

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
'HARTHAUSEN-SÜD-I, 3. ÄNDERUNG'**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH §13A BAUGB**

**ORTSTEIL HARTHAUSEN  
GEMEINDE IGRERSHEIM  
MAIN-TAUBER-KREIS**

**STAND 12. MAI 2016**

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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** MD = Dorfgebiet
- Dorfgebiet  
**§ 5 BauNVO**
- Im Dorfgebiet 1 (MD1) sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung
  - Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - Wohngebäude
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
- Im Dorfgebiet 2 (MD2) sind zulässig:
- Wohngebäude
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, u.a. Kindergarten und Spielplatz
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Im Dorfgebiet 3 (MD3) sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, jedoch sind Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung unzulässig
  - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, jedoch sind Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung unzulässig
  - sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
- Nicht zulässig sind Tankstellen nach §5 (2) 9 BauNVO und Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** Siehe Einschrieb im Lageplan.  
**§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO**

- 2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB  
§ 16 (2) Nr.4 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- Die Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) wird durch das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN festgesetzt. Von der Festsetzung kann nur maximal um  $\pm 0,3\text{m}$  abgewichen werden.
- Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Untergeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höchstgrenze der Traufhöhe beträgt 6,5 m. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden können Ausnahmen bzgl. der Traufhöhe zugelassen werden.
- Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. Diese Gebäudehöhe darf 10m über UFH nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe der Pultdächer ist nach Nordwesten auszurichten. Die Dachneigung ist entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf auszurichten.
- 2.2.2 Grundflächenzahl**  
§ 16 (2) Nr.1 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.3 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und  
§ 22 BauNVO
- Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und  
§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- Auf dem Flurstück 45 sind zudem Terrassen außerhalb des Baufters in nicht Hochwasserabfluss behindernder Bauweise im Anschluss an ein Hauptgebäude zulässig. Diesen Terrassen wird nur zugestimmt, wenn alle Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind. Ein Nachweis darüber ist durch ein fachkundiges Büro zu erbringen.
- 2.5 Garagen, Carports**  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u  
§ 12 BauNVO
- 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. An den bestehenden Straßenzügen Talstraße und Lange Straße finden nur insoweit bauliche Veränderungen statt, dass die leitungsgebundene Erschließungsinfrastruktur vervollständigt wird.
- 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. Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 1,5m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. 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.  
 Die Verdohlung bei den Grundstücken Nr. 2, 3 und 4 ist für die Garagenzufahrt max. 6m und zusätzlich für den Hauszugang max. 2m breit zulässig.
- 2.11 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
 § 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB
- Bestehende standorttypische Bäume und Sträucher sind, soweit möglich, zu erhalten.  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und 5 standorttypische Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
- Hinweis:  
 Bei der Wahl der Baumarten ist die Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft heranzuziehen. (Erstellt 1993 von der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Stuttgart)

### 3 Hinweise

- 3.1 Überschwemmungsgebiet** Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Harthäuser Talbaches. In Überschwemmungsgebieten gilt § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Ziff. 2 WHG untersagt. Abweichend hiervon kann der Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zugestimmt werden, wenn alle Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt werden. Ein Nachweis hierüber ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche durch ein fachkundiges Büro zu erbringen.
- Eine ausnahmsweise Genehmigung erteilt nach § 65 Abs. 3 WG i.V.m. § 84 Abs. 2 WG bei baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen die Gemeinde, bei Bestehen einer Baugenehmigungspflicht die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Für den Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich.
- Der zeitgleiche Ausgleich von verlorengehendem Rückhalteraum kann gemäß § 65 Abs. 3 WG über ein kommunales Hochwasserschutzregister erfolgen.
- 3.2 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
- 3.3 Denkmalschutz** Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Harthausen-Süd-I, 3. Änderung“ in Igersheim-Harthausen werden bodendenkmalpflegerische Belange des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Auf folgende archäologische Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Harthausen (Prüffall M1)“ wird mitgeteilt. Die Kartierung der Relevanzfläche wurde in den Lageplan übernommen. Weitere Informationen: siehe Begründung zum Bebauungsplan.
- Weiterhin wird für den gesamten Geltungsraum auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.
- 3.4 Artenschutz** Die artenschutzrechtliche Prüfung weist folgende Maßnahmen/Vorgaben auf:
- (1) Erhalt der bedeutenden Grünstrukturen (Hecken, Streuobstbestände)
  - (2) Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
  - (3) Um den geringen Lebensraumverlust für Zauneidechsen auszugleichen, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Steinhaufen aus Le-sesteinen (Durchmesser 20-40cm) im Umfang von 2 m<sup>3</sup> aufzuschütten.
- 3.5 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Durch die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ist weder eine Eingriffsregelung noch ein Umweltbericht notwendig.
- 3.7 Erneuerbare Energien (Grundwasser-/ Gewässerschutz)** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- Sofern die Wärmegewinnung 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 Haßmersheimer Schichten beschränkt ist. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig. Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- empfiehlt im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

- 3.8 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach §13(3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 1).
- 3.9 Abwasser** Für die sachgerechte Abwasserentsorgung ist bei den Bauplätzen 2, 3 und 4 im Bereich des Kellergeschosses eine Hebeanlage notwendig.
- 3.10 Niederschlagswasser** Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:
- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung,
  - befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
  - Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten.
- Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:
- Ausreichend Durchlässigkeit des Untergrundes
  - Genügend große Versickerungsflächen
  - Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.
- Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.
- 3.11 Geotechnik** Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 hydrologische Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.12 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen** Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- 3.13 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde aus der Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (erhalten von den Stadtwerken Crailsheim), 2015, durch die Klärle GmbH, Weikersheim erstellt.
- 3.14 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` 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