

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ‘HOLZ- UND MASCHINENHALLEN LOCHEN’

Gemarkung Harthausen  
Gemeinde Igersheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. März 2018

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)                       |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017(BGBl. I S. 1057)                    |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)           |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)              |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

#### 2.1.1 Sondergebiet

§ 11 BauNVO

SO = Sondergebiet

Zulässig sind Holzlagerhütten, -hallen sowie Maschinenhallen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und  
§§ 16-21a BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

#### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe über NN.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü. NN hervorgeht.

#### 2.2.2 Grundfläche und Grundflächenzahl

§ 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

### 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

#### 2.3.1 Bauweise

§22 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

#### 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung der Baugrenze im Lageplan.

### 2.4 Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB

Das Plangebiet wird von Südosten über den Lochenweg erschlossen.

- 2.5 Beleuchtung**  
§ 9 (1)20 BauGB
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Der Verkehr der angrenzenden Bundesstraße B19 darf durch Beleuchtungen nicht beeinträchtigt werden.
- 2.6 Grünflächen**  
§ 9 (1)15 BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.7 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Bestehende Gehölzstrukturen und Bäume sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten bleiben.
- 2.8 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- Die im Plan gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer 5-reihigen Hecke mit gebietsheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Zwischen den Gehölzreihen ist jeweils ein Abstand von einem Meter einzuhalten. Zudem soll eine punktuelle Aufwertung durch Steinhaufen und Totholz entstehen.
- Entlang des Lochenwegs und entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Pflanzgebotes ist jeweils ein drei Meter breiter Saum als Grünland anzulegen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- Pflanzliste**
- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche            |
| Cornus sanguinea    | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus monogyna  | Eingriffl. Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigriffl. Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen       |
| Ligustrum vulgare   | Liguster             |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche   |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn            |
| Rosa canina         | Hundsrose            |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose             |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder   |
- Für eine zusätzliche Zufahrt der Holz- und Maschinenhallen kann das Pflanzgebot auf eine Breite von max. 3 m unterbrochen werden. Die Zufahrt soll nach Möglichkeit entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Die an dieser Stelle entfallende Pflanzfläche mit der vorgesehenen Bepflanzung muss an anderer Stelle im Plangebiet durch die Anpflanzung von zwei Streuobstbäumen ausgeglichen werden.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), 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 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.4 Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.  
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 Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen der einzelnen Bauanträge/-anzeigen nachzuweisen.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Juli 2016, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Holz- und Maschinenhallen Lochen` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.