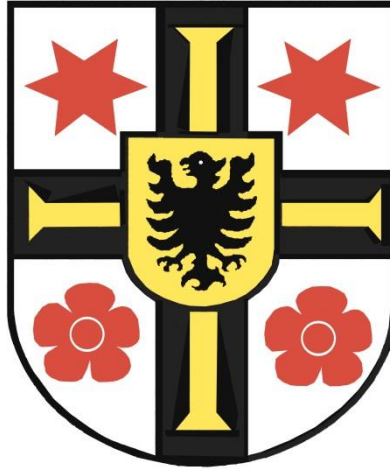


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“

Bad Mergentheim - Löffelstelzen

Planbereich 10.14

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 19.02.2018 / 24.10.2018

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

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:
fks Ingenieure Dipl.-Ing. (FH) Fernkorn, Bad MGH

Bestandsaufnahme, umweltfachliche Beiträge
und spezielle artenschutzrechtliche
Untersuchung (saP):
Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 28.09.2017 |
| | Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am | 24.02.2018 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom 20.02.2018 bis
29.03.2018 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom 01.03.2018 bis
14.03.2018 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 24.02.2018 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 29.11.2018 |
| | 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 18.12.2018 bis
25.01.2019 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 08.12.2018 |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 21.03.2019 |
| 6. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. § 10 (3) BauGB am | 13.04.2019 |
| 7. | Inkrafttreten am | 13.04.2019 |

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“,
Bad Mergentheim – Löffelstelzen in der Fassung vom 19.02.2018 / 24.10.2018 dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am 21.03.2019
zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den 10.04.2019

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

Anlage: Systemschnitte	4
RECHTSGRUNDLAGEN	5
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.....	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse.....	6
1.2.2 Gebäudehöhen	6
1.2.3 Festlegung der Höhenlage.....	7
1.3 Bauweise.....	7
1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche	7
1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen	7
1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten	7
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.7 Ableitung von Niederschlagswasser	8
1.8 Öffentliche und 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 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
1.10 Beleuchtung	10
1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	10
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	11
2.2 Dachform und Dachgestaltung	11
2.2.1 Dachformen	11
2.2.2 Dachneigungen.....	11
2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung.....	11
2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
2.2.5 Dachgauben / Dacheinschnitte	11
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abtragungen.....	12



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.....	13
2.8	Niederspannungsleitungen	13
2.9	Stellplatzverpflichtung	13
2.10	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	13
2.11	Ordnungswidrigkeiten	13
3.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE	14
3.1	Denkmalschutz	14
3.2	Bodenschutz	14
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen	14
3.4	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	15
3.5	Heilquellenschutzgebiet	15
3.6	Aufteilung der Verkehrsflächen.....	15
3.7	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	15
3.8	Dachflächenwasser / Zisternennutzung.....	15
3.9	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	16
3.10	Wasserversorgung.....	17
3.11	Energiegewinnung	17
3.12	Wärmepumpen	17
3.13	Landschaftsschutzgebiet	17
3.14	Pflanzempfehlungen / Gehölze.....	17
3.14.1	Naturraumtypische Laubbäume.....	17
3.14.2	Ortstypische Obstbaumsorten	17
3.14.3	Naturraumtypische Straucharten	18
3.14.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)	18

Anlage: Systemschnitte



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die 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).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich, wie der teilweise einbezogene Bebauungsplan „Hohe Äcker III“ sowie der Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“, 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 (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Plan

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)

Entsprechend Einschrieb im Plan

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

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

Die Traufhöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Die Firsthöhe bzw. die maximale bauliche Höhe der Gebäude wird auf 10,00 m begrenzt, bei Pultdächern und Flachdächern auf 9,50 m.

Die Traufhöhe wird begrenzt auf 6,80 m.

Auf die als Anlage beigefügten nachrichtlichen Systemschnitte wird verwiesen.



1.2.3 Festlegung der Höhenlage

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

Die EGFFH wird durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

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

1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

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

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 sowie 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend festgelegt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

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

1.4.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.4 Garagen als Grenzbauten sind nur bis zu einer Tiefe von max. 7,50 m (Bebauungstiefe) zulässig.

1.4.5 Die Garagenbreite (Straßenfront) darf 6,50 m nicht überschreiten.

1.4.6 Die Höhe der Garagen wird auf max. 2,75 m Traufhöhe sowie auf max. 5,00 m Firsthöhe festgesetzt.

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 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 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.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





1.7 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf Privatgrundstücken versickert, über die geplanten Retentionszisternen in den Regenwasserkanal eingeleitet.

1.8 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich

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

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur begrünen.

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 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.14). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.9.1.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume (überwiegend Obsthochstämme) sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind daher insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten. Abgängige Obsthochstämme und Laubgehölze sind unter besonderer Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Tabelle 3.14.2) und naturraumtypischer Laubbäume (Tabelle 3.14.1) zu ersetzen.

1.9.1.2 Pflanzung von Laubbäumen in südlicher oder westlicher Ortsrandlage

Im westlichen und südlichen Ortsrandbereich sind die festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit gliedernden, naturraumtypischen Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 3.14.1) und ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 3.14.2) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.9.1.3 Pflanzung von Laubbäumen in geplanten Straßenräumen und innerhalb der Bauflächen

Der Straßen- und Siedlungsraum ist 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



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

5 m² vorzusehen. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Tabelle 3.14.4 „Standortgerechte, mittelkronige Laubbäume“ oder Tabelle 3.14.2 „Ortstypische Obstbaumsorten“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden.

1.9.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.2.1 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.

1.9.2.2 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.

1.9.2.3 Rodung von Gehölzen

Die zur Entwicklung der Wohnbauflächen unvermeidbaren Rodungen sind ausschließlich in den Monaten November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen.

1.9.2.4 Sicherung und Entwicklung eines strukturreichen Streuobstbestands auf Extensivgrünland im östlichen Plangebiet

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind im südlichen Grenzbereich der Entwicklungsfläche ergänzende Obsthochstammpflanzungen in Anlehnung an Pflanzempfehlungen gem. Tabelle 3.14.2 vorzunehmen.

Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus sind fachgerecht durchzuführen. Diese bestehen in einer Erziehungspflege, welche die ersten 5 Jahre im Frühjahr zum Zwecke der grundlegenden Kronenausformung (gezielte Förderung von kronenbildenden Leittrieben) angesetzt wird, sowie einer nachfolgenden Auslichtungspflege. Im Rahmen der alle 2 bis 5 Jahre, je nach Bedarf durchzuführenden Auslichtungsschnitte, ist auf maßvolle Art und Weise dicht stehendes und abgestorbenes Obstholz zu entfernen.

Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden innerhalb des Streuobstbestandes ist grundsätzlich zu verzichten. Lediglich auf maßvolle Art und Weise, kann im Wurzelbereich der Obstbäume eine organische Düngung (Mist, Kompost, keine Gülle!) vorgenommen werden. Anorganische Dünger sind grundsätzlich nicht auszubringen.

Gras-/Krautfluren unter Streuobst sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen und anfallendes Mahdgut ist großenteils abzuräumen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

1.9.2.5 Anlage eines Streuobstbestandes auf Flurstück 1075/1 (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im westlichen Grenzbereich des Plangebietes ist ein hochstämmiger Streuobstbestand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Um die Entfaltung der Jungpflanzungen sicher zu stellen, sollten die Artenauswahl, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in Tabelle 3.14.2 zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden.

Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus sind fachgerecht durchzuführen. Diese bestehen in einer Erziehungspflege, welche die ersten 5 Jahre im Frühjahr zum Zwecke der grundlegenden Kronenausformung (gezielte Förderung von kronenbildenden Leittrieben) angesetzt wird, sowie einer nachfolgenden Auslichtungspflege. Im Rahmen der alle 2 bis 5 Jahre, je nach Bedarf durchzuführenden Auslichtungsschnitte, ist auf maßvolle Art und Weise dicht stehendes und abgestorbenes Obstholz zu entfernen.

Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden innerhalb des Streuobstbestandes ist grundsätzlich zu verzichten. Lediglich auf maßvolle Art und Weise, kann im Wurzelbereich der Obstbäume eine organische Düngung (Mist, Kompost, keine Gülle!) vorgenommen werden. Anorganische Dünger sind grundsätzlich nicht auszubringen.

Gras-/Krautfluren unter Streuobst sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen und anfallendes Mahdgut ist großenteils abzuräumen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

1.10 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.

1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.11.1** 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.

- 1.11.2** Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 0,50 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.



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.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

2.2 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen.

2.2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung wird auf 0° - 40° festgeschrieben.

2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen entsprechend 2.1 nur Ziegel- und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dachdeckung mit leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dachdeckung, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, ist unzulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss die Auslösung von Metallbestandteilen verhindern. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen.

2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen und Carports sind alle Dachformen, mit Ausnahme von Tonnendächern, mit einer maximalen Dachneigung von 40° zugelassen.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer baulichen Ausführung und äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen.

Flachdächer sind bei Garagen hälftig zu begrünen.

2.2.5 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;



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen; jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt darf eine max. Breite von 3,00 m aufweisen.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht mit mind. 1,00 m Abstand unterhalb dem Hauptfirst liegen.

2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Ihre sichtbare Höhe darf max. 0,50 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

2.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m² Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 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 auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

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

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Laubgehölzarten zu pflanzen.

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



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.7 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantenne) 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 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2.10 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Die Zisternen sind anstelle der Hausanschlusschächte für Regenwasser einzubauen und an den Regenwasserkanal anzuschließen (Gebietsentwässerung im Trennsystem). Das Rückhaltvolumen muss mindestens 4,0 m³ je Bauplatz betragen. Bei Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8,0 – 10,0 m³).

(Klammerwerte gemäß Berechnung nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung, LfU-BW)

2.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND 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 hingewiesen

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden am Nordrand sowie am Südwestrand des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (Löss Lehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Im Bereich der quartären Lockergesteine ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells lassen sich drei Verkarstungsstrukturen in ca. 150 m bis 300 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes sowie eine weitere Doline ca. 200 m südlich des Plangebietes erkennen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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 2 ½ Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 sind zu beachten.

3.6 Aufteilung der Verkehrsflächen

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

3.7 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sollen von Versiegelung freigehalten werden. Eine Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen mit Pflanzen aus der Pflanzliste (vgl. Nr. 3.14) wird empfohlen. Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien sollte zugunsten der Biodiversität vermieden werden.

3.8 Dachflächenwasser / Zisternennutzung

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.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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.

Auf jedem Grundstück ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziffer 2.10 der örtlichen Bauvorschriften). Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8,0 – 10,0 m³). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

(Klammerwert gemäß Berechnung nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung, LfU-BW)

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.

3.9 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die AKP-Berechnung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im aktuell gültigen AKP ist die Planung „Hohe Äcker“ im Wesentlichen enthalten.

Ein wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

Da als Ergebnis der AKP-Berechnung Haltungen im Baugebiet „Hohe Äcker III“ ausgewechselt werden müssten, falls das Schmutz- und Regenwasser in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden würde, ist geplant, sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser über die Bismarckstraße bis zur Waldstraße zu führen. Im Zuge der weiteren Planungen wird überprüft, ob eine Rückhaltung des Regenwassers (RRB) im Bereich der Einmündung der Waldstraße in die Bismarckstraße notwendig wird.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann bei der 2-geschossigen Bebauung im gesamten Baugebiet sichergestellt werden.

3.11 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Zur Erdwärmenutzung sind ausschließlich geothermische Flächenkollektoren zulässig. Sie bedürfen der Einzelfallprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt. Erdwärmesonden und Grundwasserpumpen sind nicht zulässig.

3.12 Wärmepumpen

Bei dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen ist zu beachten, dass diese zu den Anlagen im Sinne des § 3 (5) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gehören und die Betreiberpflichten nach § 22 (1) BImSchG einzuhalten sind. Danach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

3.13 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim grenzt nordöstlich der Alten Würzburger Straße an das Baugebiet „Hohe Äcker IV“ an bzw. wird zwischen Löffelstelzer Straße und Bismarckstraße vom Baugebiet tangiert. Auf die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Main – Tauber – Kreis (Untere Naturschutzbehörde) vom 13.04.1982 wird hingewiesen. Bei der Unteren Naturschutzbehörde wird von der Stadt wegen des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gestellt. Eine formale Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht erforderlich.

3.14 Pflanzempfehlungen / Gehölze

3.14.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14
Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
2 Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
⊙ Tilia cordata	Winterlinde	

rtstypische Obstbaumsorten



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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 Gemersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)		

3.14.3 Naturraumtypische Straucharten

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

3.14.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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		
Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitzahorn		
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche		
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde		

Bad Mergentheim, 10.04.2019

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

