

Große Kreisstadt Bad Mergentheim
**Bebauungsplan „Caritas Krankenhaus,
2. Änderung und Erweiterung“
Planbereich 18, Bad Mergentheim**



Vorentwurf Festsetzungskatalog, 01.09.2022

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (vgl. Planurkunde)

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE (vgl. Planurkunde)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitte 1 und 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet, Klinikgebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden für die einzelnen Teilbereiche des Sondergebietes (SO 1 bis SO 5) die in den nachfolgenden Festsetzungen 3.1 – 3.5 definierten Zweckbestimmungen und Nutzungsarten bestimmt.

3.1	<p>SO1 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Fachschule“</p> <p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Schulen und Weiterbildungsstätten des Gesundheitswesens mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schulgebäude mit Unterrichts- und Aufenthaltsräumen für Aus-/Weiterzubildende und Lehrpersonal.- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Bildungseinrichtung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).- Gastronomische Anlagen, die der Bildungseinrichtung zugeordnet sind bzw. der Zweckbestimmung des Gebietes dienen (z. B. Kantine/Mensa, Cafe, Bistro u. ä.).- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtung. <p>Wohnnutzungen sind generell nicht zulässig.</p>
3.2	<p>SO2 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Ärztehaus“</p> <p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben des Gesundheitswesens mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäude und Räume für freiberufliche Dienstleistungen im heilkundlichen Bereich (z. B. Arztpraxen, Psychotherapiepraxen, Apothekerleistungen u. a.)- Gebäude und Räume für die Ausübung von Gesundheitsfachberufen (z. B. Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Logopäden, Krankenpfleger u. a.) und sonstigen Gesundheitsdienstleistungen.- Nicht störendes Gewerbe des pharmazeutischen oder medizinisch-orthopädischen Bereichs mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m².- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen. <p>Wohnnutzungen sind generell nicht zulässig.</p>

3.3	<p>SO3 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Wohnheim“</p> <p>Das Sondergebiet dient der Beherbergung von Dienstleistern, Angestellten, Aus-/ Weiterzubildenden und Gästen im Klinikgebiet mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Räume für die kurzzeitige oder dauerhafte Beherbergung von Klinikpersonal, angegliederten Dienstleistern im Klinikgebiet, Lehrpersonal und Aus- bzw. Weiterzubildende der Klinikschule (SO1) sowie die kurzzeitige Beherbergung von Gästen mit konkretem Bezug zu den Einrichtungen im Klinikgebiet. - Gebäude und Räume für Lebensmittelhandwerk und Gastronomie (z. B. Cafe', Bistro u. a.), die vorwiegend auf die Versorgung des Klinikgebiets ausgerichtet und den Wohneinrichtungen in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. - Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume). - Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen.
3.4	<p>SO4 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Parkhaus“</p> <p>Im Sondergebiet ist die Errichtung und der Betrieb eines Parkhauses für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern des Klinikpersonals, der angegliederten Dienstleister im Klinikgebiet, des Lehrpersonals und der Aus- bzw. Weiterzubildenden der Klinikschule (SO1) sowie von Patienten und Gästen mit konkretem Bezug zu Einrichtungen im Klinikgebiet zulässig.</p> <p>Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von betriebsbedingt erforderlichen Zuwegungen, Fluchtwegen und sonstigen, zweckmäßigen Nebenanlagen.</p>
3.5	<p>SO5 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Klinikerweiterung“</p> <p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Krankenhauses und sonstiger Gebäude des Gesundheitswesens, die auf die zweckmäßige Erweiterung der im östlich angrenzenden Klinikgebiet bestehenden Anlagen ausgerichtet sind.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kliniken mit dazugehörigen Gebäuden, baulichen Anlagen und Nebenanlagen für die ambulante und/oder stationäre, ärztliche oder gesundheitsfachliche Behandlung und Nachsorge von Patienten. - Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume). - Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen. <p>Wohnnutzungen sind generell nicht zulässig.</p>
3.6	<p>Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)</p> <p>Die absolute Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der Gebäude wird in den Sondergebieten SO1 (Fachschole) und SO2 (Ärztehaus) auf 224,50 m ü. NHN, in den Sondergebieten SO3 (Wohnheim) und SO4 (Parkhaus) auf 220,50 m ü. NHN und im Sondergebiet SO5 (Klinikerweiterung) auf 233,00 m. ü. NHN festgesetzt (vgl. Planeintragungen). Abweichungen um bis zu 0,50 m sind zulässig.</p>
3.7	<p>Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe, jeweils gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut, wird innerhalb der Sondergebiete SO1 (Fachschole) und SO2 (Ärztehaus) auf 10,00 m, innerhalb des Sondergebietes SO3 (Wohnheim) auf 16,50 m, innerhalb des Sondergebietes SO4 (Parkhaus) auf 15,00 m und innerhalb des Sondergebietes SO5 (Klinikerweiterung) auf 16,50 m begrenzt (vgl. Planeintragungen).</p> <p>Die vorangehend festgesetzten, zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.</p>

