Bebauung (Nutzungsschablone III) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 9 beschränkt.

#### **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau abgewichen werden.

#### **1.6 Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

#### **1.7 Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird der dort vorhandene landwirtschaftliche Weg neu profiliert und gegen den Hang gekippt, so dass das anfallende Außengebietswasser entlang der Wegböschung zu dem bereits bei der Erschließung des Gebietes Bandhaus III gebauten Einlaufbauwerk abgeleitet wird.

Das Außengebietswasser wird in den best. Regenwasserkanal eingeleitet. Im Weiteren erfolgt die Ableitung des Regenwassers zur Tauber.

#### **1.8 Schutzmaßnahmen Pflanzen und Tiere**

##### **1.8.1 Pflanzgebot / Pflanzerschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 1 a Abs. 3 BauGB) und



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / § 25 b BauGB)

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke für Einzelhausnutzung (Nutzungsschablone I) sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zuzüglich eines heimischen Strauches anzupflanzen, auf den Grundstücken für Doppelhausnutzung (Nutzungsschablone II) sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme und zwei Sträucher anzupflanzen. Für die Bebauung mit Hausgruppen gilt, dass je Wohneinheit ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm sowie ein heimischer Strauch zu pflanzen ist. Bei den Grundstücken mit verdichteter Bebauung (Nutzungsschablone III) sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme und 6 Sträucher anzupflanzen.

Dabei ist die standorttypische Baum- und Strauchliste unter 2.10 zu beachten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste unter 2.10 neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann abgewichen werden.

#### **1.8.2 Privates Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

In den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind Straucharten und Bäume entsprechend der Pflanzliste (2.10) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

#### **1.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Zuge der Erschließungsplanung wird derzeit geprüft, ob ein Leitungsrecht für die Wasser- und Gasversorgung erforderlich ist.

Flächen, die mit „LR“ bezeichnet sind, sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers bzw. der Stadt Bad Mergentheim oder der Versorgungsunternehmen zu belasten. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

#### **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.

Zur Energieeinsparung sind auch LED-Lampen möglich.

## **1.11 Lärmschutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **1.11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der B 290 ausgehen, wurde entlang des Feldweges, Fl.-St. Nr. 476, ein Lärmschutzwall mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,00 m Höhe errichtet. Die Höhe wurde festgelegt auf der Seite der künftigen Baugrundstücke.

Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wölfel vom August 2014 wird hingewiesen.

### **1.11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Bei den im Lageplan mit I bis XV gekennzeichneten Gebäuden entlang der Straße „Auf der Ebene“ und entlang der Wohnstraße sind bei der Nutzung des Obergeschosses für Aufenthalts- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf den lärmabgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmanforderungen der Außenbauteile (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wölfel vom August 2014 wird hingewiesen.

## **1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1 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.

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 Abgrabungen festgelegt.

1.12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,5 m hoch sein.

- 1.12.3 Auf dem Bauplatz 16 für verdichtete Bebauung können zur Abfangung der Böschungen Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 1.12.4 Stützfundamente, die beim Setzen von Tiefbordsteinen / Bordsteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

### **1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

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

Die festzusetzenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Als Kompensationsmaßnahmen wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung des Baugebietes Bandhaus IV Teil1 folgendes festgesetzt:

- naturnahe Eingrünung des vorhandenen und neu geplanten Lärmschutzwalls, inklusive des Einbaus von Steinriegeln zur Förderung der Zauneidechse innerhalb des Planbereiches
- die naturnahe Gestaltung des geplanten Entwässerungsgrabens, inklusive der Extensivierung seines näheren Umfeldes außerhalb des Planbereiches auf dem neu zugewiesenen FlSt. Nr. 7836, Gemarkung Edelfingen
- die Umwandlung einer 0,5 ha großen Ackerfläche außerhalb des Planbereiches in Extensivgrünland, insbesondere zur Förderung der Feldlerchen-Dichte in der Feldflur östlich des Plangebietes auf der neu zugewiesenen FlSt. Nr. 7527, Gemarkung Edelfingen
- die Aufwertung der Gewässersohle der Tauber unterhalb des Edelfinger Wehrs mit Kieszugaben außerhalb des Planbereiches auf FlSt. Nr. 5488, Gemarkung Edelfingen.
- Aufhängen von Fledermauskästen an bestehenden größeren Bäumen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan im Bau befindlichen Abschnitt „Bandhaus IV - Teil 1“ und den vorliegenden Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 2“ erfolgt hinsichtlich der Flächengrößen der Maßnahmenflächen sowie hinsichtlich der Biotoppunkte prozentual entsprechend der jeweiligen Flächenanteile. Die o.g. Kompensationsmaßnahmen wurden zu 52 % dem Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 1“ (Gesamtfläche = 21.907 m<sup>2</sup>) und zu 48 % dem aktuellen Bebauungsplan „Bandhaus IV - Teil 2“ (Gesamtfläche = 19.988 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgutboden wurde für den aktuellen Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 2“ ein Oberbodenauftrag von 1.000 m<sup>3</sup> auf dem städtischen Grundstück mit der Flst. Nr. 7630, Gemarkung Edelfingen festgesetzt.

