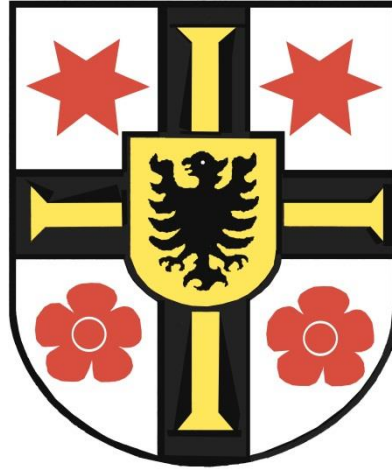


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Gewerbe- / Sondergebiet Braunstall“
Planbereich 01.33

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

25.04.2016 / 18.10.2016

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

Vermessung und Erschließungsplanung:
fks - Beratende Ingenieure GbR
Fernkorn + Klug, Bad Mergentheim

**Bestandsaufnahme, saP und
umweltfachliche Beiträge:**
Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main

Schallimmissionsprognose:
Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, Höchberg

Baugrunduntersuchung:
GMP-Geotechnik GmbH & Co.KG, Würzburg



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 29.06.2000 |
| | Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am | 20.01.2011 |
| | Öffentliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am | 14.05.2016 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB | vom 03.05.2016 bis 06.06.2016 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB | vom 18.05.2016 bis 01.06.2016 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 14.05.2016 |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 24.11.2016 |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,
örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. §3 (2) BauGB
sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gem. §4 (2) BauGB | vom 07.12.2016 bis 09.01.2017 |
| | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | 29.11.2016 |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 16.02.2017 |
| 6. | Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. §10 (3) BauGB am | 14.10.2017 |
| 7. | Inkrafttreten am | 14.10.2017 |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Bad Mergentheim, den 05.10.2017

gez.

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.1.1 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.2.1 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen	7
1.3 Bauweise.....	8
1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze	8
1.5 Flächen für die Ableitung von Außenbereichs-, Freiflächen- und Dachflächenwasser. 8	
1.6 Öffentliche Grünflächen und Private Grünflächen zum Ausgleich.....	9
1.7 Grünordnerische Festsetzungen als Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich.....	9
1.7.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen	9
1.7.2 Pflanzbindung Bäume und Sträucher	9
1.7.3 Pflanzgebote Bäume und Sträucher in westlichen und nördlichen Ortsrandbereichen	9
1.7.4 Pflanzung einer Großbaumreihe im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes....	9
1.7.5 Pflanzung von Bäumen in Straßenräumen.....	9
1.7.6 Pflanzung von Bäumen innerhalb festgesetzter Bauflächen	10
1.7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und	
Landschaft	10
1.7.7.1 Entwicklung eines kleinteiligen Lebensraumkomplexes an der Planstraße A im südlichen Plangebiet.....	10
1.7.7.2 Rodung von naturnahen Gehölzbeständen	10
1.8 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte.....	10
1.9 Immissionsschutzmaßnahmen	11
1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung	
des Straßenkörpers	12
1.12 Pflichten des Eigentümers	12
1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen	12
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	13
2.2 Dachform und Dachgestaltung	13
2.3 Werbeanlagen.....	13





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
2.5	Gestaltung der Abstellflächen, der Stellplätze und der Zufahrten	14
2.6	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	14
2.7	Einfriedungen	14
2.8	Niederspannungs- / Telekommunikationsfreileitungen	14
2.9	Ordnungswidrigkeiten	14
3.	HINWEISE	15
3.1	Festlegung der Geländeoberfläche	15
3.2	Denkmalschutz	15
3.3	Bodenschutz	15
3.4	Baugrunduntersuchungen / Grundwasserstand	15
3.5	Gebietsentwässerung / Außenbereichsentwässerung	16
3.6	Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet	16
3.7	Freiflächengestaltungsplan	16
3.8	Aufteilung der Verkehrsflächen	16
3.9	Gestaltung betrieblicher Umgangflächen, Stellplätze und Zufahrten	16
3.10	Pflanzempfehlungen Gehölze	16
3.10.1	Naturraumtypische Laubbäume	16
3.10.2	Ortstypische Obstbaumsorten	17
3.10.3	Naturraumtypische Straucharten	17
3.11	Erneuerbare Energien	18
3.12	Glasflächen / Vogelschutz	18

Anlagen: Schnitte 1-12





RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

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



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung im GE – Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO im Baufenster A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, C und E.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet in den Baufenstern C und E die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber) nicht zugelassen.

Art der baulichen Nutzung im SO – Sondergebiet Tierheim gem. § 11 BauNVO im Baufenster D. Zulässig sind Tierheime und Nutzungen, die der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung eines Tierheims oder einer Tierherberge dienen.

Ausnahmsweise können im Baufenster D zugelassen werden:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

1.1.1 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung

(§1 Abs.5 und 9 BauNVO)

Ausschluss der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Baufenster A1- A6, B1- B4:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsflächen zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Kfz-Einzelhandel ist zulässig.

Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbe- und Sondergebiet Baufenster C, D und E

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zugelassen:

Entsprechend der GMA-Empfehlung (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2013 in der vom Gemeinderat am 30.01.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Mergentheim vom November 2013 sind nachfolgende Sortimente als zentrenrelevante Sortimente festgelegt:

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren

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





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Computer
- Fotogeräte, Kameras, Fotowaren
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

1.1.2 Nebenanlagen

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

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag

Baumassenzahl (BMZ) siehe Planeintrag

1.2.1 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Bezugshöhen: Die Schnitte 1 bis 12 vom 18.10.2016 sind Bestandteil des Bebauungsplans.
Obere Bezugshöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt begrenzt:

Im GE, Baufeld A1 auf 15 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßennachse der Planstraße B. (Schnitt 1)

Im GE, Baufeld A2 auf 12 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßennachse der Planstraße B. (Schnitt 1)

Im GE, Baufeld A3 auf 16 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßennachse der Planstraße B. (Schnitt 3)

Im GE, Baufeld A4 auf 13 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßennachse der Planstraße B. (Schnitt 3)

Im GE, Baufeld A5 auf 16 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßennachse der Planstraße A. (Schnitt 9 und 11)



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Im GE, Baufeld A6 auf 13 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße A. (Schnitt 9 und 11)

Im GE, Baufeld B1 auf 9 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße B. (Schnitt 2)

Im GE, Baufeld B2 auf 12 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße B. (Schnitt 2)

Im GE, Baufeld B3 auf 7,5 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße B. (Schnitt 4)

Im GE, Baufeld B4 auf 10,5 m; gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße B. (Schnitt 4)

Im GE, Baufeld C, auf 12 m, gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße A. (Schnitt 7 und 9)

Im SO „Tierheim“, Baufeld D auf 12 m. gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße C. (Schnitt 8 und 10)

Im GE, Baufeld E auf 7 m, gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse der Planstraße D. (Schnitt 10 und 12)

Dachaufbauten für die Haustechnik können die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu max. 5 m überschreiten.

Den Baugesuchen ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlage beizufügen, aus dem der obere Bezugspunkt sowie die Straßenhöhen (vgl. Schnitte 1-12) ersichtlich sind.

1.3 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. §22 Abs.4 BauNVO – die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 100 m zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

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

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für die Ableitung von Außenbereichs-, Freiflächen- und Dachflächenwasser

(§9 Abs.1 Nr.14 und 15 BauGB)

Das anfallende Außenbereichswasser ist über die auf privaten Grünflächen eingetragenen Gräben und Kanäle den Regenrückhaltebecken (Erdbecken) sowie dem Regenwasserkanal im Plangebiet zuzuführen.

Das Dachflächenwasser und das auf den Freiflächen anfallende Oberflächenwasser (Parkplätze, betriebliche Umgangsflächen, Straßen und Wege) ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Es wird auf Punkt 2.5 hingewiesen.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1.6 Öffentliche Grünflächen und Private Grünflächen zum Ausgleich

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

Die im Plan ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten. Notwendige Fluchtwege und Feuerwehrezufahrten sind davon abweichend zulässig. Sie sind in offener Ausführung (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder als befahrbare Rasenfläche) auszuführen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen als Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB und §9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Alle Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahme ist der Stadt anzuzeigen. Pflanzungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind mit der Stadtverwaltung Bad Mergentheim abzustimmen.

Freiflächengestaltungsplan vgl. Hinweise Pkt. 3.7

1.7.2 Pflanzbindung Bäume und Sträucher

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Strauchbestände sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. Ziff. 3.10 zu ersetzen.

1.7.3 Pflanzgebote Bäume und Sträucher in westlichen und nördlichen Ortsrandbereichen

Entlang den nördlichen und westlichen Bebauungsplangrenzen zur freien Landschaft sind heimische Sträucher und gliedernde Laubbäume, bzw. Obstbäume entsprechend dem Planeintrag zu pflanzen. Die unter Punkt 3.10 aufgeführten Pflanzempfehlungen sind besonders zu berücksichtigen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

1.7.4 Pflanzung einer Großbaumreihe im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes

Im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Ziff. 3.10) sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

1.7.5 Pflanzung von Bäumen in Straßenräumen

Straßenräume sind je nach Anordnung der Grundstückerschließung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände der Gehölzpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen zu „Naturraumtypischen Laubbäumen“ gem. Ziff. 3.10 festzulegen. Pflanzabstände haben unter Berücksichtigung von Punkt 3.10 zu erfolgen. Die Anpflanzung von gebietsfremden Pflanzen ist nicht zulässig.

Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mind. 9 m² vorzusehen. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzausfälle in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen gem. Ziff. 3.10 ersetzt werden.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

1.7.6 Pflanzung von Bäumen innerhalb festgesetzter Bauflächen

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 1.500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (Laubbaum, Obstbaum) unter Berücksichtigung der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzlisten (Ziff. 3.10) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

1.7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.7.1 Entwicklung eines kleinteiligen Lebensraumkomplexes an der Planstraße A im südlichen Plangebiet

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens und der zu erhaltenden Einzelbäume ein Lebensraumkomplex, bestehend aus einem naturnahen Feldgehölz im rückwärtigen (nördlichen) und einem naturraumtypisch ausgestatteten Baumhain auf Extensivgrünland im vorgelagerten (südlichen) Bereich zu entwickeln. Hierzu erforderliche Strauch- und Laubbaumpflanzungen sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen (Hinweischarakter) der Tabellen „Naturraumtypische Laubbaumarten“, „Ortstypische Obstbaumarten“ und „Naturraumtypische Straucharten“ (Ziff. 3.10) vorzunehmen.

Die begleitenden Gras-/Krautfluren 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.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist in organischer, unbefestigter Ausgestaltung in diese Grünstruktur und deren Grünlandbewirtschaftung einzubinden. Um die Rückhaltefunktionen des Erdbeckens langfristig gewährleisten zu können, sind Beräumungen der Muldenstruktur im 5- bis 10-Jahresturnus in den Herbst- oder Wintermonaten zulässig.

1.7.7.2 Rodung von naturnahen Gehölzbeständen

Die zur Anlage der geplanten RRB und der Planstraße A kleinflächig erforderlichen Gehölzrodungen sind ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

1.8 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerkes Tauberfranken (Strom)

LR 2 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Abwasser)

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen. Zu den Versorgungsleitungen (Strom) ist mit Bäumen ein Mindestabstand von beidseitig 1,50 m einzuhalten. Zu den Kanälen (Abwasser) ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Leitungen sind dauerhaft gegen Wurzeleindringungen zu sichern.





1.9 Immissionsschutzmaßnahmen

(§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO),
§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO für den Bereich Fläche D, SO Tierheim)

Zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes der benachbarten Nutzungen wurde durch das Büro Wölfel Engineering GmbH+Co.KG, (Höchberg) eine Schallimmissionsprognose mit Bericht vom 17.03.2016 erstellt, in der die zulässigen Geräuschkontingente festgelegt wurden, mit denen an den zu schützenden Nutzungen die Orientierungs- bzw. Richtwerte der Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind in den jeweiligen Teilflächen im Plangebiet Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente pro m² - L_{EK} nach DIN 45691 Geräuschkontingentierung - weder tags (06.00 – 22.00) noch nachts (22.00 – 06.00) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
Fläche A1 – A6	65 dB (A)	52 dB (A)
Fläche B1 – B2	65dB (A)	50 dB (A)
Fläche B3 -- B4	63 dB (A)	50 dB (A)
Fläche C	62 dB (A)	50 dB (A)
Fläche D (SO Tierh.)	60 dB (A)	50 dB (A)
Fläche E	60 dB (A)	50 dB (A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte bzw. der sich daraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Stadtbauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

Wände dürfen nicht angestrahlt werden.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

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 und zur Abgrenzung 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 breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen festgelegt.

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

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

1.12 Pflichten des Eigentümers

(§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen

(§1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen nach §1a Abs.3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Als Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb der Bauflächen werden festgesetzt und zugeordnet:

- Entwicklung eines kleinteiligen Lebensraumkomplexes im südlichen Planbereich an der Planstraße A (Feldgehölz / Baumhain auf Extensivgrünland).
- Umwandlung des westlich an den Planbereich angrenzenden Ackergrundstücks Flst. Nr. 1841 (ca. 0,5 ha) in extensives Grünland und Bepflanzung mit Streuobst und Feldhecke.
- Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche auf den Flst. Nr. 277 und 1671, Gemarkung Althausen.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks Teilfläche E sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet „Braunstall“ zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet (Baugrundstücke 84,63 %, Verkehrsflächen 15,37 %).

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Ausgleichsflächen werden den jeweils angrenzenden Gewerbeflächen zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 und §75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen mit Remissionswerten von 25 bis 75 erfolgen.

Photovoltaikanlagen auf Wänden werden zugelassen.

2.2 Dachform und Dachgestaltung

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeintrag, Sheddach, Pultdach, Satteldach mit einer Dachneigung von 10° - 30° und Flachdach.

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

Blendende oder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ab 10 m² genehmigungspflichtig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, max. jedoch auf 25 m² pro Gebäudeseite begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Video- bzw. LED-Wände sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung oder Irritation des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind mit ihrer Oberkante max. bis zur Höhe der Traufkante zulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0 m und einer Fläche von max. 10qm zugelassen.





2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Parkierungsflächen und Wege während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und anschließend als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Gestaltung der Abstellflächen, der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

2.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§74 Abs.1 Nr.6 LBO)

Abweichend von §50 LBO i.V. mit Nr. 7 c und Nr. 11 e Anhang zu §50 Abs.1 LBO unterliegen Stützmauern und Aufschüttungen und Abgrabungen ab 1m Höhe der Kenntnisgabepflicht.

2.7 Einfriedungen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in offener Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Wegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.8 Niederspannungs- / Telekommunikationsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht als Freileitungen zulässig.

2.9 Ordnungswidrigkeiten

(§75 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3. HINWEISE

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

siehe § 6 LBOVVO (GBI. 1995 S.794, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012, GBI. S. 65, 89)

Als Bezugshöhen für die Festlegung der Gebäudehöhen werden die Straßenhöhen aus der Erschließungsplanung des Büros fks – Beratende Ingenieure (vgl. Schnitte 1-12 vom 18.10.2016) festgelegt.

3.2 Denkmalschutz

(§20 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG: „MERGoo9 – Siedlungsreste der Urnenfelderzeit (um 1200 bis um 850 v. Chr.) und aus der frühen Latènezeit (um 450 v. Chr.) sowie Bestattungen aus nicht näher bestimmbarer vorrömischer Zeit“.

Seit dem 3. Quartal 2016 werden durch das Landesamt für Denkmalschutz archäologische Untersuchungen und Rettungsgrabungen durchgeführt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Regierungspräsidium Stuttgart) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Mergentheim) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.3 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 2,5 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).

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. 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.

3.4 Baugrunduntersuchungen / Grundwasserstand

Im Plangebiet ist grundsätzlich mit Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlichen Höhenlagen bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Aufgrund der bindigen Böden und des hoch stehenden Grundwassers ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich.

Werden Gebäude unterkellert, so wird empfohlen, diese als wasserdichte Wanne auszuführen. Auch die Bodenplatte ist gegen Feuchtigkeit zu schützen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.5 Gebietsentwässerung / Außenbereichsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Außengebietswasser wird über die eingetragenen offenen Gräben, bzw. Kanäle in die offenen Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet und von hier aus dem Vorfluter zugeführt.

3.6 Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich vollständig in der Quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 / 10.06.2002 zu beachten.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets (WSG) Taufstein. Die Abgrenzung ist in den Planunterlagen dargestellt. Es sind daher die Anforderungen für die Schutzzone III (insbesondere bei Bauarbeiten) in Wasserschutzgebieten einzuhalten.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

Auf Anforderung der Baurechtsbehörde ist ein Freiflächengestaltungsplan im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

3.8 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Gehwege ist nicht verbindlich.

3.9 Gestaltung betrieblicher Umgangsflächen, Stellplätze und Zufahrten

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

3.10 Pflanzempfehlungen Gehölze

3.10.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 – 18
Acer platanoides	Spitzahorn		
Alnus glutinosa	Schwarzerle (auf Feuchtstandorten)		
Betula pendula	Weißbirke		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Populus nigra pyramidalis	Schwarzpappel		
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Quercus robur	Stieleiche (auch auf Feuchtstandorten)		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Salix alba	Silberweide (auf Feuchtstandorten)		
Tilia cordata	Winterlinde		





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3.10.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		

3.10.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart	Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana Haselnuss		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		
Rosa arvensis Feldrose		
Rosa canina Gemeine Heckenrose		
Prunus spinosa Schwarzdorn		
Rhamnus cathartica Kreuzdorn		
Sambucus nigra Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana Wolliger Schneeball		



3.11 Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Die Bohrtiefe ist auf die Oberkante der Haßmersheimer Schichten beschränkt. Eine geologische Beurteilung ist notwendig. Dem Umweltschutzamt sollte im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtuntersuchung vorgelegt werden, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Erdwärmenutzung mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ist in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten WSG Taufstein (vgl. Hinweise Pkt. 3.6 und Planeintrag) nicht gestattet. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren / -körben ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) geprüft.

3.12 Glasflächen / Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen (insbesondere in Waldrandnähe) sollten flächige Markierungen auf die Glasflächen aufgebracht werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, ISBN-Nr. 978-3-9523864-0-8) wird hingewiesen (Broschüre und Infos abrufbar unter www.vogelglas.info).

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister