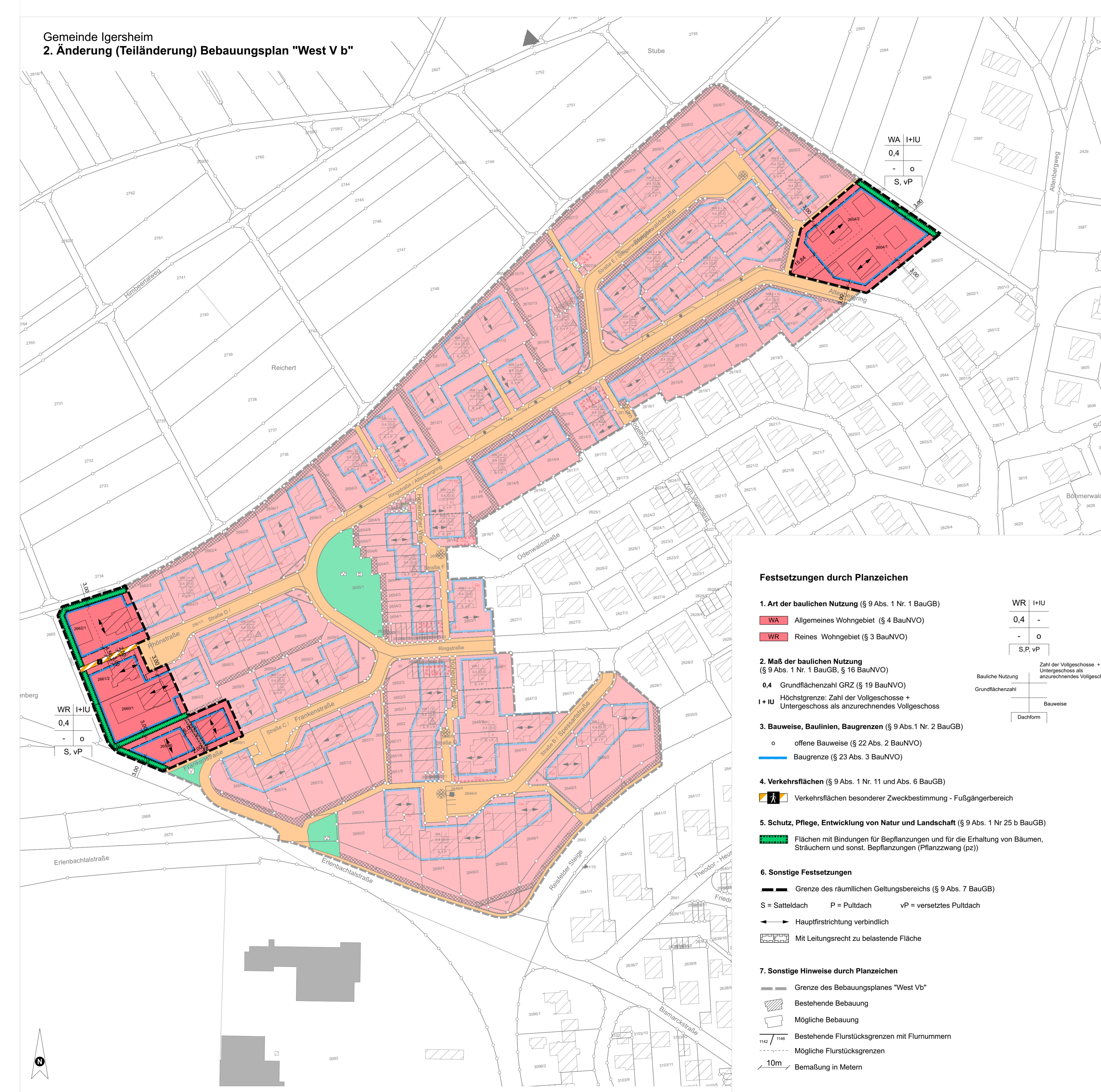


Gemeinde Igersheim
2. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "West V b"



Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- I + IU Höchstgrenze: Zahl der Vollgeschosse + Untergeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

5. **Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (Pflanzzwang (pz))

6. **Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- S = Satteldach P = Pultdach vP = versetztes Pultdach
- Hauptfirstrichtung verbindlich
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

7. **Sonstige Hinweise durch Planzeichen**

- Grenze des Bebauungsplanes "West Vb"
- Bestehende Bebauung
- Mögliche Bebauung
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Mögliche Flurstücksgrenzen
- 10m Bemaßung in Metern

WR	I+IU	
0,4	-	
-	o	
	S, P, vP	
		Zahl der Vollgeschosse + Untergeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss
		Bauweise
		Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "WEST V b" DER GEMEINDE IGRERSHEIM

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gilt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1. WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 2. WR: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
 - 1.2 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Die Höchstwerte der Grundflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
 - 1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 **Dachform** gemäß den Einschrieben im Plan.
 - Für Dachflächenfenster sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.
 - Garagen sind mit geneigten Dächern (mindestens 20° Dachneigung; Sattel- oder Pultdächer) zu versehen. Wenn sich die Garage bergseits einer Straße befindet, kann sie auch in das Gelände eingefügt werden; sie ist dann mit einer Erdbedeckung von mindestens 30 cm zu versehen und zu begrünen.
 - 2.2 **Dachaufbauten**
 - 1. Zwerggiebel und Dachgauben müssen zum Ortsgang sowie zum First einen Abstand von min. 1,00 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.
 - 2. Die Summe der Breiten von Zwerggiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
 - 3. Die Breite von einzelnen Zwerggiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.
 - 2.3 **Dachneigung**

Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.
 - 2.4 **Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung**
 - 1. Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.
 - 2. Die Verwendung des Dachdeckungsmaterials für entsprechende Wandverkleidungen ist zulässig. Dem Baugesuch ist eine entsprechende Beschreibung des gewählten Materials und gegebenenfalls ein Farbmuster beizufügen.
 - 3. Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.
 - 2.5 **Firsthöhe, Traufhöhe**
 - Bei einem Vollgeschoss (I) ist eine Firsthöhe von höchstens 6,00 m zulässig.
 - Die talseitige Traufhöhe bei einem Vollgeschoss (I) ist auf höchstens 3,0 m begrenzt.
 - Ist ein Untergeschoß als anzurechnendes Vollgeschos festgesetzt (I+IU) ist eine Firsthöhe bergseitig von höchstens 6,50 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Firsthöhe bzw. Traufhöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Traufhöhe die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Ein amtlicher Geländeschchnitt ist dem Baugesuch beizugeben.
 - 2.6 **Firstrichtungen**

Im Plan sind die Hauptfirstrichtungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Andere Firstrichtungen sind, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt, zulässig.
 - 2.7 **Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
 - 1. Für Wohnungen unter 100 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz oder Garage erforderlich. Für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze oder Garagen erforderlich.
 - 2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände und nicht für die Seiten, die (bei Garagen und Carports) der Zufahrt dienen. Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3. Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.
 - 2.8 **Bepflanzung**

Die im Bebauungsplan mit Pflanzzwang (pz) versehenen Flächen sind mit heimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB). Auf den ausgewiesenen Pflanzstreifen ist pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen; beträgt die Länge der mit pz versehenen Fläche auf einem Grundstück mehr als 20,00 m, so ist mindestens je angefangene 20,00 m ein Baum zu pflanzen.
 - 2.9 **Aufschüttungen und Abgrabungen** sind bis höchstens 1,5 m vom bestehenden Gelände aus erlaubt.
 - 2.10 **Einfriedigungen**
 - 1. Stützmauern entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie an nicht angebauten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern darf ihre Höhe höchstens die zu überbrückende Differenz der EGF-Höhen betragen.
 - 2. Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze sind freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Andere Einfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen innerhalb oder auf einer beliebigen Seite der Hecke.
 - 3. Bei Reihenhäusern ist gegen den Wohnweg eine Einfriedung aus naturfarbenem Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet. Auf der Westseite der Reihenhäuser bis zu einer Tiefe von 4,00 m vom Gebäude ist die Art der Einfriedigung freigestellt. Ihre Höhe soll, ab Oberkante Stützmauer gemessen, nicht mehr als 2,00 m betragen.

3. **Textliche Hinweise**

- 3.1 **Löschwasserversorgung:**
 - 1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i. V. m. Arbeitsblatt V 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Sollten bauliche Anlagen in Holzbau ausgeführt werden, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich.
 - 2. Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mind. 1,5 bar betragen. In einem Abstand von max. 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.
 - 3. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Menschenrettung muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- 3.2 **Immissionen Landwirtschaft:**

Die Änderungsbereiche grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem befinden sich etwa 70 m bzw. 170 m entfernt zwei landwirtschaftliche Hofstellen in der Nähe des Änderungsbereichs WA am Altenbergweg. Die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen der Landbewirtschaftung sind hinzunehmen.
- 3.3 **Heilquellenschutzgebiet:**

Der Änderungsbereich WR an der Rhönstraße liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Mergenheim“. Der Änderungsbereich WA am Altenbergweg liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D (LUBW Nr.: 128-300H). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
- 3.4 **Erneuerbare Energien - Geothermie**

Für die Wärmeabgewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.
- 3.5 **Abwassertechnische Erschließung:**
 - 1. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, entsprechend der bestehenden Abwasseranlage in der Straße. Es ist die öffentliche Abwasseranlage (Abwasserersatzung – AbwS) der Gemeinde Igersheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
 - 2. Niederschlagswasser darf bei ausschließlicher Wohnnutzung erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.
- 3.6 **Naturschutz**
 - 1. Bestehende Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten.
 - 2. Beim Rückschnitt von Gehölzen ist die Vogelschutzzeit zu beachten.

Notwendige Gehölzerntungen sind grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, um eventuell dort lebende Tiere nicht bei der Fortpflanzung oder in der Brutzeit zu stören.
- 3.7 **Geotechnischer Hinweis**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fahlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.8 **Leitungen**
 - 1. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW vorhanden. Die Leitungsauskunft ist bei Planungen von Baumaßnahmen bei Netze BW einzuholen.
 - 2. Auf den Grundstücken verlaufen Gas-Haushaltsanschlüsse des Stadtwerks Tauberfranken GmbH. Vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten ist beim Stadtwerk festzustellen, ob durch die Ausführung der Arbeiten die bestehenden Versorgungsleitungen gefährdet werden können. Leitungen und Kabel des Stadtwerks dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Freilegung muss stets möglich sein. Der Abstand zwischen geplanten Bauwerken und Anlagen des Stadtwerks muss mindestens einen Meter betragen. Auf Anforderung werden Versorungseinrichtungen festgestellt.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Igersheim hat in der Sitzung vom 14.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan "West V b" zu ändern. Die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes "West V b" wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2023 mit Begründung wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 14.12.2023 genehmigt. Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung wurde am 12.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 22.02.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 22.02.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Igersheim hat am 20.06.2024 in der öffentlichen Sitzung die abgegebene Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "West V b" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)



2. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "West V b"

24.05.2024 M 1:1.000

Gemeinde Igersheim
 Landkreis Main-Tauber-Kreis
 Mohlerplatz 9
 97999 Igersheim
 Tel.: 07931 1497-0
 mail: info@igersheim.de

Aufgestellt durch:
 Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
 Weber + Partner
 Mühlrain 9
 70180 Stuttgart

Digitalisiert und geändert durch:
I-L HAINES-LEGER
 ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA
 Grabenberg 1
 97070 Würzburg
 Tel.: 0931 | 9911 4252
 mail: info@haines-leger.de