

# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



## BEBAUUNGSPLAN

„BANDHAUS IV - TEIL 2“

AUF DER  
GEMARKUNG EDELFINGEN

- ENGÜLTIGE PLANFASSUNG -  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)</b>	<b>5</b>
1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.2. Dächer	5
1.2.1. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	5
1.2.2. Dachdeckung	5
1.2.3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte	6
1.2.4. Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	6
1.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	6
1.4. Werbeanlagen	7
1.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
1.6. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	7
1.7. Einfriedungen	7
1.8. Antennen	8
1.9. Niederspannungsfreileitungen	8
1.10. Stellplatzverpflichtung	8
1.11. Ordnungswidrigkeiten	8

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"BANDHAUS IV - TEIL 2"  
AUF DER  
GEMARKUNG EDELFINGEN**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber.416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

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

## **1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)**

### **1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren oder Solarzellen.
- 1.1.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist mit einem Remissionswert von 15 - 80 auszuführen.
- 1.1.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

### **1.2 Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

##### 1.2.1.1 Dachformen:

Für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Nutzungsschablone I, II und IV) sind alle Dachformen außer Tonnendächer und Flachdächer zugelassen.

Im Bereich der verdichteten Bebauung (Nutzungsschablone III, Geschosswohnungsbau) sind Flachdächer festgelegt.

Die Außenwände des möglichen „Penthouses“ müssen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2 m zurückspringen. Dachterrassen sind auch bis zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses zulässig.

##### 1.2.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan

Dachneigung	(Nutzungsschablone I, II und IV)	15 ° - 40 °
Dachneigung	(Nutzungsschablone III)	0 °

#### **1.2.2 Dachdeckung**

- 1.2.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen entsprechend Punkt 1.1.2 nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

1.2.2.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Kupferionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

1.2.2.3 Die Flachdächer sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, mit einer extensiven oder intensiven Dachbepflanzung herzustellen.

### **1.2.3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt eine max. Breite von 3,00 m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

### **1.2.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports**

1.2.4.1 Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie 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.

1.2.4.2 Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

### **1.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die Sichtbare Höhe von Stützmauern darf maximal 1,00 m betragen. Im Bereich der verdichteten Bebauung, Grundstück 16, sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,00 m zulässig.

Abweichend von Ziff. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,0 m Höhe der Kenntnissgabe.

#### **1.4. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zur Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> ebenfalls zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe und nur unbeleuchtet zulässig.

#### **1.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den nicht überbauten Flächen sind auf den Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser mindestens 1 bzw. 2 großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obsthochstämme und ein bzw. zwei heimischer Strauch anzupflanzen. Für die Hausgruppen gilt, dass je Gebäude 1 großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm und ein heimischer Strauch zu pflanzen ist. Im Bereich der verdichteten Bebauung sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme und 6 Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

#### **1.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenteil >25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren herzustellen.

#### **1.7 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.7.1 Einfriedungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

1.7.2 Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

1.7.3 Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

1.7.4 An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.8 und 2.10).

1.7.5 Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

#### **1.8. Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) zulässig.

Im verdichteten Bereich (Nutzungsschablone III) sind je Gebäude maximal 3 Außenantennen (terrestrische oder Satellitenantennen) zulässig.

#### **1.9. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, vorbehaltlich der Regelungen des § 68 des Telekommunikationsgesetzes.

#### **1.10 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

#### **1.11 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 74 LBO)

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

Bad Mergentheim, 14.05.2018

gez. ....

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister