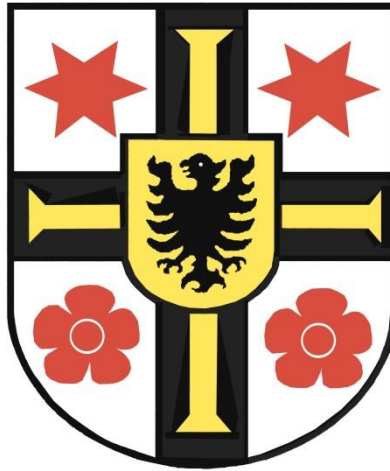


Große Kreisstadt Bad Mergentheim  
**Stadtteil Dainbach**

Main-Tauber-Kreis



**Bebauungsplan**  
**„Zehlacker II“**

Planbereich 04.11

**-Endgültige Planfassung-**

**Textliche Festsetzungen und**  
**Örtliche Bauvorschriften**

Stand 10.06.2021 / 02.09.2021 / 01.02.2022

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

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

Spezielle artenschutzrechtliche  
Untersuchung (saP):  
Tauberzoo – Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **Verfahrensvermerke:**

- |    |  |                               |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am  | 19.12.2019                    |
|    | Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat am  | 29.07.2021                    |
|    | Amtliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am   | 30.10.2021                    |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.1 BauGB   | vom 26.10.2021 bis 03.12.2021 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB   | vom 04.11.2021 bis 17.11.2021 |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am  | 30.10.2021                    |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am   | 24.03.2022                    |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,<br>örtl. Bauvorschriften, Begründung gem. § 3 (2) BauGB<br>sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB | vom 12.04.2022 bis 13.05.2022 |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am  | 02.04.2022                    |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO<br>in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am  | 30.06.2022                    |
| 6. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. § 10 (3) BauGB am  | 16.07.2022                    |
| 7. | Inkrafttreten am   | 16.07.2022                    |

## **AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Zehlacker II“, Bad Mergentheim – Dainbach in der Fassung vom 10.06.2021 / 02.09.2021 / 01.02.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim vom 30.06.2022 entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den 11.07.2022

gez.

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
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 Gebäudehöhen .....	6
1.2.2 Festsetzung der Höhenlage.....	6
1.3 Bauweise.....	7
1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche .....	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 Niederschlags- und Außenbereichswasser .....	7
1.8 Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich .....	8
1.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
1.9.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen .....	8
1.9.2 Pflanzung von Bäumen.....	8
1.9.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
1.10 Beleuchtung .....	9
1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers .....	9
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude.....	10
2.2 Dachform und Dachgestaltung .....	10
2.2.1 Dachformen .....	10
2.2.2 Dachneigungen.....	10
2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung.....	10
2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	10
2.2.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte .....	10
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
2.4 Werbeanlagen.....	11
2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege .....	11





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.6	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	11
2.7	Einfriedungen .....	11
2.8	Antennen .....	11
2.9	Niederspannungsleitungen .....	12
2.10	Stellplatzverpflichtung .....	12
2.11	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	12
2.12	Ordnungswidrigkeiten .....	12
<b>3.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
3.1	Denkmalschutz .....	13
3.2	Bodenschutz .....	13
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen.....	13
3.4	Grundwasser.....	14
3.5	Aufteilung der Verkehrsflächen.....	14
3.6	AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	14
3.7	Dachflächenwasser / Zisternennutzung.....	14
3.9	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser .....	15
3.10	Wasserversorgung.....	15
3.11	Energiegewinnung .....	15
3.12	Immissionsschutz bei Wärmepumpen .....	15
3.13	Aufgabe / Stilllegung der Kläranlage Dainbach .....	16
3.14	Löschwasserversorgung .....	16
3.15	Pflanzempfehlungen / Gehölze.....	17
3.15.1	Naturraumtypische Laubbäume.....	17
3.15.2	Ortstypische Obstbaumsorten .....	17
3.15.3	Naturraumtypische Straucharten .....	18
3.15.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) .....	18





---

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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





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

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Plan.

### 1.2.1 Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 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 wird bei geneigten Dächern auf max. 10,00 m begrenzt.

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Pultrichtung ist zwingend Traufe talseitig, First bergseitig.

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Außenwand des Flachdaches („Penthouse“) muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig im Grundstück um mindestens 1,50 m zurückspringen.

Die Traufhöhe wird begrenzt auf max. 6,80 m.

Auf die als Anlage beigefügten nachrichtlichen Systemschnitte wird verwiesen.

### 1.2.2 Festsetzung der Höhenlage

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

Im Plangebiet wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront im Zugang- und Zufahrtbereich festgesetzt.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH in m ü Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

### **1.3 Bauweise**

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Plan 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.

### **1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten**

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

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

### **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.

### **1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Der bestehende Fußweg (Flst. Nr. 1224) aus dem Baugebiet „Zehlacker“ wird bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 1174 verlängert. Der Ausbau soll als Schotterweg mit einer Breite von 2,50 m erfolgen. Der Schotterweg soll gleichzeitig als Schutz vor Außengebietswasser genutzt werden (Neigung Richtung Berg).



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **1.8 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 privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu 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. 15 und § 1a Abs. 3 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 3.15). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

### **1.9.2 Pflanzung von Bäumen**

Entsprechend dem Planeintrag sind naturraumtypische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen. Dabei ist die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 3.15 zu beachten. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **1.9.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **1.9.3.1 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.

#### **1.9.3.2 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.





## **1.10 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. 1,00 m hoch sein.

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



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 und § 75 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 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.

Die Außenwand des Flachdaches („Penthouse“) muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig im Grundstück um mindestens 1,50 m zurückspringen.

#### 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 reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind vollständig (100 %) zu begrünen. Bei einer Nutzung für Photovoltaik sind die Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° nicht zwingend 100 % sondern zu 50 % zu begrünen.

#### 2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

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

Flachdächer sind bei Garagen hälftig zu begrünen.

#### 2.2.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken.

Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Dacheinschnitt eine max. Breite von 3,00 m aufweisen darf. 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 liegen und sind einheitlich zu gestalten.

## **2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

## **2.4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m<sup>2</sup> 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 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

## **2.7 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.

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

## **2.8 Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantenne) zulässig.



---

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## 2.9 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

## 2.10 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

## 2.11 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).

Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 m<sup>3</sup>).

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

## 2.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den 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.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### **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**

Auf Grundlage der dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.





### 3.4 Grundwasser

Auf die Verkarstungsfähigkeit oberflächennah anstehender Gesteine des Unteren Muschelkalks, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Grundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Dainbächle hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann artesisch gespanntes Grundwasser auftreten.

Für Errichtung von Erdwärmesonden gibt es eine Bohrtiefenbeschränkung zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen. Diesbezüglich wird auf die aktuellen „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS)“ (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, 2019) und den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Herausgeber: Umweltministerium Baden-Württemberg, 2005) hingewiesen.

### 3.5 Aufteilung der Verkehrsflächen

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

### 3.6 AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung (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.

### 3.7 Dachflächenwasser / Zisternennutzung

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

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
- Befestigte Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

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

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes

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





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Auf jedem Grundstück ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziffer 2.11 der örtlichen Bauvorschriften). Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 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.

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 (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung). 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.

Ein wasserrechtliches Verfahren soll durchgeführt werden.

Der bestehende Fußweg (Flst. Nr. 1224) aus dem Baugebiet „Zehlacker“ wird bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 1174 verlängert. Der Ausbau soll als Schotterweg mit einer Breite von 2,50 m erfolgen. Der Schotterweg soll gleichzeitig als Schutz vor Außengebietswasser genutzt werden (Neigung Richtung Berg).

### **3.10 Wasserversorgung**

Der erforderliche Wasserdruck kann im gesamten Gebiet sichergestellt werden.

### **3.11 Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

### **3.12 Immissionsschutz bei 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





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

### **3.13 Aufgabe / Stilllegung der Kläranlage Dainbach**

Mit einem Abstand von ca. 77 m grenzte das Klärwerk der kommunalen Kleinkläranlage an das bereits bebaute Wohngebiet „Zehlacker“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehlacker“ wurde im Jahr 2008 eine Geruchsmissionsprognose erstellt, um die Geruchsmissionen abzuschätzen. Als Ergebnis wurde seinerzeit festgestellt, dass keine unzulässigen Geruchsmissionen für das Baugebiet „Zehlacker“ vorliegen.

Inzwischen wurde der Betrieb der Kleinkläranlage eingestellt. Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, Dainbach mittels Druckleitung an die erweiterte Kläranlage in Unterschüpf anzuschließen, nachdem die Stadt Boxberg es angeboten hatte. Das Betriebsgebäude der bisherigen Kläranlage Dainbach bleibt erhalten. Die restliche Kläranlage wurde zurückgebaut und begrünt. Lärm- bzw. Geruchsmissionen sind somit nicht zu erwarten.

### **3.14 Löschwasserversorgung**

Für den Planbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschzeit von 2 Stunden, wenn die überwiegende Bauart der Gebäude zumindest feuerhemmende Umfassungswände und eine harte Bedachung aufweist.

Sofern der Fall eintreten sollte, dass unmittelbar nebeneinander, mit in Grenzbauweise vorgesehenen Carports aus Holz, zwei Wohngebäude errichtet werden, deren Umfassungswände nicht mindestens feuerhemmend sind oder die keine harte Bedachung aufweisen, muss eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.15 Pflanzempfehlungen / Gehölze

#### 3.15.1 Naturraumtypische Laubbäume

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

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

#### 3.15.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
<b>Äpfel</b>		
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“		
<b>Zwetschgen</b>		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
<b>Birnen</b>		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
<b>Kirschen</b>		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.15.3 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		

### 3.15.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

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

Bad Mergentheim, den 11.07.2022

gez.

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

