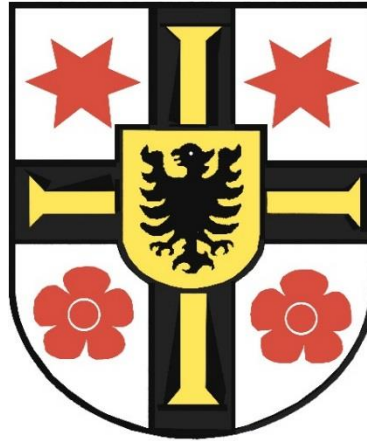


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



**Bebauungsplan
„Hohe Äcker IV“
Bad Mergentheim - Löffelstelzen**

Begründung

Stand 19.02.2018 / 24.10.2018



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEREITUNGEN	4
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
2.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	5
4.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsschutzgebiet	7
4.5	Landschaftsplan	7
5.	Bestandssituation	8
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
5.2	Lage des Plangebietes in Löffelstelzen	9
5.3	Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen	10
5.4	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	10
5.5	Umgebungssituation	10
5.6	Heilquellenschutzgebiet	10
B	PLANUNGSBERICHT	11
1.	Städtebauliche Konzeption	11
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebiets	11
3.	Ver- und Entsorgung des Gebiets	12
3.1	Versorgung	12
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen	12
4.	Planinhalte und Festsetzungen	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3	Bauweise	13
4.4	Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen	13
4.5	Stellplätze / Wohnungszahl	13
4.6	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	14
4.7	Private und öffentliche Grünflächen	14



Begründung

4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
4.9 Immissionsschutz	18
4.10 Leitungsrechte	19
5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	19
5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	19
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	19
5.4 Dächer.....	19
5.5 Werbeanlagen	20
5.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	20
5.7 Einfriedungen	20
5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen	20
5.9 Stellplatzverpflichtung	20
C EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG.....	21
D PLANVERWIRKLICHUNG	21
1. Bodenordnung	21
2. Erschließungskosten.....	21
3. Flächenbilanz.....	21
4. Wohneinheiten.....	22
5. Zeitliche Umsetzung	23
E ANLAGEN	23



Begründung

A VORBEREITUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im Stadtteil Löffelstelzen sind keine städt. Bauplätze mehr vorhanden, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können. Derzeit sind aber 25 private Bauplätze vornehmlich in qualifizierten Bebauungsplangebieten, so z.B. in den Bereichen „Hohe Äcker I – III“, festzustellen. Diese stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, weil eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht gegeben ist. Nachdrückliche Aufforderungen der Stadt führten zu keinem Ergebnis.

Aktuell liegen der Stadtverwaltung Bad Mergentheim aber mehr als 20 konkrete Vormerkungen für einen Bauplatz in Löffelstelzen vor. Wenn diese Nachfrage nicht zeitnah erfüllt werden kann, gehen damit im Stadtteil Löffelstelzen ein Einwohnerverlust und insbesondere eine Abwanderung junger Familien einher.

Dem Bedarf an Bauplätzen in Löffelstelzen soll durch die Umwandlung der lt. Flächennutzungsplan bestehenden Sondergebietsfläche „Kur“ in das Allgemeine Wohngebiet „Hohe Äcker IV“ Rechnung getragen werden. Im Planbereich sollen 25 Bauplätze entstehen.

Der Ortschaftsrat Löffelstelzen hat in seiner Sitzung am 07.06.2010 die Umwidmung des Sondergebiets „Kur“ in ein Allgemeines Wohngebiet beantragt. In mehreren Sitzungen wurde der Ortschaftsrat über den Planungsstand informiert und mit der verkehrlichen Anbindung befasst. Am 27.06.2017 hat sich der Ortschaftsrat für eine Anbindung des neuen Baugebiets über einen Kreisverkehr ausgesprochen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Bei der straßenverkehrlichen Anbindung hat sich der Gemeinderat für einen Kreisverkehr entschieden.

2. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle 2017, in Kraft getreten am 13.05.2017, dürfen Bebauungspläne, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn diese eine Grundfläche von 10.000 qm nicht überschreiten. Diese Regelung soll die Schaffung von Wohnraum erleichtern und ist bis 31.12.2019 befristet.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BaunVO anzuwenden. Zulässige Grundfläche ist somit die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BaunVO mit „baulichen Anlagen“ im Sinne des § 29 BauGB überbaut werden darf. Welche Flächen dabei mitzählen, bestimmt sich aus § 19 Abs. 4 BaunVO.

Die Wohnbaufläche für den Bebauungsplanbereich beträgt ca. 12.550 m² (abzüglich Erschließungsstraße, Wohnwege sowie Grünflächen). Von dieser Wohnbaufläche sind max. 40 % überbaubar (GRZ 0,4). Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.



Begründung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen werden.

Der Gemeinderat hat am 28.09.2017 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dennoch durchzuführen, um eine umfassende Information der Bevölkerung zu gewährleisten und umfängliche Anregungen im Verfahren zu erhalten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das im Planbereich ausgewiesene „Sondergebiet Kur“ ist nicht zuletzt auch aufgrund der strukturellen Veränderungen im Kursektor kein Bedarf mehr vorhanden.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Löffelstelzen ist aber nachdrücklich gegeben. Auf Ziff. 1 wird Bezug genommen. Dem Bedarf wird durch die Erschließung des Wohngebiets „Hohe Äcker IV“ Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umgebenden Bebauung („Hohe Äcker III“). Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe werden im Wege der Ausnahme zugelassen.

Das Baugebiet wird verkehrlich über einen Kreisverkehr an das überörtliche Verkehrsnetz, die umgebende Bebauung und an die Ortslage von Löffelstelzen angebunden.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (- Ellwangen). Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Bad Mergentheim hat seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

4.2 Regionalplan Heilbronn – Franken

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungs-



Begründung

einrichtungen. Die Stadt liegt in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachse (Ellwangen-) Crailsheim – Blaufelden / Schrozberg – Weikersheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr). Eine regionale Entwicklungsachse bilden Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit seinen 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.

Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich).

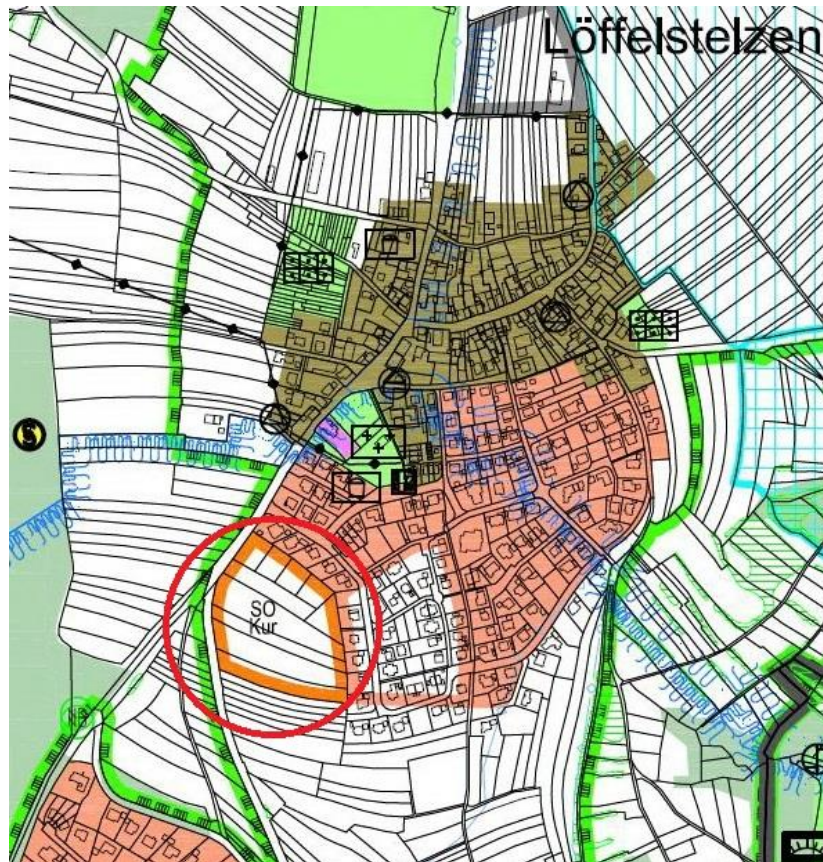
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des bestehenden Baugebiets „Hohe Äcker III“, Gemarkung Löffelstelzen, als Sonderbaufläche „Kur“ ausgewiesen. Für einen Teilbereich dieses Sondergebiets (Flst.1102, 1102/1, 1102/2, 1102/3 und 1099) wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit 12.07.1996 rechtsverbindlich. Die hier geplante Schmerzklinik war aufgrund des Strukturwandels im Kursektor und der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar.

Der Gemeinsame Ausschuss der VG Bad Mergentheim hat im Zuge der laufenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes am 30.10.2010 beschlossen, die gesamte Sondergebietsfläche „Kur“ in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Das Änderungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.



Begründung



Auszug aus der
digitalisierten Fassung
des
Flächennutzungsplanes
vom 15.11.2012

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Baugebiet „Hohe Äcker IV“ grenzt nordwestlich der Alten Würzburger Straße an das Landschaftsschutzgebiet „Bad Mergentheim“ an und greift im Bereich der Flst. 882, 883, 885, 886, 888, 892, 902/2, 893, 898, 1076/1 und 1075/1 in dieses räumlich ein. Der Eingriff wird durch die beschlossene Kreisverkehrsplanung erforderlich. Diese minimale Überschreitung der Landschaftsschutzgebietsgrenze wird durch eine Befreiung von der Rechtsverordnung durch die Untere Naturschutzbehörde ermöglicht. Eine formale Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Bad Mergentheim“ ist nicht erforderlich.

4.5 Landschaftsplan

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz bereits in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.





Begründung

5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“ umfasst eine Fläche von ca. 2,28 ha.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Löffelstelzen und grenzt unmittelbar im Norden und Osten an das Wohngebiet „Hohe Äcker III“ an.

Am jetzigen Kreuzungspunkt Alte Würzburger Straße / Löffelstelzer Straße und Bismarckstraße entsteht ein Kreisverkehr. Von diesem zweigt nach Osten die Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet „Hohe Äcker IV“ ab. Über den Kreisverkehr hat das Baugebiet Anschluss an die Bismarckstraße und die Löffelstelzer Straße und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Alte Würzburger Straße verbindet das Baugebiet mit der gewachsenen Ortslage und den Baugebieten „Hohe Äcker“ sowie „Hohe Äcker III“.





Begründung

5.2 Lage des Plangebietes in Löffelstelzen

Durch den Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“ werden folgende Grundstücke überplant:

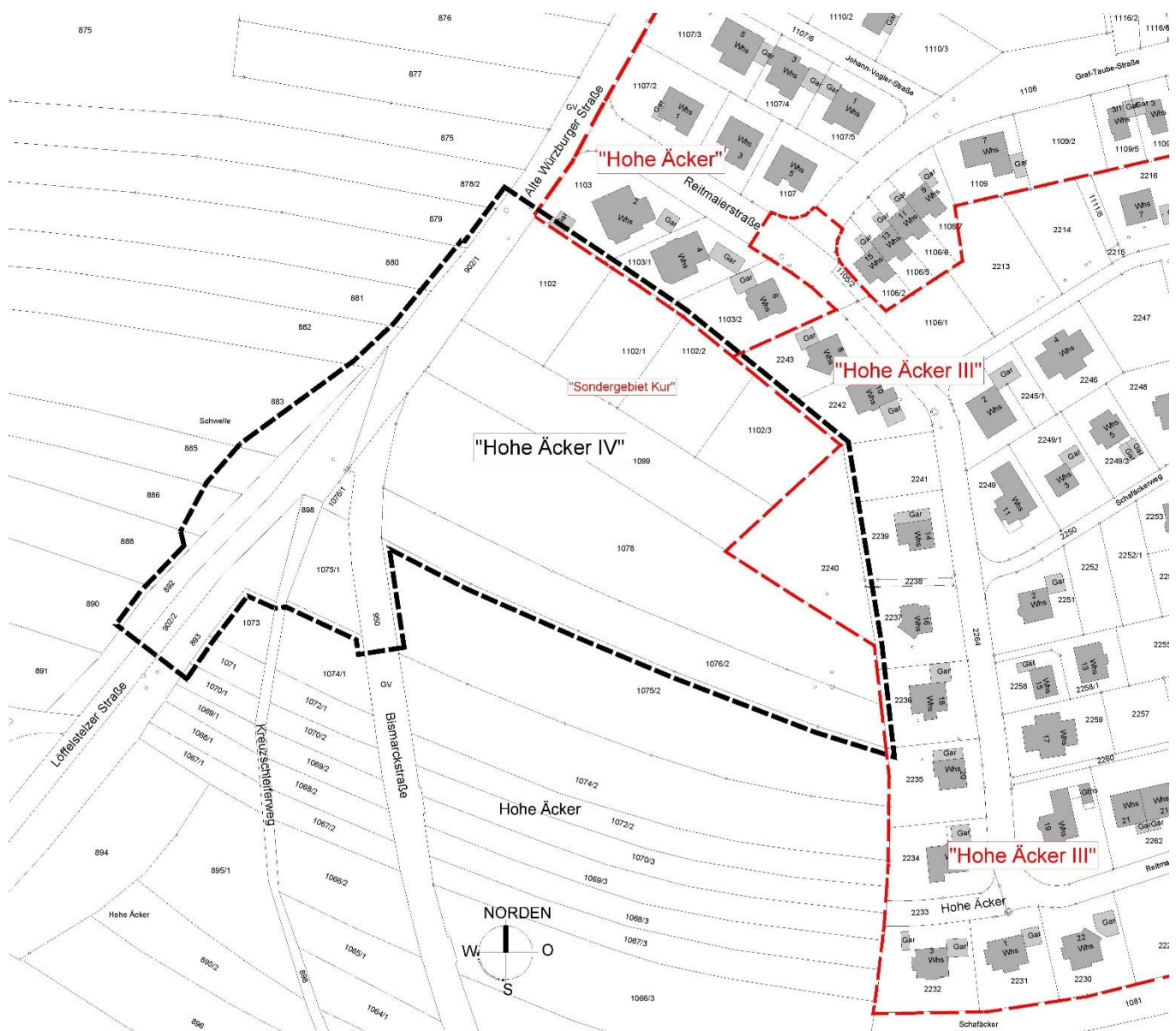
Vollständig einbezogen werden:

Flst. 1102, 1102/1, 1102/2, 1102/3, 1099, 2240, 1078, 1076/2, 1075/1, 1076/1

Teilflächen der Flurstücke:

902/1 (Alte Würzburger Straße), 902/2 (Löffelstelzer Straße), 950 (Bismarckstraße), 880, 881, 882, 883, 885, 886, 888, 892, 893, 898

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 19.02.2018 / 24.10.2018



Abgrenzung Plangebiet B-Plan





Begründung

5.3 Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des bestehenden Baugebiets „Hohe Äcker III“, Gemarkung Löffelstelzen, als Sondergebietsfläche „Kur“ ausgewiesen. Für einen Teilbereich dieses Sondergebiets (Flst.1102, 1102/1, 1102/2, 1102/3 und 1099) wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 12.07.1996 rechtsverbindlich. Die hier geplante Schmerzklinik war aufgrund des Strukturwandels im Kursektor und der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar.

Im Flächennutzungsplan wird im Zuge der 8. Änderung die Sondergebietsfläche „Kur“ aufgegeben und für den gesamten Planbereich eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ vom 12.07.1996 wird durch den Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“ überplant und ein Allgemeines Wohngebiet I.S. v. § 4 BauNVO festgeschrieben.

Darüber hinaus wird das Flurstück 2240 (Obstbaumwiese), das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohe Äcker III“ liegt, in den Planbereich des Bebauungsplanes „Hohe Äcker IV“ aufgenommen und durch diesen überplant.

5.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind, den jungen Streuobstbestand mit begleitendem Extensivgrünland auf Flurstück 2240 ausgenommen, keinerlei ökologisch wertvolle Strukturen im Planbereich vorhanden. Der betreffende Streuobstbestand wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Hohe Äcker III“ für naturschutzrechtliche Kompensationszwecke festgesetzt, bildet also eine rechtskräftige Ausgleichsfläche, die zu erhalten oder wertgleich zu ersetzen sein wird.

5.5 Umgebungssituation

Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an den bereits bebauten Bebauungsplanbereich „Hohe Äcker „ (Flst. 1103, 1103/1 und 1103/2, Reitmaierstraße 2 – 6) sowie „Hohe Äcker III“ und im Osten an den ebenfalls bebauten Bebauungsplanbereich „Hohe Äcker III“ an. Südlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Die Rahmenplanung sieht hier bei einem weiteren Bedarf eine Erweiterung des Wohngebiets („Hohe Äcker V“) vor. Im Westen zieht der Bebauungsplan Teilflächen der Alten Würzburger Straße, Löffelstelzer Straße und Bismarckstraße mit ein.

5.6 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.



Begründung

B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Mit der Anordnung und Lage des Baugebiets „Hohe Äcker IV“ wird die Ortslage Löffelstelzen auch zu den Baugebieten „Hohe Äcker“ und „Hohe Äcker III“ zielgerecht abgerundet und ein geordneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die im Wesentlichen parallel zu den Höhenlinien führende Haupteerschließungsachse und die nördlich abgehenden Wohnwege, wird eine wirtschaftliche Erschließung des Wohngebiets und eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen erreicht. Der Übergang zum nördlich und östlich angrenzenden vorwiegend bebauten Wohngebiet „Hohe Äcker III“ ist fließend. Einzel- und Doppelhäuser ergänzen sich städtebaulich harmonisch und tragen der Nachfrage im Stadtteil Löffelstelzen Rechnung.

Durch die bestehende Obstbaumwiese im östlichen Planbereich, den privaten Grünflächen zum Baugebiet „Hohe Äcker III“ und entlang der Alten Würzburger Straße, die Abpflanzung an der südlichen Baugebietsgrenze sowie vorgegebenen Grünordnungsmaßnahmen auf den Bauplätzen selbst, wird eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht.

Durch den neuen Kreisverkehr im jetzigen Knotenbereich Löffelstelzer Straße / Alte Würzburger Straße / Bismarckstraße wird eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation im Eingangsbereich von Löffelstelzen ermöglicht und das Baugebiet „Hohe Äcker IV“ verkehrssicher an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Kreisverkehr wird im Zufahrtsbereich zwischen Löffelstelzer Straße und Bismarckstraße durch öffentliche Grünanlagen landschaftsgerecht eingebunden.

Der Bebauungsplan „Hohe Äcker IV“ trägt der Rahmenplanung „Hohe Äcker“ vom 16.08.2017 mit der Anbindung mittels Kreisverkehr Rechnung und lässt für die Zukunft eine Erweiterung des Baugebiets nach Süden über die Haupteerschließungsstraße und die Straße „Hohe Äcker“ offen.

2. Verkehrliche Erschließung des Gebiets

Das Plangebiet wird durch den geplanten Kreisverkehr im Knotenbereich Alte Würzburger Straße, Löffelstelzer Straße / Bismarckstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die vom Kreisverkehrsplatz abzweigende Haupteerschließungsstraße verläuft über einen Platz (Verkehrsfläche) und endet im östlichen Bereich in einer Wendeanlage. Von dieser Straße zweigen zwei Wohnwege in nördlicher Richtung ab. Der Platz hat weiterhin die Funktion, die Erschließung der geplanten baulichen Weiterentwicklung („Hohe Äcker V“) sicher zu stellen. Aus diesem Grund zweigt eine weitere Haupteerschließungsstraße in südlicher Richtung ab. Diese soll später über die Straße „Hohe Äcker“ eine Verbindung zum Baugebiet „Hohe Äcker III“ herstellen.

Fußläufig ist das Baugebiet durch den Gehweg auf der Südseite der Haupteerschließungsstraße, den Gehweg beidseits der Alten Würzburger Straße sowie den zum Teil bereits bestehenden Fußweg (Flst. 2238) an die Reitmaierstraße und die Ortslage bzw. die Baugebiete „Hohe Äcker“ sowie „Hohe Äcker III“ angebunden.



Begründung

Die landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Baugebiets können nach wie vor über die Bismarckstraße angedient werden. Der Kreuzschleiferweg, Flst. 898, wird im Zuge der Erschließung in veränderter Führung an die Löffelstelzer Straße angebunden.

3. Ver- und Entsorgung des Gebiets

3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH und ist sicher gestellt.

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

3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen

Die Entwässerung des Gebiets wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Main – Tauber – Kreis im Trennsystem erfolgen. Hebeanlagen werden nicht erforderlich.

Für eine zentrale Regenrückhaltung stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis die Schaffung von dezentralem Retentionsraum geprüft wurde. Auf jedem Grundstück wird eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von mindestens 4,0 m³ vorgeschrieben. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden diese Retentionszisternen anstelle der notwendigen Hausanschlussschächte eingebaut, um eine fachgerechte Retention sicherzustellen. Um die Wartung der Zisternen durch den Grundstückseigentümer sicher zu stellen, wird der Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle zwei Jahre eine Überprüfung der Zisternen durchführen, zudem wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Zisterne durch den Grundstückseigentümer hingewiesen. Um den Grundstückseigentümern noch eine weitergehende Nutzung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers zu ermöglichen, ist für die Zisternen ein Volumen von je ca. 8,0 – 10,0 m³ geplant.

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

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nur Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störendes Gewerbe - zugelassen. Weitergehende Ausnahmenutzungen würden dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,4 (GRZ) vorgegeben und begrenzt. Die Geschossfläche (GFZ) ist mit 0,8 ausreichend bemessen.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen von bauwilligen Familien gerecht zu werden, sollen im Baugebiet Grundstücke unterschiedlichster Größen für Einfamilienwohnhäuser





Begründung

von ca. 500 m² bis 700 m² angeboten werden. Die Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern sind von ca. 300 m² bis 400 m² geplant.

Insgesamt können 25 Bauplätze entstehen, wobei dem Bedarf Rechnung tragend, die Einzelhausbebauung überwiegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie im östlich angrenzenden Baugebiet „Hohe Äcker III“ auf maximal 2 begrenzt und angepasst.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden im Wesentlichen bis auf 5,00 m an die Haupteerschließungsstraße / den Wohnweg herangerückt. Teilweise ist dieses Maß auf 2,50 m – 4,00 m aufgrund der Größe der Bauplätze reduziert. Vor Garagen soll dennoch ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, um einen ausreichenden Aufstellbereich für Fahrzeuge vor den Garagen zu erhalten.

4.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgelegt. Es werden laut Einschrieb im Plan überwiegend Einzelhäuser zugelassen. Auf 6 ausgewählten Bauplätzen werden neben Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen.

4.4 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Topographie des Plangebiets ist durchgängig ein flach geneigter Südhang.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) – Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront – festgesetzt. Die EGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um max. +/- 0,50 m über- bzw. unterschreiten.

Die Höhe der Gebäude wird durch die First- und Traufhöhe festgelegt. Die Firsthöhe wird begrenzt auf 10,00 m (bei Pultdächern auf 9,50 m). Die Traufhöhe wird begrenzt auf 6,80 m.

4.5 Stellplätze / Wohnungszahl

Im Baugebiet sind je Wohnung 2 Garagen oder Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich, um auf der Erschließungsstraße und den Wohnwegen möglichst einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Eine weitergehende Zulassung hätte eine aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu vertretende Verdichtung im Parkraum zur Konsequenz. Zwangsläufig würde dies auch einen massiven Verlust in den Grünbereichen und damit eine weitergehende Versiegelung nach sich ziehen.



Begründung

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum von 5,00 m vorgegeben. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Zum Schutze der Nachbarschaft wird die Grenzbebauung bei Garagen auf max. 7,50 m begrenzt, die Garagenbreite an der Straßenfront aus städtebaulichen Gründen auf 6,50 m festgelegt. Die Höhe der Garagen wird auf max. 2,75 m Traufhöhe sowie auf max. 5,00 m Firsthöhe festgesetzt.

4.7 Private und öffentliche Grünflächen

Pflanzflächen und Freiräume in den Randbereichen des geplanten Siedlungsquartiers werden als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden und ihre teils vielseitigen ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen entfalten können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs als Bestandteil der Verkehrsanlage werten den Verkehrsraum und die Eingangssituation von Löffelstelzen auf und stellen einen landschaftsgerechten Übergang in die angrenzenden Freiräume sicher.

Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Teilflächen dienen zudem der Sicherung und dem Ersatz der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf Flurstück 2240.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und LandschaftGestaltung 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.

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.



Begründung

Bau- oder anlagebedingt erforderliche Rodung von Gehölzen

Die zur Entwicklung der Wohnbauflächen unvermeidbaren Rodungen sind ausschließlich in den Monaten November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen, um erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Brutvogel- und Fledermausvorkommen sicher ausschließen zu können.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume (überwiegend Obsthochstämme) sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen, um eine strukturelle Einbindung des Baugebietes in den örtlichen Landschaftsraum zu fördern. 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 4.8.2) und naturraumtypischer Laubbäume (Tabelle 4.8.1) zu ersetzen, um die ökologischen wie landschaftsästhetischen Funktionen des Gesamtbestandes langfristig aufrecht zu erhalten.

Sicherung und Entwicklung eines strukturreichen Streuobstbestands auf Extensivgrünland im östlichen Plangebiet, Flurstück Nr. 2240 (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind im südlichen Grenzbereich der Entwicklungsfläche ergänzende Obsthochstammpflanzungen in Anlehnung an Pflanzempfehlungen gem. Tabelle 4.8.2 vorzunehmen, um wegfallende Obstgehölze auf Flurstück Nr. 2240 zu kompensieren und die vielseitigen Funktionen des Obstbestandes zu erhalten.

Um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Obstgehölze, wie auch ihren spezifischen Habitus als prägenden Aspekt der regionaltypischen Kulturlandschaft zu entwickeln, sind Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus 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, um Lebensraumbedingungen in ihrer Gesamtheit zu sichern und die Entwicklung der Einzelbäume unter natürlichen, lokalen Standortvoraussetzungen zu gewährleisten. 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, um Verfilzungen wie auch



Begründung

autogener Eutrophierung vorzubeugen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

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 zu begrünen, um einerseits nicht zu erhaltende Teilflächen des auf Flurstück 2240 bestehenden Jungbestandes funktionsgleich zu ersetzen und andererseits eine naturnahe Ortsrandstruktur zum offenen Landschaftsraum zu schaffen.

Um die Entfaltung der Jungpflanzungen sicher zu stellen, sollten die Artenauswahl, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in Tabelle 4.8.2 zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden.

Um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Obstgehölze, wie auch ihren spezifischen Habitus als prägenden Aspekt der regionaltypischen Kulturlandschaft zu entwickeln, sind Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus 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, um Lebensraumbedingungen in ihrer Gesamtheit zu sichern und die Entwicklung der Einzelbäume unter natürlichen, lokalen Standortvoraussetzungen zu gewährleisten. 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 größtenteils abzuräumen, um Verfilzungen wie auch autogener Eutrophierung vorzubeugen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

Pflanzung von Laubbäumen in südlicher oder westlicher Ortsrandlage

Um im südlichen und westlichen Übergangsbereich des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum eine Ortsrandausbildung mit landschaftsästhetischen und –ökologischen Funktionen zu fördern, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit gliedernden, naturraumtypischen Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.8.1) und ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 4.8.2) 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.



Begründung

Pflanzung von Laubbäumen in geplanten Straßenräumen und innerhalb der Bauflächen

Der Straßen- und Siedlungsraum 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 5,00 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Tabelle 4.8.4 „Standortgerechte, mittelkronige Laubbäume“ oder Tabelle 4.8.2 „Ortstypische Obstbaumsorten“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen

Pflanzempfehlungen Gehölze (Hinweischarakter)

Tabelle 4.8.1 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	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

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“		



Begründung

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Gernersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		

Tabelle 4.8.3 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	Zweiggriffliger 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		

Tabelle 4.8.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für Pflanzungen im engeren Straßen-/Siedlungsraum

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 pyrausta	Wildbirne		
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche		
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde		

4.9 Immissionsschutz

Über die Löffelstelzer Straße und die Bismarckstraße wird das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei beiden Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen; von einem geringen Verkehrsaufkommen kann ausgegangen werden. Im näheren Umfeld des Baugebiets befinden sich keine Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betriebe. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten. Lärm- oder Geruchsimmissionsgutachten sind nicht erforderlich.

Um Lärmemissionen zu vermeiden, soll bei dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beachtet werden.

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

■■■■■■■■■■ ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Umweltbericht: FLECKENSTEIN . Landschaftsplanung . Stadtplanung

Seite 18 von 23



Begründung

4.10 Leitungsrechte

Für die Gebietsentwässerung ist sowohl für den Schmutz- als auch für den Regenwasserkanal ein Leitungsrecht über die außerhalb des Planbereichs liegenden Flurstücke Nr. 1069/3, 1070/3, 1072/2 („Hohe Äcker V“), 1074/2 und 1075/2 zugunsten der Stadt Bad Mergentheim, Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft erforderlich. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den geplanten, öffentlichen Kanal in der Bismarckstraße zugeführt. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften**

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets im Eingangsbereich des Stadtteils Löffelstelzen sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist.

Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15 - 80 ausgeführt werden.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Baugebiet weist eine Neigung von ca. 1,00 m Breite oder Grundstückstiefe auf. Aus diesem Grund sind sichtbare Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis 0,50 m zur Sicherung der geordneten Gestaltung festgesetzt.

5.4 Dächer

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen sind bei Hauptgebäuden mit Ausnahme von Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 0° - 40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind.

Bei Garagen und Carports wird die Dachneigung auf 0° - 40° festgelegt.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die vorhandene Bebauung zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2.5 der Textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.





