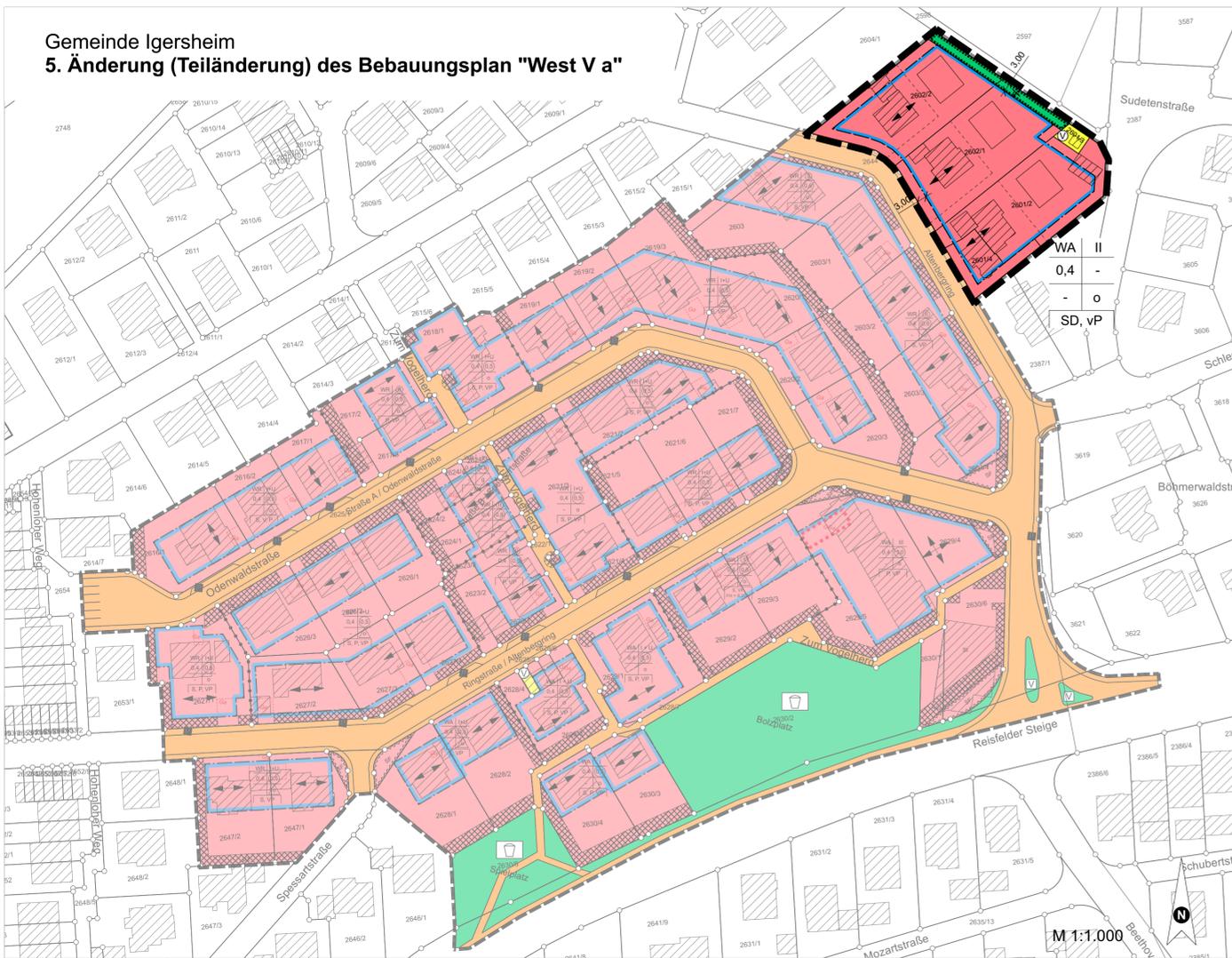


Gemeinde Igersheim
5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplan "West V a"



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

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gilt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 1.2 **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. 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.
 - 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 ist eine Firsthöhe von höchstens 6,50 m zulässig.
 - Die talseitige Traufhöhe bei einem Vollgeschoss ist auf höchstens 3,50 m begrenzt.
 - Bei zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig.

- 2.6 **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. Für Büro- und Praxisräume sowie für Läden ist 1 Stellplatz bzw. Garage je 40 qm Nutz- bzw. Verkaufsfläche 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.
- 2.7 **Bepflanzung**
Die im Bebauungsplan mit Pflanzzwang (pz) versehenen Flächen sind mit heimischen großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 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.
- 2.8 **Aufschüttungen und Abgrabungen** sind bis höchstens 1,5 m vom bestehenden Gelände aus erlaubt.
- 2.9 **Einfriedungen**
 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 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Andere Einfriedungen 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 Einfriedung freigestellt. Ihre Höhe soll, ab Oberkante Stützmauer gemessen, nicht mehr als 2,00 m betragen.

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 Geländeschnitt ist dem Baugesuch beizugeben.

Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA	II
0,4	-
-	o
SD, vP	

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

II Höchstgrenze: Zahl der Vollgeschosse

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
	Dachform

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. **Versorgungsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(V) Flächen für Versorgungsanlagen

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

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

6. **Sonstige Festsetzungen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD = Satteldach vP = versetztes Pultdach

← → Hauptfirstrichtung verbindlich

7. **Sonstige Hinweise durch Planzeichen**

--- Grenze des Bebauungsplanes "West Va"

(Hatched) Bestehende Bebauung

(Empty) Mögliche Bebauung

(Dashed) Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

(Dotted) Mögliche Flurstücksgrenzen

10m Bemaßung in Metern

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 W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Sollen 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:**

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und befindet sich etwa 70 m bzw. 170 m von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen entfernt. Die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen der Landbewirtschaftung sind hinzunehmen.

3.3 **Heilquellenschutzgebiet:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Mergentheim“ (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 Entwässerungsanlage in der Straße. Es ist die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – 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 Gehölzentfernungen 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 von Holozänen Abschwemmungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Feistellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene 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-Hausanschlusssysteme 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 Versorgungsanlagen festgelegt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Igersheim hat in der Sitzung vom 14.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplans "West V a" zu ändern. Die 5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird "West V a" 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 gebilligt. 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 Bebauungsplansänderung 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 abgegebenen Stellungnahmen zum Änderungsantrag behandelt und die 5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "West V a" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Igersheim, den

(Siegel)

Frank Menikheim, Bürgermeister

Gemeinde Igersheim, den

(Siegel)

Frank Menikheim, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "West V a" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Igersheim, den

(Siegel)

Frank Menikheim, Bürgermeister



5. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "West V a"

24.05.2024 M 1:1.000



Gemeinde Igersheim
Landkreis Main-Tauber-Kreis

Gemeinde Igersheim
Möhlerplatz 9
97999 Igersheim
tel.: 07931 | 497-0
mail: info@igersheim.de

Aufgestellt durch:

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Weber + Partner

Mühlrain 9
70180 Stuttgart

Digitalisiert und geändert durch:



HAINES-LEGER
ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA

Grabenberg 1
97070 Würzburg
tel.: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de