



## Begründung

### 1. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan „West V c“

24.05.2024

Gemeinde Igersheim





**Gemeinde Igersheim**  
Landkreis Main-Tauber-Kreis

Möhlerplatz 9  
97999 Igersheim

tel.: 07931 | 497-0  
mail: [info@igersheim.de](mailto:info@igersheim.de)

**Aufgestellt durch:**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Weeber + Partner

Büro  
Mühlrain 9  
70180 Stuttgart

Tel.: 0711 | 62 00 93 60  
[www.weeberpartner.de](http://www.weeberpartner.de)

**Geändert durch:**



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,  
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:  
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung  
Kim Kühn, M.Sc. Angewandte Humangeographie

Büro  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
Tel.: 0931 | 99 11 42 52  
[info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)

[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

## A. Einleitung

1.	<b>Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung) „West V c“</b>	<b>4</b>
2.	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
3.	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>6</b>
4.	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
4.1.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2.	Planungsrechtliche Situation	7

## B. Begründung der Änderungen

5.	<b>Änderung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (GFZ)	8
5.3.	Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung	8
5.4.	Traufhöhe	9
5.5.	Dachaufbauten	10
5.6.	Kniestöcke	10
5.7.	Sonnenkollektoren	10
5.8.	Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung	10
5.9.	Garagen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen	11
5.10.	Außenantenne	11
5.11.	Sonstige Hinweise	11
6.	<b>Änderung der Planzeichnung</b>	<b>12</b>
6.1.	Baufenster / Baugrenze	12
6.2.	Pflanzzwang	12
6.3.	Nutzungsschablone - Zwang von zwei Vollgeschossen	12

## C. Anlagen

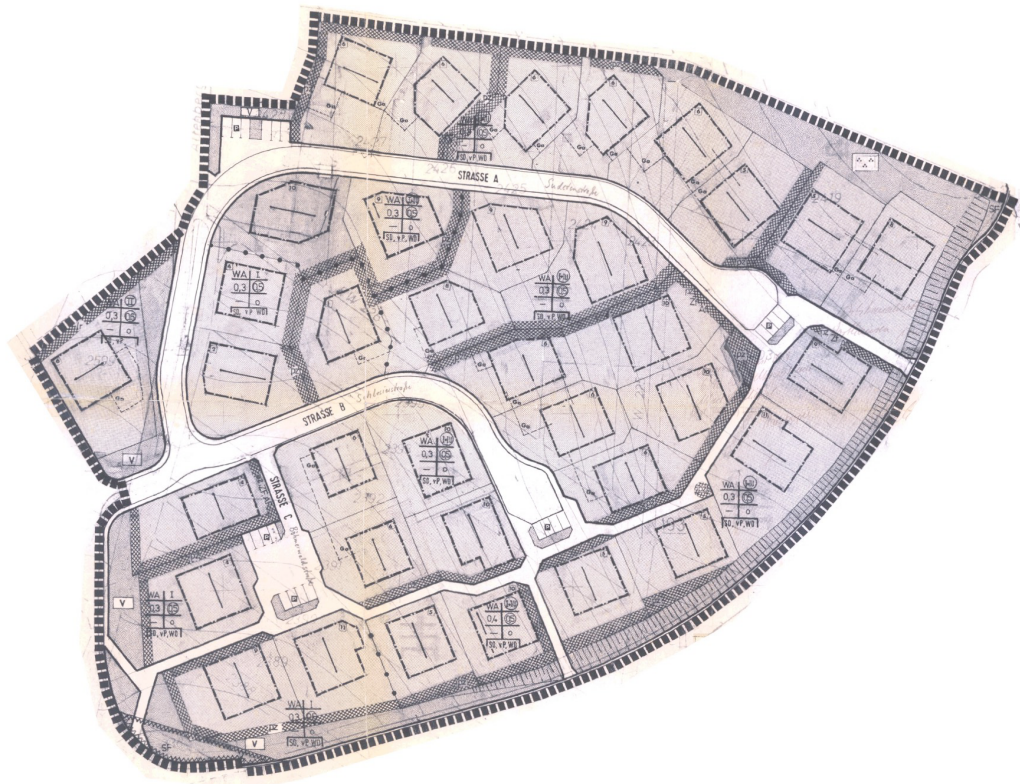
## A. Einleitung

### 1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „West V c“

Anlass der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „West V c“ in der Fassung vom 17.07.1981 ist die Absicht der Gemeinde Igersheim den Wünschen der Grundstückseigentümer nachzukommen, die auf ihren eigenen Grundstücken zusätzliche Wohnhäuser errichten möchten und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen.

Das Ziel der Teiländerung des Bebauungsplans "West V c" besteht darin, die bestehenden restriktiven Baugrenzen und Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Hierbei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Innenentwicklung, die insbesondere die Nachverdichtung der bereits vorhandenen großen Grundstücke im Baugebiet "West V c" anstrebt. Für Grundstücke mit einer Fläche von etwa 1.000 Quadratmetern soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Gebäude auszubauen, in zweiter Reihe zu bauen oder im Falle eines Rückbaus von Gebäuden kleine Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Durch diese Teiländerung des Bebauungsplans soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung großer Grundstücke ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken.



Bebauungsplan „West V c“ von 1981



**1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „West V c“,  
Grundkarte: Digitalisierte Fassung des Bebauungsplans „West V c“**

## 2. Verfahren

Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes „West V c“ wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB müssen daraufhin überprüft werden, ob die Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal sind. In diesem Fall sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da sich die Änderung auf räumlich begrenzten Bereich beschränkt und der übergeordnete Charakter des Gebiets unverändert bleibt.

Der planerische Grundgedanke für den Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung der Baufelder bleiben für den Änderungsbereich unverändert oder sollen nur in geringem Umfang angepasst werden. Die geringfügigen Änderungen, insbesondere in Bezug auf die Baufenster, haben keine signifikante Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Zudem sind keine Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Die Änderung betrifft ausschließlich einen bereits besiedelten und bebauten Bereich sowie private Gartennutzung mit geringer landschaftlicher Bedeutung. Durch die angestrebte Nachverdichtung ist zu erwarten, dass die Gärten überbaut werden, wodurch der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber der gegenwärtigen Situation voraussichtlich leicht ansteigen wird. Dennoch werden keine signifikanten Umweltauswirkungen erwartet. Somit sind die Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „West V c“ als gering einzustufen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 2 und 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

### 3. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)  
Verordnung der Landesregierung über die Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsplans 2002 vom 23.07.2002
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020  
Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 24. März 2006 auf Grundlage von § 12 Abs. 7 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) beschlossen

## 4. Beschreibung des Plangebietes

### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich mit Flurnummern und Luftbild;

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW-Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Der erste Änderungsbereich liegt nordöstlich an der Sudetenstraße und nordwestlich der Reisfelder Steige und umfasst insgesamt drei Grundstücke. Die Grundstücke werden vom Wendebereich der Sudetenstraße erschlossen. Im Norden grenzen die Grundstücke an einen Feldweg, der schließlich in landwirtschaftlich genutzte Flächen übergeht. Nach Westen und Süden hin grenzen Wohnbauflächen an. Im Osten trennt ein Grünstreifen den Geltungsbereich zu der Straße „Reisfelder Steige“.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein vollständig erschlossenes und bereits bebautes Wohngebiet, das hauptsächlich durch eine offene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Freiflächen, nach Norden als auch nach Süden, werden als Gärten genutzt, sind gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Büschen bepflanzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (Teiländerung) des Bauungsplanes „West V c“ umfasst die folgenden Flurstücke:

- Flurnummer 3594 (1.049 qm)
- Flurnummer 3595 (1.049 qm)
- Flurnummer 3596 (1.064 qm)

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.162 qm.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen in der Planzeichnung verbindlich.

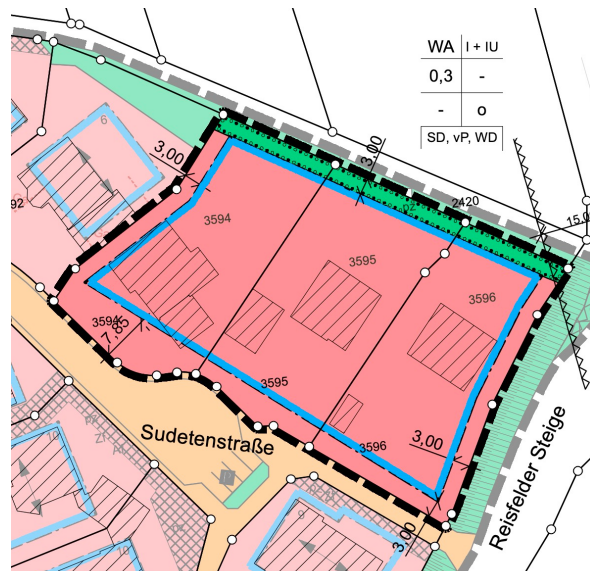
### 4.2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "West V c" von 1981 wird in Teilen durch den Geltungsbereich der 1. Änderung (Teiländerung) überlagert und somit ersetzt. Dies bedeutet, dass die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans für den Geltungsbereich maßgeblich sind.

## B. Begründung der Änderungen



Auszug der Festsetzungen durch Planzeichen;  
Bebauungsplan „West V c“ von 1981



Festsetzungen durch Planzeichen;  
1. Änderung (Teiländerung)

## 5. Änderung der textlichen Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die planzeichnerische Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wurde aus dem Bebauungsplan "West V c" von 1981 übernommen und entspricht dem aktuellen Gebietscharakter. Allerdings wurde die Begrenzung der Wohneinheiten (im Wortlaut: „Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten (§ 4 (4) BauNVO). Ist die Geschosshöhe festgesetzt, sind 3 Wohnungen zulässig“, gestrichen. Diese Änderung ermöglicht nun auch größere Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten, was dem Ziel der Nachverdichtung der großen Grundstücke entspricht.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt (siehe Textabschnitt 5.4). Daher wurde die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5 gestrichen. Dies erleichtert die Umsetzung des Ziels der Nachverdichtung und ermöglicht auch den Bau kleiner Mehrfamilienhäuser in einem verträglichen städtebaulichen Maß.

### 5.3. Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung

Da die Dachausrichtungen im gesamten Wohngebiet uneinheitlich sind und kein klares Ziel, wie beispielsweise eine parallele Ausrichtung zur Straße, zu erkennen ist, wurde die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Änderungsbereich aufgehoben. (Im Wortlaut: „Im Plan sind die Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Andere Firstrichtungen sind, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt, zulässig. Nebenfirste sollen nicht länger als 2/3 des Hauptfirstes und nicht höher als dieser sein.“)

Durch die Aufhebung ergeben sich zusätzliche Erleichterungen und Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere in Bezug auf die Ausrichtung zukünftiger, möglicherweise größerer Gebäude.

Das Planzeichen "Hauptfirstrichtung verbindlich" im zeichnerischen Teil wurde entsprechend entfernt.



## 5.4. Traufhöhe

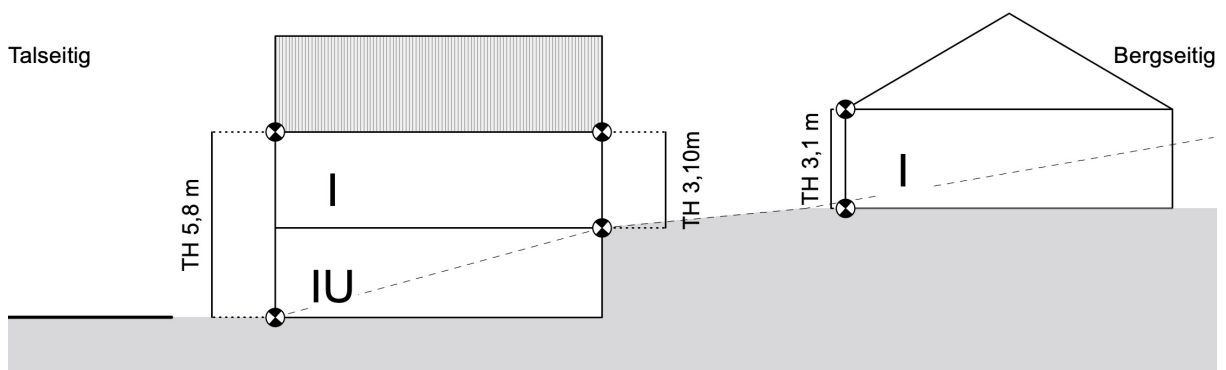
Die bisherige Festsetzung „Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Anpassung des Geländes an die Höhenlage der Geschosse erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.“ wurde aufgrund ihrer ungenauen Formulierung bezüglich des unteren Bezugspunkts für die Höhenbestimmung der First- oder Traufhöhe aus den Planfestsetzungen gestrichen. Dagegen wurde zur Gewährleistung einer harmonischen Höheneinstellung der Gebäude folgende Festsetzung ergänzt:

„Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Traufhöhen ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist bei der Traufhöhe die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut.“

Die Festlegung des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Gebäudehöhe gewährleistet eine harmonische Anpassung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände. Der Bezug zum natürlichen Gelände ist sinnvoll, da die Gebäude sich gleichmäßig in den Hang einfügen, unabhängig davon, ob sie eher an der Straße oder weiter zurückversetzt platziert werden.

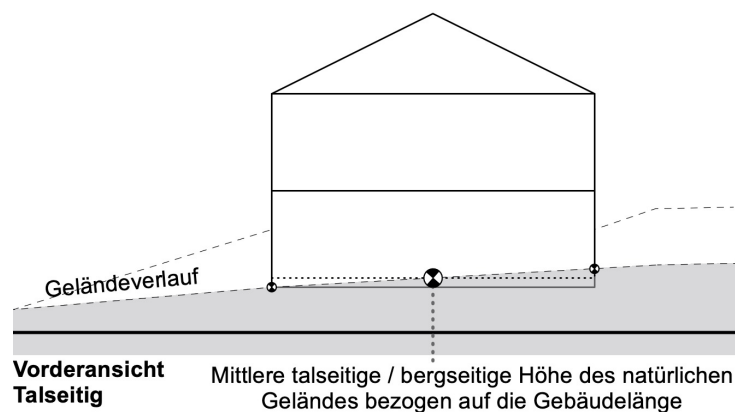
Die bisherigen Festsetzungen zu max. zulässigen Traufhöhen bleiben unberührt.

- Ist die Geschößzahl I + IU festgesetzt, so ist bergseitig eine Traufhöhe von höchstens 3,10 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig.
- Bei Grundrissen mit versetzter Ebene gilt die EFH der bergseitigen Räume.
- Talseitig darf die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäudeteilen (I) nicht höher als 3,10 m, bei zweigeschossigen Gebäudeteilen (I+IU) nicht höher als 5,80 m sein.



Seitenansicht

Verständnisskizze: Höheneinstellung der Gebäude



Vorderansicht  
Talseitig

Mittlere talseitige / bergseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge

Verständnisskizze: Bestimmung des unteren Bezugspunktes (beim Bauantrag nachzuweisen)

Die Festsetzung "Ist Z=II festgesetzt, so sind Traufhöhen von höchstens 5,80 m zulässig" wurde gestrichen, da auf den betreffenden Grundstücken keine zwei Vollgeschosse zulässig sind, und daher diese Festsetzung im Teilbereich nicht relevant ist.

### 5.5. Dachaufbauten

Um ästhetische als auch funktionale Aspekte bei der Gestaltung von Zwerchgiebeln und Dachgauben zu berücksichtigen und somit eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen sowie das authentische Stadtbild zu bewahren, wurden folgende Festsetzungen zur Errichtung von Dachgauben ergänzt:

- „1. Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang 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 Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
3. Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.“

### 5.6. Kniestöcke

Die Unzulässigkeit der Kniestöcke wurde aufgehoben. Dadurch eröffnen sich gestalterische Freiheiten des Dachgeschosses. Diese Flexibilität ermöglicht vielfältige Optionen in Bezug auf Raumnutzung und -gestaltung, wodurch das Geschoss effektiver als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

### 5.7. Sonnenkollektoren

Die ursprüngliche Regelung für die Neigung von Sonnenkollektoren (im Wortlaut: *"Sonnenkollektoren können auch in größerer Neigung ausgeführt werden, wenn sie wie ein Fensterband in voller Breite des Daches (Dachteils) direkt am First angeordnet werden."*) wurde durch die neue Festsetzung *"Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung und nur in rechteckiger Form aufzusetzen"* ersetzt, um Willkür bei der Umsetzung von Solaranlagen und Sonnenkollektoren zu vermeiden. Auf diese Weise wird auch vermieden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Die ursprünglich festgelegte Begrenzung des Anteils von Sonnenkollektoren (im Wortlaut: *"Ihr Anteil an der Höhe zwischen Traufe und First darf dabei nicht mehr als 50 % ausmachen."*) ist überflüssig geworden, da die Mindestanforderungen für die Solarnutzung bereits durch die "Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPf-VO)" verbindlich geregelt sind.

### 5.8. Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung

Die Festsetzungen

- *„Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Geschoß sind mindestens die Giebelseiten sowie zwischen Dach und der Decke des Erdgeschosses eventuell erscheinende Außenwandflächen mit dem Dacheindeckungsmaterial zu verkleiden oder auf andere Weise in dunklerer Tönung wie nachstehend auszuführen.*
- *Bei den Gebäuden und Gebäudeteilen mit zwei Geschossen (z.B. Z=II, I+IU im zweistöckigen Bereich) ist zumindest das obere Geschoß bis zur Höhe der Decke oder der Tür- und Fenstersturze des unteren Geschosses in dunklerer Tönung wie nachstehend auszuführen.*
- *Der Reflexionsgrad dieser dunkler gehaltenen Flächen darf höchstens 0,7 betragen (Hellbezugswert 70 d.h. 70 % des Lichts werden reflektiert). Reflexionsgrade zwischen 0,3 und 0,5 sollen jedoch bevorzugt werden.“*

wurden durch die Festsetzung *„Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.“* ersetzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen beschränkten die zeitgemäße Gestaltung von Gebäuden. Im Gegensatz dazu gewährleistet die neue Festsetzung einen größeren Gestaltungsspielraum für Fassaden und verhindert durch den Ausschluss von glänzenden und reflektierenden Materialien negative Auswirkungen auf die Umgebung.

### 5.9. Garagen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen

Im Bebauungsplan „West V c“ sind konkrete *"Flächen für Garagen und Stellplätze"* durch Planzeichen festgelegt, was bedeutete, dass Garagen in anderen Bereichen nicht errichtet werden durften. Um die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erleichtern, wird das restriktive Planzeichen *"Fläche für Garagen und Stellplätze"* für die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben.

Um den Umgang mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen neu zu regeln, wurde folgende Festsetzung getroffen:

*„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. Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.“*

Auf die folgende Festsetzung wurde im Allgemeinen verzichtet: *„Liegen im Falle der Festsetzung Geschoszahl  $Z=I+IU$  die Fußbodenhöhen der Garagen auf der Geschoßebene I, so ist das Dach bis über die volle Breite der Garagen fortzusetzen; liegen dagegen die Deckenhöhen der Garagen auf der Geschoßebene I, so können die Garagen mit einem Terrassendach oder mit einem dem Hauptdach entsprechenden geneigten Dach versehen werden. Wird auf die Grenze gebaut, so kann die Baurechtsbehörde verlangen, daß die Gestaltung zwischen den Nachbarn koordiniert wird.“*

Der Verzicht auf die Festsetzung ermöglicht eine flexible Platzierung und Gestaltung von Gebäuden und Garagen.

Die Änderungen der Festsetzung haben zum Ziel, größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Garagen / Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und gleichzeitig Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu verhindern. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports dient der Sicherheit im Verkehrsfluss und trägt zur Vermeidung unübersichtlicher Ausfahrtsbereiche, die Gefahrenstellen darstellen könnten, bei.

Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

### 5.10. Außenantenne

Die folgende Festsetzung ist aufgrund der technologischen Entwicklungen und Übertragungssysteme nicht mehr zeitgemäß und kann im Allgemeinen entfallen: *„Die Errichtung von Außenantennen ist unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.“*

### 5.11. Sonstige Hinweise

Auf den folgenden Hinweis kann im Allgemeinen verzichtet werden, da keine Verkehrsflächen im Änderungsbereich vorhanden sind:

*„Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Fahrbahnen, Bürgersteige, Parkflächen sowie der öffentlichen Grünflächen ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „West V c“ in der rechtsgültigen Fassung von 1981 wurden, bis auf die oben genannten Änderungen, übernommen.

## **6. Änderung der Planzeichnung**

### **6.1. Baufenster / Baugrenze**

Bisher waren die Baufelder sehr eng begrenzt, wodurch nur kleine Teilbereiche der Grundstücke bebaut werden konnten. Das neu festgelegte Baufenster hingegen erstreckt sich über die gesamte Fläche der drei Grundstücke. Hierbei wurde lediglich ein Mindestabstand von mindestens 3,00 Metern zur Grenze entlang des Geltungsbereichs festgelegt.

Die Ausdehnung der Baufenster auf die gemäß der Landesbauordnung (LBO) maximal zulässige Größe ermöglicht eine flexible Platzierung von Gebäuden und erlaubt eine optimale Nutzung der Fläche für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie im Falle eines Rückbaus die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser. Größere Baufenster bieten zukünftig die Möglichkeit, die Grundstücke zusammenzulegen und eine dichtere Bebauung zu realisieren oder sie neu aufzuteilen, um mehrere kleinere Gebäude zu errichten.

### **6.2. Pflanzzwang**

Die Aufhebung des Pflanzzwangs zwischen den Grundstücken Flurstück-Nummern 3595 und 3594 ermöglicht in Zukunft die Option, diese Grundstücke möglicherweise zusammenzulegen und eine verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Dies unterstützt das Ziel der Nachverdichtung, das durch die Änderung des Bebauungsplans angestrebt wird.

Als Ausgleich wurde entlang des Feldweges im Norden ein 3,00 m breiter Streifen festgesetzt, der zwingend bepflanzt werden muss, um einen geordneten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

### **6.3. Nutzungsschablone - Zwang von zwei Vollgeschossen**

Gemäß der Planzeichenverordnung, Ziffer 2.7, gibt die römische Zahl in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse vor. Wenn ein Kreis um die römische Zahl gezogen wird, so gilt die Zahl der Vollgeschosse als zwingend. Im bisherigen Bebauungsplan war es damit vorgeschrieben, dass ein Vollgeschosse mit einem Untergeschoss errichtet werden muss. Im Änderungsbereich wird diese Verpflichtung aufgehoben.

Diese Änderung ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Gestaltung neuer Gebäude oder Anbauten, da nun auch kleinere, eingeschossige Gebäude wie Tiny-Häuser errichtet werden können.

Die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes „West V c“ in der rechtsgültigen Fassung von 1981 wurden, bis auf die oben genannten Änderungen, übernommen.

## **C. Anlagen**

### Anlage 1

Bebauungsplan „West V c“, Gemeinde Igersheim,  
Mit der Bekanntmachung wirksam seit 28.01.1981