Begründung

5.5 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1,00 m² beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften; diese sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Umgebung auszuschließen.

5.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwegen aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. aus Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster, herzustellen. Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterialien und Mauersockel zu hinterpflanzen.

5.7 Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

Die Errichtung von mehr als 1 Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Ortsbild dieser Ortsrandlage nicht zu beeinträchtigen. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

5.9 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.



Begründung

C EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird die Umweltprüfung bei der Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch die bestehende Planung geht ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 2240 verloren, auf der als Ausgleich für das Baugebiet „Hohe Äcker III“ eine Obstbaumwiese festgesetzt ist. Die wegfallende Anzahl an Bäumen (7 Stück), welche noch nicht ausgewachsen und somit nicht als ökologisch wertvoll einzustufen sind, soll im Eingangsbereich Löffelstelzer Straße / Bismarckstraße (Flurstück 1075/1) ersetzt werden. Dies stellt jedoch keinen ökologischen Ausgleich im herkömmlichen Sinne dar. Die Aufwertung der Grünfläche südlich des Kreisverkehrs soll zudem den geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet im westlichen Geltungsbereich kompensieren.

D PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, die im Planbereich liegenden Grundstücke durch die Stadt Bad Mergentheim zu erwerben.

Die Grundstücke sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baugebot veräußert werden, um eine zügige Realisierung des Baugebiets zu gewährleisten.

2. Erschließungskosten

Die Kosten für die Gasversorgung werden auf ca. 45.000,00 € geschätzt. Für Stromversorgung wird mit ca. 55.000,00 € und für die Wasserversorgung mit ca. 80.000,00 € gerechnet.

3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 25 Bauplätze, auf denen 19 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften (3 Doppelhäuser) entstehen können.

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	12.480 m ²	=	54,00 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Fußwege, Verkehrsgrün) :	5.640 m ²	=	24,00 %
— Öffentliche Grünfläche:	3.900 m ²	=	17,00 %
— Private Grünfläche:	1.080 m ²	=	5,00 %
Gesamtfläche des Baugebietes:	23.100 m²	=	100,00 %



Begründung

4. Wohneinheiten

19 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 57 WE
6 Bauplätze (Doppelhäuser)	x max.	2 WE	= 12 WE
			= 69 WE

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Aufgrund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten:

19 Bauplätze (Einzelhäuser)	x i.M.	2 WE	= 38 WE
6 Bauplätze (Doppelhäuser)	x i.M.	1,5 WE	= 9 WE
			= 47 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Hohe Äcker IV“ mit ca. 98,7 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,31 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 43 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Allerdings beträgt die Fläche für den Kreisverkehr sowie die im Planbereich einbezogenen, bereits vorhandenen Straßenflächen (Löffelstelzer Straße, Alte Würzburger Straße, Bismarckstraße) insgesamt ca. 0,60 ha. Diese Flächen können in Abzug gebracht werden, nachdem der Kreisverkehr nicht nur dem Baugebiet, sondern dem gesamten Stadtteil dient. Bei Abzug der o.g. Fläche für die vorhandenen Straßenflächen und den Kreisverkehr verbleibt eine Gesamtfläche von nur noch 1,71 ha für das Baugebiet.

Somit ergibt sich eine reale Bruttowohndichte von ca. 58 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist bei der Ausweisung von Wohngebieten für die Stadt Bad Mergentheim eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha als gesamtstädtischer Durchschnittswert zugrunde zu legen (vgl. Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken).

Im Bebauungsplangebiet „Hohe Äcker IV“, Löffelstelzen wird dieser Wert zwar unterschritten, jedoch erfolgt durch die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne „Bandhaus IV – Teil 1“, Bad Mergentheim-Edelfingen mit einer Bruttowohndichte von 63 EW/ha und „Bandhaus IV – Teil 2“, Bad Mergentheim-Edelfingen mit einer Bruttowohndichte von 69 EW/ha eine Überkompensation. Der Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken wird somit eingehalten.



Begründung

5. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Bereitstellung der Haushaltsmittel wird die Erschließung zeitnah, frühestens im Jahr 2019, erfolgen.

E ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Hohe Äcker IV“, Ortsteil Löffelstelzen, Stadt Bad Mergentheim, Stand: Dezember 2017 (FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung).

Bad Mergentheim, 10.04.2019

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister