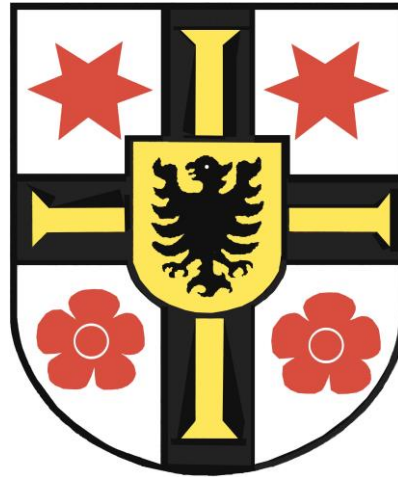


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Quartier Seegartenstraße /

Wachbacher Straße“,

Bad Mergentheim

-Endgültige Planfassung-

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 22.08.2019 / 14.05.2020

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 25.02.2016 |
| Bekanntmachung in FN am | 09.04.2016 |
| Änderung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 20.05.2019 |
| 2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 26.09.2019 |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2019 bis | 15.11.2019 |
| Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 05.10.2019 |
| 3. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 14.05.2020 |
| 4. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am | 30.05.2020 |
| 5. Inkrafttreten am | 30.05.2020 |

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Quartier Seegartenstraße / Wachbacher Straße“, Bad Mergentheim in der Fassung vom 22.08.2019 / 14.05.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am 14.05.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den 22.05.2020

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen		Seite
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1	Höhen der baulichen Anlagen	4
1.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	5
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
1.3.1	Flächen für Stellplätze	5
1.3.2	Nebenanlagen	5
1.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.5	Leitungsrecht	6
1.6	Beleuchtung	6
1.7	Immissionsschutz	6
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
2.1	Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	7
2.2	Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude	7
2.3	Oberflächengestaltung der Stellplätze	7
2.4	Einfriedungen	7
2.5	Niederspannungsfreileitungen	7
2.6	Stellplatzverpflichtung	7
2.7	Ordnungswidrigkeiten	7
3.	Nachrichtliche Übernahmen	8
3.1	Denkmalschutz	8
3.2	Heilquellenschutzgebiet	8
3.3	Wasserschutzgebiet	8
3.4	Überflutungsfläche HQ _{extrem}	8
4.	Hinweise	8
4.1	Baugrund-/Schadstoffuntersuchung	8
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.3	Energiegewinnung	9
4.4	Wasserversorgung/Löschwasser	9
4.5	Schalltechnisches Gutachten	9

Anlage 1: Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl., S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186).

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MU – Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs.3 Nr. 1-2 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.3 BauGB und § 17 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Errichtung von Garagengeschoßen im EG sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf bis zu 1,0 (§ 16 Abs. 6, §17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) zugelassen werden.

Geschossflächenzahl als Höchstmaß 3,0.

1.2.1 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Die max. Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt zwischen unterem und oberem Bezugspunkt festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt Mittlerer Graben (M) =	209,90 m ü. NN
Unterer Bezugspunkt Wachbacher Straße (W) =	215,00 m ü. NN
Unterer Bezugspunkt Seegartenstraße (S) =	208,16 m ü. NN.

unterer Bezugspunkt	Bereich	max. Gebäudehöhe zwischen unterem und oberem Bezugspunkt
M	A1.1/A2.1	6,00 m
	B1	16,00 m
	B2/C1/C1.1	12,00 m
S	D1/D2	14,00 m
	E	17,00 m
	A1	4,00 m
W	A1.2/A2	4,00 m
	C2/D3	10,00 m
	D4	14,00 m
	C2.1/D5/D6	12,00 m

Der obere Bezugspunkt wird bei Satteldach, geneigtem Dach und Mansarddach durch den First definiert.

Der obere Bezugspunkt wird bei Flachdächern mit Attika durch die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika durch den Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut definiert.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 und 23 BauGB)

Für die Bereiche A1.2, D3 und D4 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Bereiche A1, A1.1, A2, A2.1, B1, B2, C1, C1.1, C2, C2.1, D1, D2, D5, D6 und E wird die abweichende Bauweise mit Errichtung von einer max. Gebäudelänge von 105 m in West- Ost Richtung und 85 m in Nord-Süd Richtung festgesetzt.

1.3.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

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

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

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

1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parken und Fußgänger sind als solche im Planteil festgesetzt.

Die Gliederung und Gestaltung dieser Flächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in den Bauvorlagen festzulegen.

1.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerk Tauberfranken Strom, Fernmeldekabel entsprechend Einschrieb im Lageplan

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

1.6 Beleuchtung (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen (Verkehr- und Gewerbelärm) sowie die durch das Vorhaben geplante Bebauung hervorgerufenen Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden schützenswerten Bebauung wurde von EGS-plan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Sie ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die darin enthaltenen Empfehlungen zur Festsetzung Schallschutz im Städtebau werden verbindlich festgesetzt:

- (1) An den Fassaden von Aufenthaltsräumen müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R_{w,ges}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Juli 2016) je nach Raumart und Korrekturfaktor K_{AL} für maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 67 und 72 dB erforderlich sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel vor den Fassaden, welche direkt an dem Mittleren Graben und der Wachbacher Straße liegen, betragen 70 dB(A) bis 72 dB(A). Vor den restlichen Fassaden liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 67 dB(A) und 69 dB(A). Eine detaillierte Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden kann dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.
Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel während des Tagzeitraums zu verwenden, da sich hieraus höhere Anforderungen im Vergleich zum Nachtzeitraum ergeben. Des Weiteren muss bei den erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen sowohl die Raumart, als auch der Korrekturfaktor K_{AL} in Abhängigkeit von dem Verhältnis der Außenfläche eines Raumes zu Grundfläche des Raumes berücksichtigt werden.
- (2) Wird vor den Fassaden von schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräumen der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (Fassung Mai 1987) für ein Mischgebiet um mehr als 3 dB am Tag und in der Nacht ohne Zuschlag (Werte für urbanes Gebiet in Anlehnung an TA Lärm und 18. BImSchV) durch die Verkehrslärmbelastung überschritten, so ist der Einbau einer schallgedämpften, fensterunabhängigen Lüftung vorzusehen. An welchen Fassaden die Orientierungswerte während den beiden Zeiträumen überschritten wird, kann dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden. Die Lüftungseinrichtung ist beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
Werden die in Anlehnung an andere technische Regelwerke (TA Lärm und 18. BImSchV) für urbane Gebiete definierten, Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Fassung Mai 1987) und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor Büro- und Arbeitsräume überschritten, so ist die Notwendigkeit von Maßnahmen im Hinblick auf den Schallschutz und die Belüftung zu untersuchen.

(3) Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm (Fassung 2017) sind in einem Abstand von 0,5m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten.

(4) Ausnahmen zu oben genannten Punkten (1) bis (3) können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geeignete Maßnahmen ausreichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 und § 75 LBO) in Verbindung mit der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017

2.1 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Seegartenstraße/Wachbacher Straße“ befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017. Sie ist als Anlage den textlichen Festsetzungen beigelegt.

2.2 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Flachdächer der Gebäude A1, A1.1, A1.2, C.1, C.2 und D3 sind vollständig (100%) zu begrünen.

Die Flachdächer der Gebäude E und D2 können für Photovoltaik genutzt werden. Sie sind nicht zwingend 100% sondern zu 50% zu begrünen.

2.2.1 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

2.3 Oberflächengestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material bei gewerblicher Nutzung und Lage im Wasserschutzgebiet ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

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

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO und § 37 Abs.1 LBO)

Die gemäß LBO vorgegebenen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO in Verbindung mit § 9 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017.)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit §9 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung zuwider handelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Mergentheim“. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 10.10.1995 wird verwiesen. Laut dieser sind Bohrungen und Eingriffe in den Buntsandstein verboten. Das Auftreten von Kohlendioxid in Erdaufschlüssen oder Bohrungen ist unverzüglich dem Landratsamt zu melden.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG Taufstein Bad-Mergentheim.“ Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers sind Anforderungen für die Schutzzone III einzuhalten. Maßnahmen, bei denen Einflüsse auf das Grundwasser erwartet werden, sind mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis abzustimmen.

3.4 Überflutungsfläche HQ_{extrem}

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Risikogebiet (HQ_{extrem}). Heizölverbraucheranlagen dürfen gemäß §78c in diesen Gebieten nicht errichtet werden. Ferner gilt für das Bauen im Überflutungsbereich HQ_{extrem} § 78b Wasserhaushaltsgesetz.

4. HINWEISE

4.1 Baugrund-/Schadstoffuntersuchung

In den Bauvorlagen ist eine Baugrund-/Schadstoffuntersuchung vorzulegen.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Die Stadt Bad Mergentheim fördert **derzeit** den Einbau von Zisternenanlagen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Installation muss nach § 17 der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.

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.

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandenen Bestandsleitungen im öffentlichen Raum Mittlerer Graben, Seegartenstraße und Wachbacher Straße angebunden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

4.3 Energiegewinnung (bei Wasser- und Heilquellenschutzgebieten)

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

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig.

4.4 Wasserversorgung/Löschwasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist aus dem Leitungsbestand sichergestellt.

4.5 Schalltechnisches Gutachten

Die im schalltechnischen Gutachten in Kapitel 7.3 enthaltenen Hinweise zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sind bei der Planung zu berücksichtigen und durch das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren oder einen städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Bad Mergentheim, den 22.05.2020

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister