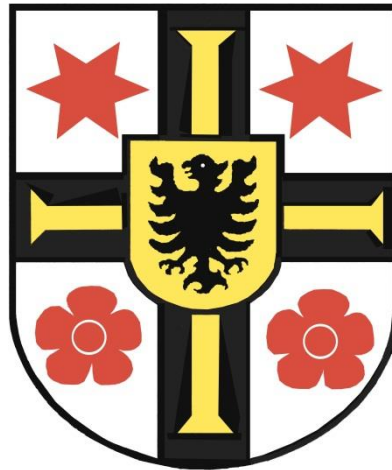


Große Kreisstadt Bad Mergentheim Stadtteil Rot

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Milchhäuserin II“

Planbereich 15.04/ 15.05

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

15.05.2017 / 22.08.2017 / 04.06.2018

Städtebauliche Bearbeitung:
Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:
Ingenieurbüro 3 | KANT

Grünordnung und spezielle artenschutzrechtliche
Untersuchung:
Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|----|---|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 26.03.2015 |
| | Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am | 24.05.2017 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom 16.05.2017 bis 19.06.2017 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom 31.05.2017 bis 14.06.2017 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 24.05.2017 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 25.01.2018 |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,
örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB
sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB | vom 20.02.2018 bis 23.03.2018 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 10.02.2018 |
| 5. | Erneuter Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 28.06.2018 |
| | Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,
örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB
sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB | vom 17.07.2018 bis 30.07.2018 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung in FN am | 07.07.2018 |
| 6. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 27.09.2018 |
| 7. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. § 10 (3) BauGB am | 20.10.2018 |
| 8. | Inkrafttreten am | 20.10.2018 |

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Milchhäuserin II“, Bad Mergentheim – Rot in der Fassung vom 15.05.2017 / 22.08.2017 / 04.06.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am 27.09.2018 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:
Bad Mergentheim, 16.10.2018

gez.
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	5
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	6
1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen	6
1.3 Bauweise.....	7
1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten	7
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.7 Ableitung von Niederschlagswasser	8
1.8 Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich	8
1.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
1.9.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen	8
1.9.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Ortsrandbereich	8
1.9.3 Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und Wege	9
1.9.4 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
1.9.4.1 Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen	9
1.9.4.2 Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	9
1.9.4.3 Einleitungszeitraum von Erschließungs- und Baumaßnahmen.....	9
1.10 Leitungsrechte	9
1.11 Beleuchtung	10
1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	10
1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen	10
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	11
2.2 Dachform und Dachgestaltung	11
2.2.1 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
2.2.2 Dachgauben / Dacheinschnitte	11
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abtragungen.....	11





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.4	Werbeanlagen.....	12
2.5	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege	12
2.6	Einfriedungen	12
2.7	Antennen.....	12
2.8	Niederspannungsleitungen	12
2.9	Stellplatzverpflichtung	12
2.10	Ordnungswidrigkeiten	12
3.	HINWEISE.....	13
3.1	Denkmalschutz	13
3.2	Bodenschutz	13
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen	13
3.4	Aufteilung der Verkehrsflächen.....	13
3.5	Dachflächenwasser.....	14
3.6	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	15
3.7	Wasserversorgung.....	15
3.8	Wasserschutzgebiet Bad Mergentheim I	15
3.9	Energiegewinnung	15
3.10	Pflanzempfehlungen Gehölze.....	16
3.10.1	Naturraumtypische Laubbäume.....	16
3.10.2	Ortstypische Obstbaumsorten	16
3.10.3	Naturraumtypische Straucharten	17
3.10.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)	17
ANLAGEN	17





RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, wie der teilweise einbezogene Bebauungsplan „Milchhäuserin I“, im Geltungsbereich außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 14 Abs.1 BauNVO mitzurechnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag

1.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) werden durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH bei talseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe max. $\pm 0,50$ m über- und unterschreiten. Die UGFFH bei bergseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe um max. $0,50$ m über- bzw. unterschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH/ UGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten bezogen auf die geplante Geländehöhe und die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Traufhöhe wird bei talseitigen Grundstücken auf $3,80$ m, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH), und bei bergseitigen Grundstücken auf $6,50$ m, gemessen ab der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH), festgelegt.

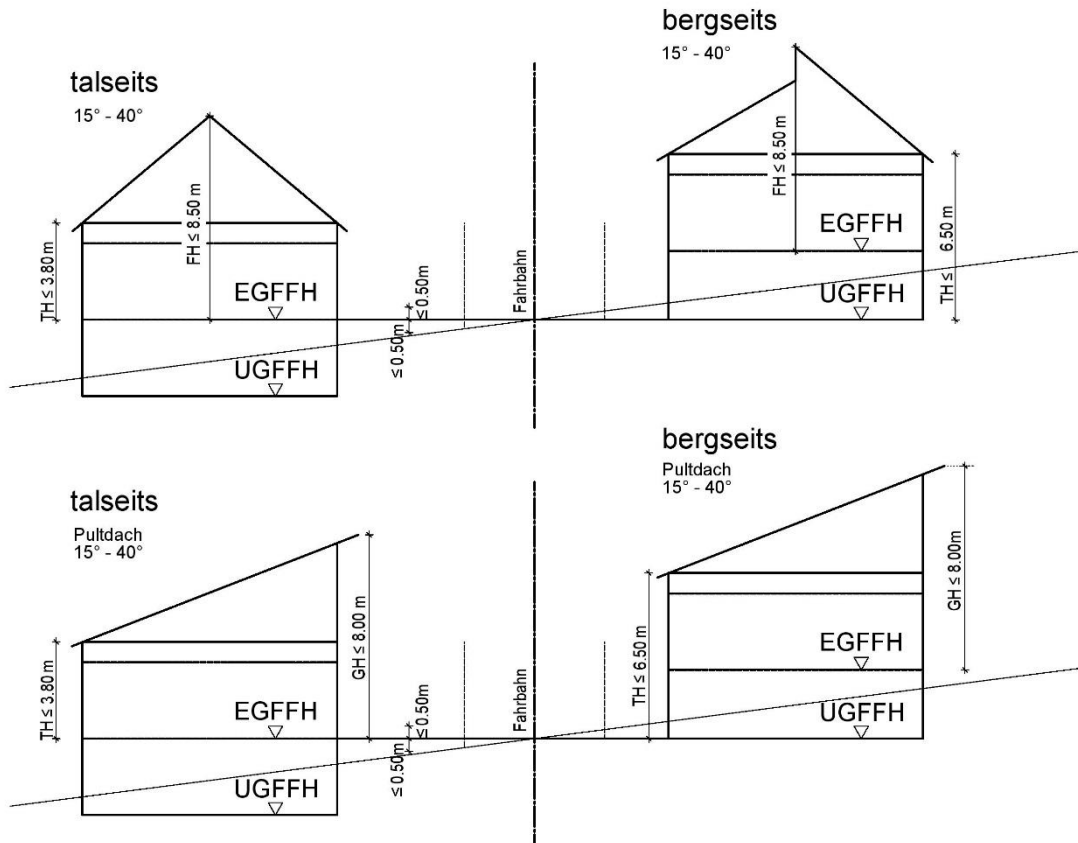
Die Firsthöhe wird auf max. $8,50$ m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und Dachfirst, festgelegt.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf max. 8,00 m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und höchstem Punkt des Gebäudes, festgelegt.

Auf die als Anlage beigefügten nachrichtlichen Schnitte 1-11 wird verwiesen.



Systemschnitt Gebäude

1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 21a BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.7 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

1.8 Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich

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

Auf den privaten Grünflächen sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck (befestigte Gartenwege, Geschirr- oder Gerätehütten) zugeordnet und in ihrer Größe dem Nutzungszweck untergeordnet sind. Sie sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.

Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Alle Pflanzungen müssen bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.11). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.9.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Ortsrandbereich

Um in östlichen und nördlichen Übergangsbereichen des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum eine gestufte Ortsrandeingrünung mit vielseitigen landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen zu erzielen, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit heimischen Sträuchern und gliedernden Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 3.10.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 3.10.2) und naturraumtypischen Straucharten (Tabelle 3.10.3) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten.