3.8	<p>Baumaßbegrenzung durch Grundflächenzahl, Vollgeschossanzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl (§ 19 bis § 21 BauNVO)</p> <p>Für die Sondergebiete werden Grundflächenzahlen, Vollgeschossanzahl, Geschossflächenzahlen und Baumassenzahlen entsprechend den Planeintragungen als Obergrenzen festgesetzt.</p> <p>Nach Maßgabe der Festsetzungen 3.12 und 3.19 sind in den Sondergebieten SO1 – SO4 Erdgeschossflächen bergseitig begrenzt herstellbar und Kellergeschosse generell nicht zulässig.</p>
-----	---

Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO)

3.9	<p>Bauweise</p> <p>Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:</p> <p>Bauliche Anlagen sind im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m im Sondergebiet SO1 (Fachschule), 50 m im Sondergebiet SO 2 (Ärztehaus), 60 m im Sondergebiet SO3 (Wohnheim), 75 m im Sondergebiet SO 4 (Parkhaus) und 60 m im Sondergebiet SO 5 (Klinikerweiterung) zu errichten.</p> <p>Die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 5 LBO) sind grundsätzlich einzuhalten.</p>
3.10	<p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Die überbaubaren Flächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.</p>

Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)

3.11	<p>Nebenanlagen, PKW-Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen) und PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.</p> <p>Alle baulichen Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu Abstandsflächen (§ 5 LBO) sind grundsätzlich zu beachten.</p>
------	--

Geländeauffüllungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.12	<p>Begrenzung von Abgrabungen in den Sondergebieten</p> <p>In den Sondergebieten SO1 (Fachschule) und SO2 (Ärztehaus) sind vorbereitende Anpassungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen um maximal 2,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die im Jahr 2021 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird. In den Sondergebieten SO3 (Wohnheim) und SO4 (Parkhaus) sind Geländeabgrabungen nicht zulässig.</p>
------	--

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.13	<p>Ggf. Lärmschutzmaßnahmen auf fachgutachtlicher Grundlage; Untersuchungsergebnisse stehen derzeit noch aus.</p>
------	---

3.14	<p>Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet</p> <p>Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und auf die Bodenoberfläche abstrahlende Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Außenbeleuchtung ist zudem mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche vorzusehen.</p>
------	---

**Grünordnerische, umwelt- und naturschutzfachliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)**

3.15	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung</p> <p>Für die zeichnerisch festgesetzten, privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Zweckbestimmung „Orstrandgestaltung, Biotop- und Artenschutz“ gemäß den Planeintragungen festgesetzt.</p> <p>Sie sind grundsätzlich von Bebauung und Oberflächenbefestigungen freizuhalten. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.</p>
3.16	<p>Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern südlich des SO 1 und 2</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bedarfsfall sind im Rahmen baulicher Entwicklungen fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Abgängige bzw. abgestorbene Gehölze sind unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (vgl. Hinweis 5.1), ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Hinweis 5.2) und naturraumtypischer Straucharten (vgl. Hinweis 5.3) zu ersetzen.</p>
3.17	<p>Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen beidseits durch lockere Laubbaumreihen zu gliedern.</p> <p>Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Bauflächennutzung oder -anbindung erforderlich ist.</p> <p>Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollen unter besonderer Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 „Naturraumtypische Laubbäume“ und 5.2 „Ortstypische Obstarten/-sorten zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden. Pflanzausfälle sind unter besonderer Berücksichtigung dieser Pflanzempfehlungen zu ersetzen.</p>
3.18	<p>Begrünung von Dachflächen</p> <p>Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen von bis zu 15° sind auf Hauptgebäuden vollständig und auf Garagen und Nebengebäuden zu mindestens 50 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.</p> <p>Notwendige, technische Anlagen auf Hauptgebäuden müssen nicht begrünt werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der landesrechtlich geregelten Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (vgl. Hinweis 5.5), sollten die Dachbegrünung und Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden.</p>
3.19	<p>Schutz der örtlichen Grundwasserdeckschichten und Grundwasservorräte</p> <p>In den Sondergebieten SO1 – SO4 sind zum Schutz der örtlichen Grundwasserdeckschichten und Grundwasservorräte im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ keine Kellergeschosse oder sonstige baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.</p>

3.20	<p>Rodung von Gehölzen</p> <p>Die Rodung von Bäumen und Sträuchern, die im Zuge der Planumsetzung erforderlich ist, ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.</p> <p>In kartierten Lebensräumen der Zauneidechse sind Gehölzbestände außerhalb der Aktivitätszeit der Reptilienart (geeignetes Zeitfenster 15.10 bis 28.02.) zunächst ohne schweren Maschineneinsatz auf den Stock zu setzen; die Rodung von Wurzelstöcken und Erdbauarbeiten sind erst nach fachgerechten und erfolgreichen Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen zulässig. Die Rodungsarbeiten sind durch sachverständiges Personal zu betreuen und zu dokumentieren.</p>
3.21	<p>Umsiedlung/Umsetzung nachgewiesener Zauneidechsenvorkommen</p> <p>Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind im Vorfeld von erdbaulichen Eingriffen fachgerechte Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen in kartierten Zauneidechsenlebensräumen durchzuführen. Hierbei sind folgende Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von Versteckstrukturen wie Gehölzbestände, Altgras-/ Staudensäume oder dichten Wiesenflächen in kartierten Zauneidechsenlebensräumen zwischen Mitte Oktober und Ende Februar. - Auslegung künstlicher Reptilienverstecke. - Absammeln von Zauneidechsen zwischen Mitte März und Mitte Oktober bei Anwendung schonender, fachgerechter Fangtechniken (z. B. Handfang, Schlingenfang). Aufgenommene Individuen sind einzeln und unverzüglich auf den zuvor optimal ausgestatteten Ersatzlebensraum zu verbringen (Kompensationsfläche K2) und hier nahe funktionierender Versteckstrukturen freizulassen. - Installation eines Reptilienschutzzauns im Grenzbereich zu verbleibenden oder in unmittelbar an Eingriffsräume angrenzenden Zauneidechsenlebensräumen. - Umsetzungs-/Umsiedlungsmaßnahmen sind durch sachverständiges Personal zu betreuen und zu dokumentieren.
3.22	<p>Schutz und Sicherung verbleibender Zauneidechsenlebensräume</p> <p>Verbleibende Zauneidechsenlebensräume sind im Grenz- und Nahbereich zu Eingriffsräumen durch eine Baufeld- und Arbeitsraumbegrenzung vor Beeinträchtigungen und Störungen zu bewahren. Ein Befahren oder Betreten, wie auch die Einrichtung von Lager- und Arbeitsräumen in den betreffenden Schutzflächen ist nicht zulässig. Zusätzlich ist ein Auswandern von Zauneidechsen aus Schutzflächen in Eingriffsräume durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun zu unterbinden. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind durch sachverständiges Personal zu koordinieren und zu überwachen.</p>
3.23	<p>K1 – Naturnahe Ortsrandgestaltung im nördlichen und westlichen Plangebiet</p> <p>Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Flächen K1 im nördlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen, etwa 30 m langen Baum-/Strauchheckenriegeln im 3-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen und einzelnen gliedernden, naturraumtypischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen.</p> <p>Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumarten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Gehölzbegleitende Gras-/Krautsäume sind als extensive, 1- bis 2-schürige Gras-/Krautstrukturen zu entwickeln und von Ablagerungen jedweder Art grundsätzlich freizuhalten.</p>

	<p>Habitatwirksame Sonderstrukturen in Form von Reisiglagern, Totholzhaufen oder Natursteinriegeln können zur Förderung der vor Ort nachgewiesenen Reptilienarten eingebunden werden.</p>
3.24	<p>K2 – Entwicklung weitständiger Laubbaum- und Obsthaine im südlichen Plangebiet</p> <p>Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Grünflächenanteile im südlichen Plangebiet sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als weitständiger Laubbaum- oder Obsthain auf Extensivgrünland entwickeln. Im Grenzbereich zu Sonderbauflächen und im mittleren Flächenbereich sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergänzende, naturnahe Baum-/Strauchheckenriegel im 3-reihigen Pflanzverband anzulegen.</p> <p>Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumarten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen und eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege des Obstbaumbestandes ist sicherzustellen.</p> <p>Gehölzbegleitende Grünlandbestände sind als extensive, 2-schürige Wiesen bzw. Altgrassäume unter Baumreihen (jährliche oder 2-jährliche Herbstmahd) zu entwickeln und von Ablagerungen jedweder Art freizuhalten. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraumtypischer Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen. Standweiden werden grundsätzlich ausgeschlossen. Anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.</p> <p>Die Flächenentwicklung ist bereits im Vorfeld der Baufeldräumung und der Umsetzung/Umsiedlung der Zauneidechse vollständig abzuschließen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Mahdeingriffe vor dem 15.06. sind auf den Kompensationsflächen nicht zulässig.</p>
3.25	<p>Schaffung von besonderen Habitatstrukturen für die Zauneidechse und Brutvogelarten des Halboffenlandes im Kompensationsraum K2</p> <p>Bereits im Vorfeld der geplanten Umsetzung von Zauneidechsen, von Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen sind in den Kompensationsraum K2 habitatwirksame Sonderstrukturen für Reptilien und Brutvogelarten des Halboffenlandes zu integrieren. Hierbei sind folgende Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von mindestens 5 Zauneidechsenersatzhabitaten mit Überwinterungsmöglichkeiten entsprechend den Empfehlungen des bayer. LfU 2020 (Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse). Die Ersatzhabitats sind mit Natursteinschüttungen, vorgelagerten Sandlinsen und Totholzlagern auf besonnten Standorten mit direktem Anschluss an naturnahe Gehölzbestände (Deckungsstrukturen) herzustellen. - Bei der Anlage der geplanten Strauchheckenriegel ist auf einen hohen Anteil naturraumtypischer Vogelährgehölze und die Herstellung vorgelagerter Gras-/Krautsäume zu achten. - Der zu erhaltende Altbaumbestand innerhalb und im Umfeld der geplanten Kompensationsfläche ist mit mindestens 3 künstlichen Nisthöhlen (Fluglochweite 26 mm), mindestens 3 Starenhöhlen (Fluglochweite 45 mm) und mindestens 3 Großraumnisthöhlen (Fluglochweite 30x45 mm) auszustatten. - Die Ausführungsplanung und Maßnahmenumsetzung ist durch einen qualifizierten Fachplaner zu betreuen.

3.26	<p>Verpflanzung von Biotop- und Höhlenbäumen</p> <p>Kartierte Höhlen- und Biotopbäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung nicht möglich ist, sind in den geplanten Kompensationsraum K2 zu verpflanzen. Hierzu sind die Altbäume im Vorfeld der Baumaßnahmen, zwischen Ende September und Ende Oktober, einschließlich Wurzelballen zu entnehmen, an geeigneten Ersatzstandorten im Kompensationsraum K2 auszupflanzen und einem fachgerechten Pflanzschnitt (deutliche Kronenreduktion, Kronenauslichtung bei Erhaltung habitatwirksamer Höhlungen, Spalten etc.) zu unterziehen. Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Verpflanzungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Baubetreuung zu überwachen und zu dokumentieren.</p>
3.27	<p>Installation von Nisthilfen an Gebäuden</p> <p>Im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum (möglichst innerhalb des angrenzenden Klinikareals) und im Vorfeld der Planumsetzung, sind mindestens 3 künstliche Nisthöhlen (Halbhöhlen) für den vom Eingriffsvorhaben betroffenen Hausrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.</p>
3.28	<p>Allgemeiner Vogelschutz</p> <p>Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine freie Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung, insbesondere die offene Landschaft ermöglichen, sind nicht zulässig. Durchsichten sind baulich zu vermeiden oder durch flächige Markierungen bzw. die Verwendung halbtransparenter Materialien (Vogelschutzverglasungen) aufzulösen. Zudem sind spiegelnde Fassaden- oder Fensterflächen mit einem Außenreflexionsgrad über 15 % im Umfeld von Gehölzbeständen oder der offenen Landschaft unzulässig.</p>

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

4.1	<p>Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Alle Dachformen mit Ausnahme Tonnendächern sind zulässig. Dächer sind mit Dachneigungen zwischen 0° und 40° auszuführen.</p> <p>Baulich miteinander verbundene Gebäudeteile sind hinsichtlich Ausformung und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen. Die Dachform und -neigung untergeordneter Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Form und Neigung an das Hauptgebäude anzupassen.</p>
4.2	<p>Äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Dächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden, an sonstigen baulichen Anlagen und auf Dächern ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist aufeinander abzustimmen und in hellen und gedeckten Farbtönen vorzunehmen.</p> <p>Kupfer-, zink- oder bleigedechte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.</p>
4.3	<p>Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</p> <p>Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden.</p> <p>An Gebäudefassaden sind Werbeanlagen bis max. 25 m² Gesamtfläche zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m und einer Fläche von 10 m² zulässig.</p> <p>In Ausnahmefällen können Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Baukörper in der Höhe nicht überragen.</p> <p>Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>
4.4	<p>Oberflächengestaltung von Stellplätzen und betrieblichen Umgangsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Angesichts der Lage des Plangebietes in der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ sind PKW-Stellplätze wasserundurchlässig herzustellen und in diesem Bereich anfallendes Oberflächenwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuführen.</p> <p>Betriebliche Umgangsflächen und Fahrbereiche innerhalb von Parkierungsflächen sind zu versiegeln und anfallendes Oberflächenwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuführen. Hierbei sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A-142 zu beachten.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.</p>
4.5	<p>Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Teilflächen innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und gebietstypischen, freiraumgestalterischen Anlagen eingenommen werden, sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.</p>
4.6	<p>Einfriedung von Baugrundstücken (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen wird mit 2,00 m, gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich offene, transparente Einfriedungen wie Stahlgitter- oder Maschendrahtausführungen, jeweils ohne Anlagensockel.</p>

5. TEXTLICHE HINWEISE

5.1	<p>Naturraumtypische Laubbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre (Feldahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Betula pendula (Weißbirke) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche) - Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne) - Quercus robur (Stieleiche; frische bis feuchte Standorte) - Quercus petraea (Traubeneiche) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Tilia cordata (Winterlinde) - Ulmus minor (Feldulme) <p>Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzgut</p>																		
5.2	<p>Ortstypische Obstarten/-sorten</p> <p>Apfel: Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammer Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel</p> <p>Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge</p> <p>Birne: Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne.</p> <p>Wildobst: Wildkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)</p> <p>Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-12</p>																		
5.3	<p>Naturraumtypische Straucharten</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Corylus avellana (Haselnuss)</td> <td style="width: 50%;">Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</td> <td>Rosa canina (Hundsrose)</td> </tr> <tr> <td>Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)</td> <td>Rosa corymbifera (Heckenrose)</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)</td> <td>Rosa arvensis (Feldrose)</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</td> <td>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare (Liguster)</td> <td>Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylostium (Rote Heckenkirsche)</td> <td>Sorbus aucuparia (Vogelbeere)</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa (Schwarzdorn)</td> <td>Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)</td> <td>Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)</td> </tr> </table> <p>Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100, gebietseigenes Pflanzgut</p>	Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	Rosa corymbifera (Heckenrose)	Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	Rosa arvensis (Feldrose)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Ligustrum vulgare (Liguster)	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	Lonicera xylostium (Rote Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Prunus spinosa (Schwarzdorn)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)																		
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)																		
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	Rosa corymbifera (Heckenrose)																		
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	Rosa arvensis (Feldrose)																		
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)																		
Ligustrum vulgare (Liguster)	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)																		
Lonicera xylostium (Rote Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)																		
Prunus spinosa (Schwarzdorn)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)																		
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)																		
5.4	<p>Material für Geländeauffüllungen</p> <p>Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 gem. VwV Boden, Umweltministerium Baden-Württemberg) zu verwenden.</p>																		
5.5	<p>Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen</p> <p>Die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg – Inkrafttreten 23.10.2020) i. V. m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 21.10.2021 bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten. Solarenergienutzung ist unter Berücksichtigung der Regelungen zu Dachbegrünungsmaßnahmen (Festsetzung 3.18) grundsätzlich erwünscht.</p>																		

5.6	<p>Umgang mit Niederschlagswasser auf Dachflächen</p> <p>Niederschlagswasser, das auf Gebäuden (außerhalb betrieblicher Umgangsflächen, Parkierungs- und Erschließungsflächen) anfällt, sollte unter Beachtung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, verdunstet oder als Brauchwasser gespeichert und verwertet werden. Die Installation von Brauchwasserzisternen wird seitens der Stadt Bad Mergentheim ausdrücklich begrüßt. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der Verordnung des Umweltministeriums über die „dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.</p>
5.7	<p>Löschwasservorhaltung</p> <p>Im Plangebiet ist stets eine dem Planumsetzungsstadium angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Sofern die erforderliche Löschwasservorhaltung nicht über die örtliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann, sind Löschwasserspeicher vorzusehen. Entsprechende Erfordernisse sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung mit dem Bauordnungsamt und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.</p>
5.8	<p>Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung</p> <p>Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden. In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.</p>
5.9	<p>Altlasten im Planungsraum</p> <p>Das Flurstück 2186, Gemarkung Bad Mergentheim, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Baden-Württemberg als Fläche mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Im Zuge von Eingriffen in den Bodenkörper können bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial vorgefunden werden, das von unbelasteten Aushubanteilen streng zu trennen und fachgerecht zu entsorgen ist. Über Entsorgungsanforderungen oder ggf. auch die Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial ist im Zuge engmaschiger, baubegleitender Aushubkontrollen bzw. -analysen zu entscheiden. Auf die Verordnung zum Schutz vor Gefahrenstoffen (Gefahrenstoffverordnung – GefStoffV) i. V. m. den technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 524) wird im Hinblick auf Arbeitsschutzvorkehrungen in kontaminierten Bereichen hingewiesen.</p>
5.10	<p>Allgemeiner Bodenschutz</p> <p>Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.</p> <p>Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.</p> <p>Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.</p>

	<p>Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.</p>
5.11	<p>Allgemeiner Denkmalschutz</p> <p>Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (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 Meldepflicht gem. § 20 DSchG und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
5.12	<p>Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz</p> <p>Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.</p>
5.13	<p>Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim und Trinkwasserschutzgebiet Taufstein</p> <p>Das Planungsgebiet ist innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim und größtenteils innerhalb der Schutzzone II des bislang fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen. Auf die rechtskräftige Schutzgebietsverordnung (RVO 128-300 vom 10.10.1995) für das Heilquellenschutzgebiet und auf evtl. Vorhabeneinschränkungen durch die Lage des Plangebietes im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ wird ausdrücklich hingewiesen. Rechtzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde werden empfohlen.</p>

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Öffentliche Bekanntmachung in den Fränkischen Nachrichten (FN) am
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. §4 Abs.1 BauGB vom bis
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB vom bis
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am
4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am
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 bis
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am
5. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO
in Verbindung mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am
6. Öffentliche Bekanntmachung in FN gem. §10 (3) BauGB am
7. Inkrafttreten am

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

Bad Mergentheim, den

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister