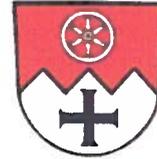


Bebauungsplan

"2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Neuseser Tal" und
"Örtliche Bauvorschriften zur
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Neuseser Tal"

Gemarkung Igersheim
Main-Tauber-Kreis

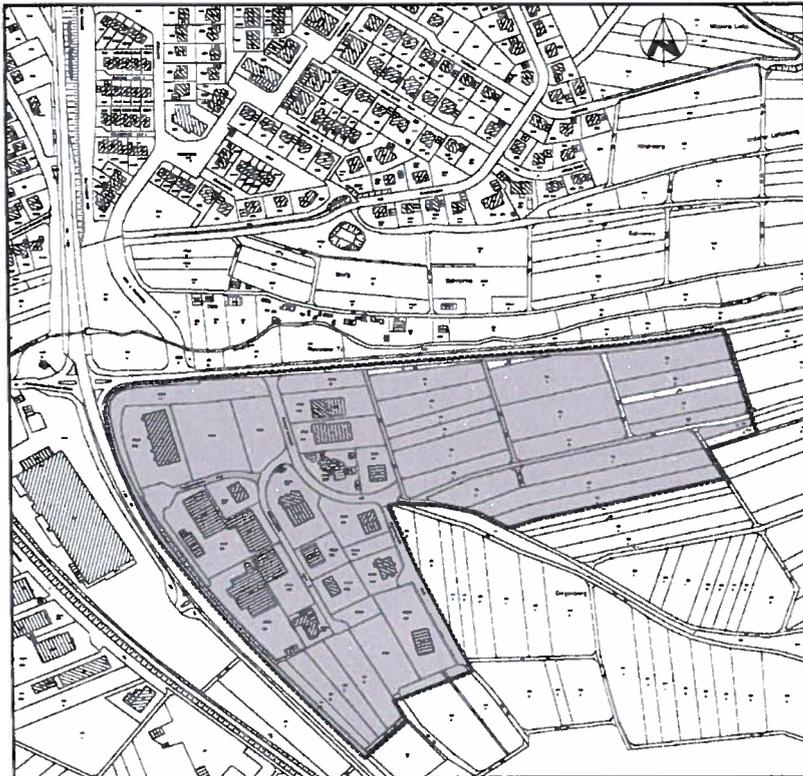


Entwurf
Stand: 27.10.2011/ 29.03.2012/ 22.11.2012

Im Auftrag der:
Gemeinde Igersheim
Möhlerplatz 9
97999 Igersheim



Erstellt von
Ingenieurteam Michael Jouaux
Waltersberg 2
97947 Grünsfeld



- (A) Textteil mit (H) Hinweisen
- (Ö) Örtliche Bauvorschriften
- (P) Planzeichnung Maßstab 1:500
- (B) Begründung
- (U) Umweltbericht
- (saP) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A Textteil	6
Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	6
Planungsrechtliche Festsetzung	6
A 1.0 Art der baulichen Nutzung	6
A 1.1 Gewerbegebiet	6
A 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	6
A 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	7
A 1.4 Ausnahmen zu Ziff. A 1.1 - A 1.3.....	7
A 2.0 Maß der baulichen Nutzung	7
A 2.1 Höhe baulicher Anlagen	7
A 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
A 5.0 Unbebaute Grundstücksflächen	7
A 6.0 Nebenanlagen	7
A 8.0 Pflanzgebote/Pflanzbindung.....	8
A 9.0 Pflanzliste.....	8
A 10.0 Flächen für Versorgungsanlagen	8
A 11.0 Versorgungsleitungen	8
A 12.0 Sichtflächen.....	8
A 13.0 Flächen für Aufschüttung	9
A 14.0 Anschluss der Grundstücke an	9
A 15.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
A 16.0 Belange des Umweltschutzes	9
A 19.0 Ordnungswidrigkeiten.....	9
A 20.0 Inkrafttreten	9
H Hinweise	10
H 1.0 Kulturdenkmale	10
H 2.0 Landschaftsschutzgebiet.....	10
H 3.0 Bodenschutz	10
H 4.0 Trinkwasserschutz.....	10
H 5.0 Entwässerung.....	10
H 6.0 Baugrund.....	10
H 7.0 Telekom	11
H 8.0 Kreisstraßen 2850.....	11
H 9.0 Planunterlagen	11
H 10.1 Dokumente des Bebauungsplan.....	11
H 10.2 dem Bebauungsplan sind beigefügt	11
H 11.0 Satzung der Gemeinde	11



Ö	Örtliche Bauvorschriften	12
	Rechtsgrundlagen	12
Ö 1.0	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	12
Ö 1.1	Farbgebung	12
Ö 1.2	Dachgestaltung	12
Ö 1.3	Dacheindeckung	12
Ö 1.4	Dachmaterial	12
Ö 2.0	Werbeanlagen, Automaten	12
Ö 3.0	Einfriedungen	13
Ö 4.0	Ordnungswidrigkeiten	13
P	Planzeichnung M 1:500	14
B	Begründung zum Bebauungsplan	15
B 1.0	Rechtsgrundlage	15
B 1.1	Einleitung	15
B 2.0	Allgemeine Angaben zum Verfahrensträger	15
B 3.0	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Igersheim	15
B 4.0	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	15
B 5.0	Das Planverfahren	16
B 6.0	Ziele und Zwecke, sowie wesentliche Auswirkungen	16
B 7.0	Lage und Beschreibung des Plangebiets	16
B 8.0	Räumlicher Geltungsbereich	16
B 9.0	Übergeordnete Planung	17
B 9.1	Landesentwicklungsplan	17
B 9.2	Regionalplan	17
B 9.3	Flächennutzungsplan	19
B 10.0	Schutzgebiete	19
B 10.1	Wasserschutzgebiet	19
B 10.2	Quellschutzgebiet	19
B 10.3	Landschaftsschutzgebiet	20
B 11.0	Infrastrukturelle Erschließung	20
B 11.1	Verkehrstechnische Erschließung	20
B 11.2	Abwasser	20
B 11.3	Trinkwasser	20
B 11.4	Löschwasserversorgung	20
B 11.5	Energieversorgung	20
B 12.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
B 12.1	Art der baulichen Nutzung	21
B 12.2	Maß der baulichen Nutzung	21
B 12.3	Grundflächenzahl	21
B 12.4	Geschossflächenzahl	21
B 12.5	Abweichende Bauweise	21
B 12.6	Nebenanlagen	21
B 12.7	Überbaubare Grundstücksflächen	21
B 12.8	Pflanz- und Erhaltungsgebot	22
B 12.9	Ordnungswidrigkeit	22
B 13.0	Örtliche Bauvorschriften	22
B 14.0	Flächenbilanz	23



U	Umweltbericht mit Eingriffs- Kompensationsbilanz.....	24
U 1.0	Einleitung	24
U 1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes.....	24
U 1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes	24
U 1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele	25
U 1.3.1	Planungsrelevante Fachgesetze der Europäischen Union:.....	25
U 1.3.2	Planungsrelevante Fachgesetze des Bundes:	25
U 1.3.3	Planungsrelevante Fachgesetze des Landes:.....	25
U 1.3.4	Zusammenfassende Ziele aus den Fachgesetzen:.....	25
U 1.3.5	Ergänzende Vorschriften	27
U 1.3.6	Planungsrelevante Fachpläne	27
U 1.3.7	Fazit:	27
U 2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose	27
U 2.1	Bewertungsgrundlage	27
U 2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der Schutzgüter.....	27
U 2.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt.....	27
U 2.2.1.1	Beschreibung des derzeitigen Zustands.....	28
U 2.2.1.2	Bewertung des derzeitigen Zustands	28
U 2.2.1.3	Entwicklungsprognose im Eingriffsfall	29
U 2.2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen.....	30
U 2.2.1.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung	30
U 2.2.1.6	Bestand der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	31
U 2.2.1.6	Eingriffs-Kompensationsbilanz Pflanzen und Tiere	31
U 2.2.2	Schutzgut Landschaft/Erholung	31
U 2.2.2.1	Beschreibung des derzeitigen Landschaftsbilds.....	31
U 2.2.2.2	Berechnung des Kompensationsbedarfes.....	31
U 2.2.3	Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
U 2.2.4	Schutzgut Mensch	32
U 2.2.4.1	Beurteilungsgrundlagen.....	32
U 2.2.4.2	Bewertung des Lärmkonflikts.....	33
U 2.2.4.3	Maßnahmen zur Konfliktbewältigung.....	33
U 2.2.5	Schutzgut Boden	34
U 2.2.5.1	Beschreibung des derzeitigen Zustands.....	34
U 2.2.5.2	Bewertung des derzeitigen Zustands	34
U 2.2.5.3	Auswirkungen durch die Umwandlung der Nutzung des Bodens	34
U 2.2.5.4	Umgang mit dem Schutzgut während der Bauphase	34
U 2.2.5.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung	35
U 2.2.5.6	Berechnung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	35
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	35
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	36
	Filter und Puffer für Schadstoffe	36
	Interne Kompensationsmaßnahmen	36
	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	37
	Archive der Natur- und Kulturgeschichte.....	37
	Altlasten	37
U 2.2.6	Schutzgut Wasser	37
U 2.2.6.1	Beschreibung des derzeitigen Zustands.....	37
U 2.2.6.2	Betrachtung der Auswirkungen auf das Grundwasser.....	38
U 2.2.7	Schutzgut Klima / Luft.....	38
U 2.2.7.1	Beschreibung des derzeitigen Zustands.....	38
U 2.2.7.2	Betrachtung der Auswirkungen auf Klima und Luft.....	38



U 2.2.8	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung/Nichtdurchführung	39
U 2.3	Fazit.....	39
U 2.4	Kompensationsmaßnahmen im Einzelnen	39
U 2.5	Abschließende Kompensationsbilanz der einzelnen Schutzgüter	40
2.6	Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung	40
2.7	Vermeidungs- und Minimierungsgebot.....	40
U 2.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
U 3.0	Monitoring	41
U 4.0	Zusammenfassung.....	41



A Textteil

Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
In Zusammenhang stehende Rechtsnormen:	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02. 2012 (BGBl. I S. 148)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs.9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

A 1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
--------------	---

Gewerbegebiet (GE)

Gemäß §1 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauNVO gliedert sich das Gebiet in
in gewerbliche Flächen, welche teilweise eingeschränkt werden.
Siehe auch Einschriebe im Lageplan

A 1.1 Gewerbegebiet (GE)

§8 BauNVO

Nicht zulässig sind die in Spalte 2 aufgeführten Anlagen der 4. BImSchV
und Betriebe, soweit sie einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach
Anlage 1 zum UVPG bedürfen und Einzelhandelsbetriebe.

A 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten
Gewerbegebiet nur folgende Betriebe zulässig,

- 1.1.1 der Metall- und der Holzver- und Holzbearbeitung in
geschlossenen Hallen ohne wesentlichen Kfz - Verkehr und
- 1.1.2 Lager in geschlossenen Hallen ohne wesentlichen Kfz-Verkehr
- 1.1.3 Sonstige Betriebe, die nicht lästiger sind als die vorgenannten.

Ausgeschlossen sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem
dem Bundesimmissionsschutzgesetz, Betriebe mit Ab- und
Anlieferverkehr in der Zeit von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr sowie
Lackieranlagen und Einzelhandelsbetriebe.

A 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e_H) gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind neben den unter Punkt A 1.2 genannten Betrieben auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

A 1.4 Ausnahmen zu Ziff. A 1.1 - A 1.3 Als Ausnahme ist je Betriebsgrundstück die Errichtung einer Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, wenn sie mit dem Betriebsgebäude verbunden ist oder wenn sie sich im Betriebsgebäude befindet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs.2 u. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nominiert durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Vollgeschosse (Z)

Siehe Eintrag im Lageplan

A 2.1 Höhe baulicher Anlagen

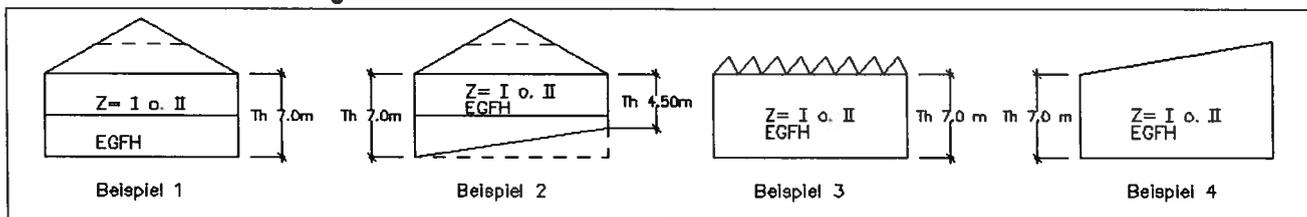


Abbildung 1 Beispiel für die Festlegung der Traufhöhe

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt. Den Baugesuchunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt längs und quer beizufügen, aus dem neben der Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländeprofiles, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können von Aufbauten für Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um bis zu 2m überschritten werden.

A 3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 4 BauNVO)

b1 = abweichende Bauweise
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.
Die Gebäudelänge darf maximal 70 m betragen.

A 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Durch die Eintragung der Baugrenzen im Lageplan des Bebauungsplan entstehen zusammenhängende Baufenster. Im Bereich der Wasserschutzzone II dürfen weder Nebenanlagen noch Stellplätze und Garagen erstellt werden.

A 5.0 Unbebaute Grundstücksflächen
(§ 9 Nr. Abs. 1 Nr. 25a)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

A 6.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Im Bereich der K 2850 besteht ein Anbauverbot mit 15,00 m ab Fahrbahnkante.



A 7.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn diese erdüberdeckt und begrünt werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße zugelassen. Jeweils 5 Stellplätze sind durch Pflanzstreifen zu trennen und es ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind auch auf den gemäß §9 Abs.1FStrG nicht überbaubaren Grundstücksflächen (15 Meter Abstandstreifen zu Kreisstraßen) zulässig, dürfen aber die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der nicht beeinträchtigen. In den Pflanzstreifen im Bereich der Wasserschutzzone II dürfen keine Stellplätze oder Garagen erstellt werden.

A 8.0 Pflanzgebote/Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebote für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaften sind mit standorttypischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und weiterzuentwickeln.

7.1 Die öffentlichen Grünflächen entlang der K 2850 sind mit hochstämmigen Obst - oder Laubbäumen sowie mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste Ziff. 7) mit unterschiedlichen in der Höhe gestaffelten Pflanzschwerpunkten zu bepflanzen. Die Pflanzabstände sollen bei Obstbäumen in einreihiger Anpflanzung ca. 8m und bei mehrreihig versetzten Pflanzungen ca. 14 m betragen.

7.2 Im Bereich der Pflanzgebote der privaten Grünflächen ist im Abstand von jeweils 15m ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Dazwischen sind heimische Gehölze zu pflanzen.

A 9.0 Pflanzliste

8.1 Obstbäume

- Apfel
- Birne
- Kirsche

8.2 Laubbäume

- Esche
- Linde
- Eiche
- Ulme

8.3 Feldgehölze

- Feldahorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenrosen
- Haselnuss
- Hainbuche
- Holunder
- Weißdorn
- Hartriegel

A 10.0 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

10.1 Umspannstation

A 11.0 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

11.1 20-kV - Kabel der EnBW Regional

A 12.0 Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Sichtflächen sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen BauGB) und Nutzungen (z.B. Parkflächen) freizuhalten, die höher als 80 cm sind.



**A 13.0 Flächen für Aufschüttung,
Abgrabungen zur Herstellung
des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

13.1 Böschung und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken dienen, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, kann ein bis zu 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden

13.2 Der Eigentümer der Baugrundstücke darf zur Verkürzung der Straßenböschung auf eigene Kosten Stützmauern (in Beton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauer darf max. 1,0 m hoch sein.

13.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und private grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

**A 14.0 Anschluss der Grundstücke an
die öffentliche Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück ist nur eine Zu-/Ausfahrt mit maximal 10,00 m Breite zulässig oder eine Zufahrt und eine Ausfahrt mit je 5,00 m Breite.

A 15.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan dargestellt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Anlieger bzw. der Gemeinde zu sichern.

A 16.0 Belange des Umweltschutzes
(§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Sachgerechter Umgang mit Abwässern:
Sämtliches Abwasser, bestehend aus Schmutzwasser und Regenwasser, ist an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen. Betriebliche Umgangflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

**A 17.0 Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachdeckung
Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

**A 18.0 Vorkehrungen gegen
Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem Insektenfreundlichen UV-armen, energiesparenden Lichtspektrum oder LED-Straßenbeleuchtung zulässig.

A 19.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 Abs. 1 bis 3 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht, wer Markierungen verändert oder unkenntlich macht und wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für den Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

A 20.0 Inkrafttreten
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.



H Hinweise

H 1.0 Kulturdenkmale

In der Nähe des Geltungsbereiches sind alte Siedlungen entdeckt worden. Werden im Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf eine archäologische Fundstelle ersichtlich, so ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

H 2.0 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet.
(**Schutzgebiets-Nr. 1.28.004**).

H 3.0 Bodenschutz

Auf die Bestimmung des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen, insbesondere auf den Paragraphen 4 Absatz 1:
„Jeder, der auf Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

H 4.0 Trinkwasserschutz

Wasserschutzgebiet:
Die überbaubaren Flächen liegen in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Löffelsgraben". Bei den Bauausführungen ist zum Schutz des Grundwasservorkommens die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 04.01.1995 zu beachten. Die Erdwärmennutzung (z.B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet "Löffelsgraben" nicht gestattet. Es sei besonders darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser verboten sind. Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschichten wesentlich vermindert werden.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes liegt in Schutzzone II des Wasserschutzgebietes "Löffelsgraben". Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Versickerung von auf anderen Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist dort nicht zulässig.

Heilquellenschutzgebiet:

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes liegt in Zone D und IV des Heilquellenschutzgebietes "Bad Mergentheim". Auf die Einhaltung der Festlegungen der Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebietes "Bad Mergentheim" vom 10.10.1995 wird hingewiesen.

H 5.0 Entwässerung

Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht der Entwässerungsanlage der Kreisstraße K 2850 zugeführt werden.

H 6.0 Baugrund

Geologie:

Nach der Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet von Dolomit-Dolomitmergel- und Kalksteinen der Freudenstadt- bzw. der Jena-Formation des Unteren Muschelkalks, die von blockigem Hangschutt, meist steinigem Lehm bzw. von jungen Flussablagerungen der Tauber und des Neuseser Bachs mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Es muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser durch erhöhte Sulfatgehalte betonangreifend wirken kann. Sofern eine



Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Der Grundwasserflurabstand kann besonders in der Niederung bauwerksrelevant sein.

Die quartären Ablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Insbesondere Lehm neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und kann in Ein-/Anschritten rutschanfällig sein. Die Karbonatgesteine des Unteren Muschelkalks sind prinzipiell verkarstungsfähig. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u. U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können.

Für Neubaumaßnahmen werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

H 7.0 Telekom

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen- und -leitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Deshalb muss unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der vorhandenen Telekommunikationsanlagen durch den ausführenden Unternehmer bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH erhoben werden. Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

H 8.0 Kreisstraßen 2850

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraßen K2850. Hochbauten dürfen längs der Kreisstraßen nur außerhalb der 15m Bauverbotszone errichtet werden..

H 9.0 Planunterlagen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplan im Maßstab 1:500 wurde auf der Basis der ALK-Daten, Stand 2008, durch das Ingenieurteam Jouaux erstellt.

H 10.1 Dokumente des Bebauungsplan

Bestandteile des Bebauungsplans „Neuseser Tal“ sind:

- 10.1.1 der Textteil mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen
- 10.1.2 der Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen

H 10.2 dem Bebauungsplan sind beigefügt

- 10.2.1 die Begründung zum Bebauungsplan
- 10.2.2 der Umweltbericht
- 10.2.3 die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

H 11.0 Satzung der Gemeinde

Ergänzend zum Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Igersheim, den


Frank Menikheim, Bürgermeister



Ö Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Die Landesbauordnung BaWü
(LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. Nr. 7, S. 358)
in Kraft getreten am 01.03.2010

Die Gemeindeordnung
(GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung
vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) m.W.v. 28.02.2012

Aufgrund von § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen

Ö 1.0 Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ö 1.1 Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen nur gedeckte Farben
(Erdfarbenskala) verwendet werden.

Ö 1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Hauptgebäude

Die im Plan eingetragenen Dachformen sind für den Hauptkörper
verbindlich.

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach
- FD = Flachdach
- SH = Sheddach
- ZD = Zeltdach
- VP = Versetztes Pultdach

Dachneigungen von 0 – 25° sind zulässig.

1.2.2 Nebenanlagen und Garagen

Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach,
Satteldach (Dachneigung bis zu 25°) oder Pultdach
(Dachneigung bis 15°) zu versehen. Garagen oder Nebenanlagen, die
in den Hang eingebaut werden, sind mit einem Flachdach zu versehen
und zu begrünen.

Ö 1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern ist blendendes,
reflektierendes und glänzendes Dacheindeckungsmaterial nicht
zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich
zulässig.

Ö 1.4 Dachmaterial

Kupfer-, Zink- und bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder
in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen Verwitterung
und damit gegen eine Auflösung von Metallbestandteilen zu
behandeln.

Ö 2.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich unbeleuchtet und nur an der Stätte
der Leistung bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen nicht
über die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude hinausragen. Die
Anbringung auf dem Dach ist unzulässig.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 2251 und der
K 2850 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und
Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen, dürfen nicht
angebracht werden.

Gewerbliche Fremdwerbung und Automaten im Freien sind nicht
zulässig.



Ö 3.0 Einfriedungen
(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässige Materialien:
Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder als Hecken (heimische Arten) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,8 m betragen. Sockel sind bis max. 0,5 m zugelassen.

Ö 4.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von (§ 75 LBO) erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Igersheim, den


Frank Menikheim, Bürgermeister