

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'ERLENBACHTALSTRASSE WEST'

GEMEINDE IGRERSHEIM  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 18. MAI 2017

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	2
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	2
2.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	3
2.2.3	Grundflächenzahl	3
2.3	Bauweise	3
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
2.5	Garagen, Carports	3
2.6	Nebenanlagen	3
2.7	Verkehrsflächen	3
2.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	3
2.9	Beleuchtung	3
2.10	Grünflächen	3
2.10.1	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen	3
2.10.2	Pflanzgebote	3
2.10.3	Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
3.1	Bodenschutz	4
3.2	Denkmalschutz	4
3.3	Heilquellenschutz	4
3.4	Niederschlagswasser	4
3.5	Geotechnik	4
3.6	Baugrubenaushub	4
3.7	Artenschutz	4
3.8	Erneuerbare Energien	4
3.9	Planunterlagen	5
3.10	Bestandteile des Bebauungsplanes	5

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)** In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** Siehe Einschrieb im Lageplan.  
*§ 9 (1) Nr.1 BauGB*  
 Sonstige Sondergebiete  
*§ 11 BauNVO*
- Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Klinik` festgesetzt.
- Zulässig sind:
- Klinische Einrichtungen
  - Pflegeheime
  - Psychotherapeutische Zentren
  - Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung
  - Ärztehäuser sowie Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Ausnahme zulässig sind (der medizinischen Einrichtung/ Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet):
- Büro und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude die der Bewirt- schaftung und Versorgung dienen
  - Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unter- künfte die der medizinischen Einrichtung zugeordnet sind (z.B. Patientenhotels)
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** Siehe Eintragungen im Lageplan.  
*§ 9 (1) Nr.1 BauGB und*  
*§§ 16-21a BauNVO*
- 2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen** Siehe Eintragungen im Lageplan.  
*§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB*  
*§ 16 (2) Nr.4 BauNVO*
- Im Plangebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertig- fußbodens durch das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN festgesetzt. Von der Festsetzung kann nur maxi- mal um ± 0,5m abgewichen werden. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfußbodenhöhen zulässig.
- Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Erdgeschossfußboden- höhe (EFH) in m ü. NN. Bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Flachdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes.
- Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das na- türliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Ge- bäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü. NN hervorgeht.
- Aus Gründen des hochstehenden Grundwassers sind Untergeschosse entweder unzulässig oder die Untergeschosse sind fachgerecht was- serundurchlässig (weiße Wanne) entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien auszuführen. Zudem ist der Einbau einer Rückstausicherung im Gebäude vorzunehmen.

- 2.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**  
§ 16 (2) Nr.3 und §18 BauNVO  
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.2.3 Grundflächenzahl**  
§ 16 (2) Nr.1 BauNVO  
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.3 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO  
SO1: Abweichende Bauweise (a) nach § 22(4) BauNVO, Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO jedoch bis zu einer Gesamtlänge von maximal 100 m (einschließlich Vordächer) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
SO2: Offene Bauweise (o) nach §22(2) BauNVO
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.5 Garagen, Carports**  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u § 12 BauNVO  
Nicht überdachte Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.6 Nebenanlagen**  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 14 BauNVO  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr.11 BauGB  
Das Plangebiet wird von der Erlenbachtalstraße aus erschlossen.
- 2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB , § 9 (1) Nr.26 BauGB  
Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126(1) BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.
- 2.9 Beleuchtung**  
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.10 Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr.15 BauGB  
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.10.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Bestehende Gehölzstrukturen und Bäume sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten bleiben.
- 2.10.2 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die eingezeichneten anzupflanzenden heimischen Laubbäume entlang der Erlenbachtalstraße sind in Art und Anzahl verpflichtend umzusetzen, der konkrete Standort kann auf die geplanten Stellplätze abgestimmt werden.
- 2.10.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB  
Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die Mehrzahl der bestehenden standorttypische Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden.  
Im Verfahrensgebiet sind an geeigneten, besonnten Stellen zwei Steinhäufen aus Lesesteinen (Durchmesser 20-40 cm) im Umfang von je 1 m³ aufzuschütten.  
Die älteren Bäume entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grenze zwischen den Flurstücken 3054 und 3056 sollen erhalten bleiben. Gleiches gilt für die beiden in der Nähe befindlichen großen Kiefern.

### 3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- 3.2 Denkmalschutz** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.3 Heilquellenschutz** Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim. Die Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiet `Bad Mergentheim` vom 10. Oktober 1995 mit ihren Schutzbestimmungen ist zu beachten. Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser sind verboten. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Bei Einschnitten in das Gelände ist darauf zu achten, dass die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein Eingriff in die Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung erforderlich.
- 3.4 Niederschlagswasser** Da das Plangebiet innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes liegt, muss die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser schadlos erfolgen. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei. Die dezentrale Beseitigung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser ist bei gewerblich genutzten Gebäuden erlaubnispflichtig. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Bei einer Versickerung ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes und auf genügend große Versickerungsflächen zu achten. Zudem dürfen keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Aufgrund der deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten ist zudem im Einzelfall die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfehlenswert.
- 3.5 Geotechnik** Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Es wird empfohlen vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- 3.6 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.7 Artenschutz** Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel (März – August)
- 3.8 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- Sofern die Wärmeengewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe auf die Oberkante der Haßmersheimer Schichten beschränkt ist. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig. Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt – im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde aus der Digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamt (erhalten von der Gemeinde Igersheim), 2015, durch die Klärle GmbH, Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Erlenbachtalstraße West` besteht aus den vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Igersheim, den

---

Frank Menikheim, Bürgermeister