Auf die Begründung, Teil XIV.5 Umweltbericht, wird verwiesen.

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstückflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet „Bandhaus IV - Teil 2“ zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet.

Dementsprechend werden die Sammelausgleichsflächen den Baugrundstücken zu 87,0 % und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 13,0 % zugeordnet.

#### **1.14 Pflichten des Eigentümers**

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

## **2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE**

### **2.1 Denkmalschutz**

(§ 20 / § 27 Denkmalschutzgesetz)

Das Gebiet „Bandhaus IV“ liegt am westlichen Rand eines Prüffalls der archäologischen Denkmalpflege: „EDEL006 – L6524/073-01“. Auf Luftbildern von 1990 sind deutlich erkennbare Bewuchsmerkmale festzustellen, die auf die Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung hinweisen könnten. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Der Termin der Erschließungsmaßnahmen bzw. aller hiermit in Zusammenhang stehenden Erdarbeiten ist dem Referat 84.2 / Archäologische Denkmalpflege mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, damit diese baubegleitend beobachtet werden können.

Falls bei den Erschließungsarbeiten bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalleile, Keramikreste, Knochen, etc.) und die Fundstelle sowie Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch die Denkmalschutzbehörde können für die Bergung und Dokumentation der Kulturmerkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch genommen werden.

### **2.2 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.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

### **2.3 Baugrunduntersuchung / Hydrogeologische Untersuchungen**

Nach der geologischen Karte Baden-Württemberg bildet im Plangebiet Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund sind Hangschutt sowie Dolomit- und Kalksteine des Unteren Muschelkalks zu erwarten.

Die Karbonatgesteine des Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Diese können u. U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können.

Bei der geologischen Untersuchung wurden im oberen Hangbereich (Ste-Marie-du-Mont-Straße und Straße „Zum Hühnerbühl“) vorwiegend Hangschuttmassen bestehend aus stark kiesigen und stark steinigen Schluff angetroffen. Im Bereich der Straße „Auf der Ebene“ stehen neben Hangschutt auch Hanglehmablagerungen an. Die Mächtigkeit der Hanglehmschichten nimmt bis zur B 290 zu.

Auf Grund der unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen kann es zu unterschiedlichen Setzungen im Bereich des Baugebietes kommen.

Bei großflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone sind die Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - zu beachten.

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **2.4 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Wendeanlagen ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2.5 Dachflächenwasser / Zisternennutzung**

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, da eine Versickerung auf Grund der Bodenkennwerte praktisch nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht – Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. 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 dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main – Tauber – Kreis und dem Stadtwerk

Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

Die Stadt Bad Mergentheim fördert den Einbau von Zisternenanlagen. Zuständig ist das Sachgebiet Tiefbau und Technische Dienste.

## **2.6 Gebietsentwässerung**

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser kann bei nachgewiesener ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großen Versickerungsflächen direkt über die belebte Bodenzone versickert werden. Die nachbarlichen Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

## **2.7 Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung**

Zur Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss der Grundstücke ist eventuell der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig.

Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

## **2.8 Wasserversorgung**

Im Gebiet kann überall der erforderliche Wasserdruck sichergestellt werden.

## **2.9 Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Die Dachflächen sollten so angeordnet werden, dass die Sonnennutzung möglich ist.

Sofern die Wärmegegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Wir empfehlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen. 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.

## **2.10 Standorttypische Bäume und Sträucher**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bandhaus IV - Teil 2“ sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke bevorzugt verwendet werden:

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvaticus	Rotbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Sorbus domestica	Speierling
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Obstbäume als Hochstamm	(regional übliche Sorten)
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **2.11 Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.



Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Bad Mergentheim, 14.05.2018

gez. ....

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister