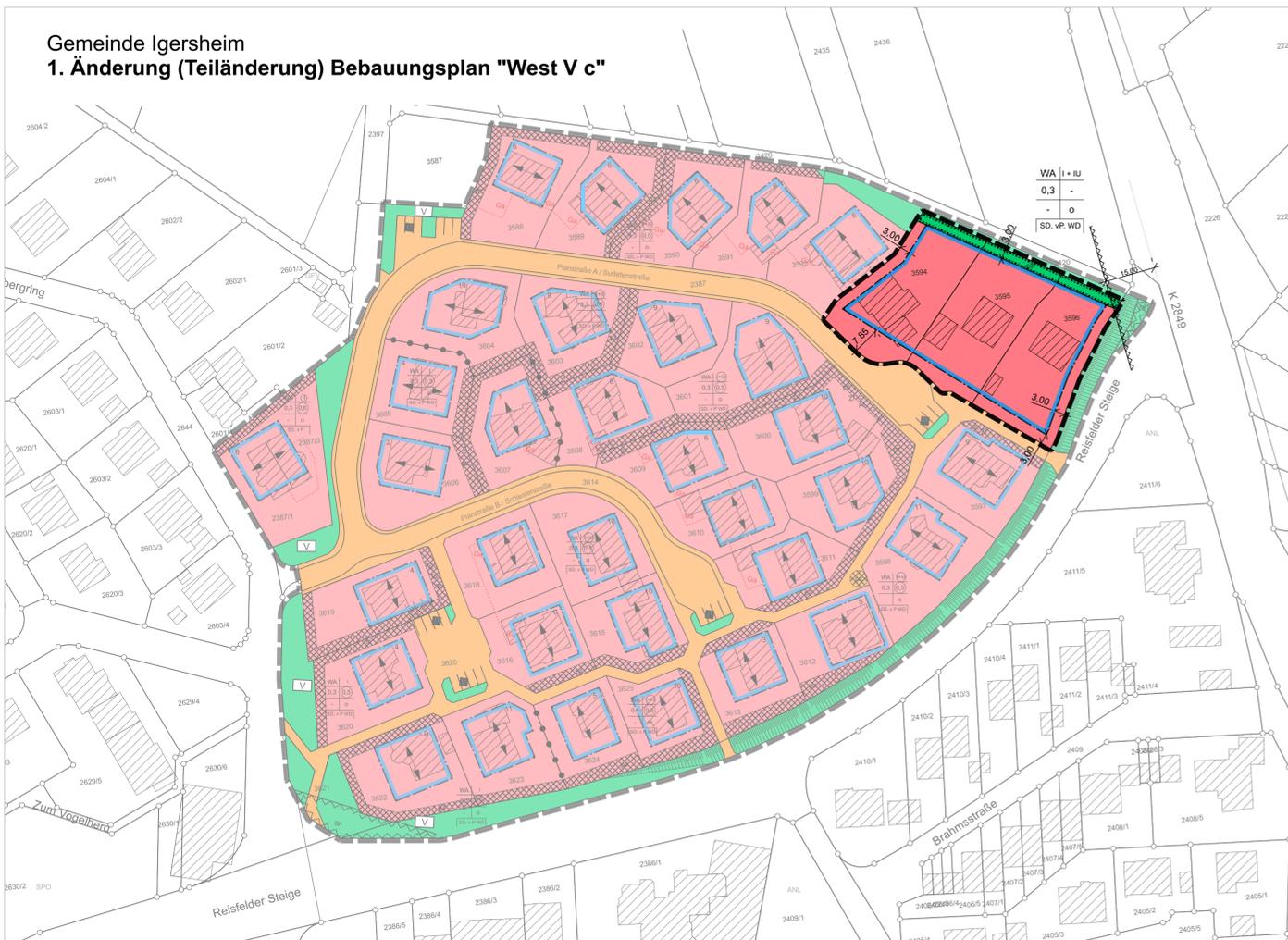


Gemeinde Igersheim
1. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "West V c"



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, § 16 BauNBVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNBVO)
 - I + IU** Höchstgrenze: Zahl der Vollgeschoße + Untergeschoß als anzurechnendes Vollgeschoß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauNB)
 - o** offene Bauweise (§ 22 BauNBVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNBVO)
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr 25 b BauNB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (Pflanzzwang (pz))
- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNB)
- Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
 - Grenze des Bebauungsplanes "West Vc" 21.1.81/9.4.81
 - ▨** Bestehende Bebauung
 - 1142 / 1146** Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
 - 0m** Bemaßung in Metern
 - ~** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNB)
 - Anbaubeschränkungszone nach § 22 Straßengesetz - StrG



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

- Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gilt:
- Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNBVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNBVO
 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-24 BauNBVO) Die Höchstwerte der Grundflächenzahlen (GRZ) sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
 - Bauweise** (§ 22 BauNBVO) Offene Bauweise
 - Zahl der Vollgeschoße** (§ 18 BauNBVO) Siehe Eintragung im Bebauungsplan – Nutzungsschablone
 - Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNBVO) Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Traufhöhen (siehe Festsetzung 7) ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand. Amtliche Geländeprofile sind dem Baugesuch beizugeben. Darin müssen auch die Höhenlage baulicher Anlagen und die Geländeöhe auf den Nachbargrundstücken sowie die Erschließungsanlagen eingetragen sein.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - Soweit durch Zeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind für Böschungen oder Stützmauern die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNB). Die Herstellung der Böschungen und Stützmauern kann entfallen, soweit sie wegen Veränderungen der Geländeoberfläche oder der Errichtung baulicher Anlagen nicht erforderlich sind.
 - Die Form des natürlichen Geländes soll nur soweit verändert werden, wie es zur unauffälligen Einfügung der baulichen Anlagen erforderlich ist, insbesondere sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig:
 - zur Angleichung der Geländeöhe an die Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Anpassung an die im Plan mit IU gekennzeichneten Untergeschoße (vor den Untergeschossen sind Abgrabungen nur an der Talseite zulässig),
 - zur Angleichung an die Garagenzufahrten und zur bergseitigen und seitlichen Anpassung an die im Hang eingebauten Garagen,
 - zur Anlage von Terrassen und Wegen im Rahmen der Höhenlagen von a) und b)
 - und nur soweit sie 1,50 m über oder unter der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Die Baurechtsbehörde kann zur Abwendung verunstaltender Wirkungen - insbesondere zum Ausgleich von Höhendifferenzen zu Nachbargrundstücken und Erschließungsanlagen sowie zur landschaftsgerechten Abflachung und Verziehung von Böschungen weitere Aufschüttungen und Abgrabungen verlangen.
- Traufhöhe** Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachfläche, Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.
 - Ist die Geschoßzahl 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.

- Dachform, Dachaufbauten**
 - Als Dachformen werden zugelassen: Satteldächer, versetzte Pultdächer (wie aufgeklappte Satteldächer) und Walmdächer.
 - Zwerggiebel 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.
 - Die Summe der Breiten von Zwerggiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
 - Die Breite von einzelnen Zwerggiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.
 - Dachneigung** Die Dachneigung muß 20-35° betragen. Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung und nur in rechteckiger Form aufzusetzen.
 - Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung**
 - Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, rotbraune bis dunkelbraune Farbtöne sollen bevorzugt werden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.
 - Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.
 - Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
 - Für die erste Wohnung in jedem Gebäude sind mindestens 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ist mindestens ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Garagen sind bestmöglich in das Gelände bzw. in das Gebäude zu integrieren.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNBVO, Stellplätze sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNBVO sind außerhalb der Baugrenzen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNBVO 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.
 - Pflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauNB) An den im Plan bezeichneten Stellen sind bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. 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 10,00 m, so ist mindestens je angefangene 10,00 m ein Baum zu pflanzen.
 - Einfriedungen**
 - Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Höhere Abstützungen sind aus bepflanzbaren, erdverfüllten Bauelementen herzustellen und in voller Höhe zu begrünen.
 - Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie entlang dem Feldweg 2420 sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. (Empfohlen werden freiwachsende Hecken). Andere Einfriedungen sind hier nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig.
- An sonstigen Grundstücksgrenzen sollen ebenfalls Hecken gepflanzt werden; zulässig sind hier auch Scheren- oder Jägerzäune allein. Für Hecken sind bodenständige Laubgehölze zu bevorzugen.

- Textliche Hinweise**
 - Löschwasserversorgung:**
 - 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.
 - 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.
 - Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschchgriff zur Brandbekämpfung und zur Menschenrettung muss in einer Entfernung von 75 m Lauffinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Immissionen Landwirtschaft:** Der Änderungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und befindet sich ca. 100 m von der Halle bzw. ca. 200 m von der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes entfernt. Die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen der Landwirtschaft sind hinzunehmen.
 - 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.
 - Erneuerbare Energien - Geothermie** Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.
 - Abwassertechnische Erschließung:**
 - 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.
 - 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.
 - Naturschutz**
 - Bestehende Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten.
 - 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.
 - 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 quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschuffigen 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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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 Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Feststellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
 - Leitungen**
 - Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW vorhanden. Die Leitungsausbaufähigkeit ist bei Planungen von Bauarbeiten zu prüfen.
 - Auf den Grundstücken verlaufen Gas-Hausanschlussleitungen 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 Versorgungseinrichtungen festgestellt.

Verfahrensvermerke

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

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt
 Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "West V c" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauNB 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 BauNB und die §§ 214 und 215 BauNB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister (Siegel)



1. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan "West V c"

24.05.2024	M 1:1.000
 Gemeinde Igersheim Landkreis Main-Tauber-Kreis	
Gemeinde Igersheim Mühlerplatz 9 97999 Igersheim tel.: 07931 497-0 mail: info@igersheim.de	
Aufgestellt durch: Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weber + Partner	
Mührlain 9 70180 Stuttgart	
Digitalisiert und geändert durch:  HAINES-LEGER ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA	
Grabenberg 1 97070 Würzburg tel.: 0931 9911 4252 mail: info@haines-leger.de	