1.9.3 Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und Wege

Der Straßenraum ist zur Steigerung der Wohnqualität und zur Schaffung lokalklimatischer Funktionswerte mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Tabelle 3.10.4 „Standortgerechte, mittelkronige Laubbäume“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen.

1.9.4 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.4.1 Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

1.9.4.2 Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z.B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

1.9.4.3 Einleitungszeitraum von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldräumung und die Erschließung des Wohnquartiers außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein diesbezüglich zulässiger Zeitraum besteht zwischen August und Februar.

1.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 - Leitungsrecht 1 (Kanal) zugunsten der Stadt Bad Mergentheim.

LR 2 - Leitungsrecht 2 (Strom) zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

Zu den Kanälen (Abwasser) ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Leitungen sind dauerhaft gegen Wurzeleindringungen zu sichern.

1.11 Beleuchtung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.12.1** Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m tiefer Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen festgelegt.

- 1.12.2** Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 1,00 m hoch sein.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

Maßnahmen: Die dargestellten ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind den Grundstücken 1 - 9 zugeordnet. Sie sind zu pflegen, zu erhalten und von jeglicher Überbauung freizuhalten. Bei Verlust von Bäumen sind diese nach Art wieder zu pflanzen.

Bauplätze 10 und 11 sind derzeit ohne Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot dargestellt. Ebenfalls ist der Bauplatz Nr. 10 - Milchhäuserin I ohne Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot dargestellt.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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)

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen außer Tonnendächer und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung wird auf 15° - 40° festgeschrieben.

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 nicht zulässig.

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. Bei den bergseitigen Grundstücken können die Garagen ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

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.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5 m² 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. Scherrasen, 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.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

2.7 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.8 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

2.9 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2.10 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 - DSchG)

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 § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

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

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die im südlichen Teil von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DW A-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung, bei Antreffen verkars- tungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen und Gehwege ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.5 Dachflächenwasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung
- befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

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 1.200 m² stammt, ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Der Einbau von Retentions-Zisternen (Zisternen mit Speichervolumen und zusätzlicher Abflussverzögerung) sollte aufgrund der verzögerten Wasserableitung bevorzugt werden. Die Stadt Bad Mergentheim fördert derzeit den Einbau von Zisternenanlagen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen. Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation 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 gebührenpflichtiger Wasserzähler einzubauen. 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.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.6 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem.

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.

Das anfallende Außengebietswasser ist über offene Gräben entlang der östlichen, nordöstlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes abzuleiten. Das Außengebietswasser wird an der nördlichen Grenze gefasst und in den Vorfluter „Wachbach“ eingeleitet.

3.7 Wasserversorgung

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet für eine zweigeschossige Bebauung sichergestellt werden. Nachdem im Baugebiet unterschiedliche Geländehöhen vorliegen, kann bei der Errichtung von Dachgeschossen eine Druckerhöhungsanlage erforderlich werden.

3.8 Wasserschutzgebiet Bad Mergentheim I

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 128129. Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers im Bereich der Wachbach-Talauwe wird hingewiesen.

Betriebliche Umgangsflächen, Stellplätze für LKW und PKW sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind wasserundurchlässig zu versiegeln und das anfallende Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Bad Mergentheim I vom 07.11.1994 sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 wird hingewiesen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der AwSV 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.

In Zone III B von Wasserschutzgebieten sind unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der AwSV durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf 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 Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.9 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Zur Erdwärmenutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt. Erdwärmesonden und Grundwasserpumpen sind nicht zulässig.

3.10 Pflanzempfehlungen Gehölze

3.10.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart	Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14

3.10.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.10.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana	Haselnuss	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa arvensis	Feldrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa canina	Gemeine Heckenrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m

3.10.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

Laubbaumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides `Cleveland`	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18

ANLAGEN

Schnitte 1-11 (nachrichtlich ohne Festsetzungscharakter)

Bad Mergentheim, 16.10.2018

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

