

Gemeinde Igersheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Kirchberg gesamt“

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Ausfertigung

22.09.2016

Städtebauliche Planung:
Architektur + Städtebau
Mathias Friederich
Dipl. Ing. freier Stadtplaner

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 22.09.2016 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

97999 Igersheim 23. Sep. 2016

Ort, Datum

Bürgermeister





Verfahrensvermerke:

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 21.04.2016 |
| Amtliche Bekanntmachung im Igersheimer Gemeindeboten Nr. 21 am | 27.05.2016 |
| 2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 21.04.2016 |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 3 (2) BauGB / § 13 (2) Ziff. 2 BauGB vom 06.06.2016 bis | 08.07.2016 |
| Bekanntmachung der Auslegung im Igersheimer Gemeindeboten Nr. 21 vom | 27.05.2016 |
| 3. Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
durch Schreiben vom | 23.05.2016 |
| Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat am | 22.09.2016 |
| 4. Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am | 30.09.2016 |
| 5. Der hier vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Igersheim bestehend aus
textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan vom 22.09.2016 und
Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften vom 22.09.2016) stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Igersheim vom
überein. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden
eingehalten. | 22.09.2016 |

Igersheim, den 23.09.2016

gez.

Menikheim

Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
Räumlicher Geltungsbereich	5
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	6
1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ).....	7
1.3 Stellung der baulichen Anlagen.....	7
1.4 Bauweise	8
1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten.....	8
1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
1.7 Öffentliche Verkehrsflächen.....	8
1.8 Öffentliche und Private Grünflächen.....	8
1.9 Grünordnerische Festsetzungen	9
1.9.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen.....	9
1.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
1.10 Leitungsrechte	9
1.11 Lärmschutzwall	9
1.12 Beleuchtung	9
1.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	10
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes	10
2.2 Dachform und Dachgestaltung	10
2.2.1 Dachformen / Dachneigung	10
2.2.2 Dacheindeckung	11
2.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte.....	11
2.3 Werbeanlagen	11
2.4 Einfriedungen.....	11
2.5 Niederspannungsfreileitungen.....	11
2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	12
2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	12
2.8 Ordnungswidrigkeiten	12



2.9	Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO).....	12
3.	HINWEISE.....	13
3.1	Festlegung der Geländeoberfläche	13
3.2	Denkmalschutz	13
3.3	Bodenschutz	13
3.4	Wasserschutzgebiet	13
3.5	Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Mergentheim	14
3.6	Dachflächenwasser	14
3.7	Geotechnik.....	14
3.8	Niederschlagswasserbeseitigung	14
3.9	Kulturdenkmal.....	15



RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden Festsetzungen außer Kraft.

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



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.1 In Anwendung von §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

1.2.1.1 I – und II – geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 25° - 45°

Traufhöhe

Bergseits 4,50 m, gemessen zwischen der EGFFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

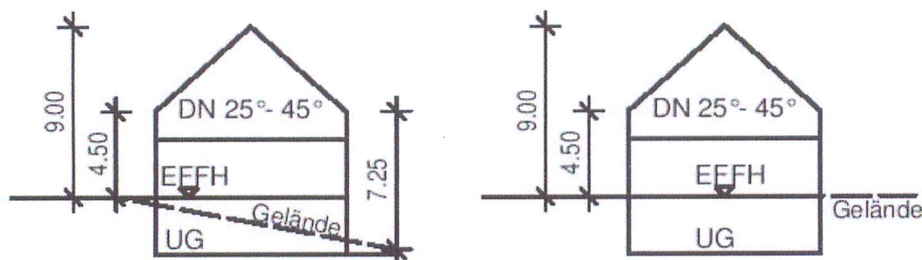
Talseits 7,25 m, gemessen zwischen UGFFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei versetzten Geschossen ist jeweils die unterste Ebene der Bezugspunkt.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf max 9,00 m, gemessen zwischen EGFFH und Dachfirst, festgelegt.

Hinweis – siehe Beispiel Systemschnitt a

a) I- und II-geschossig





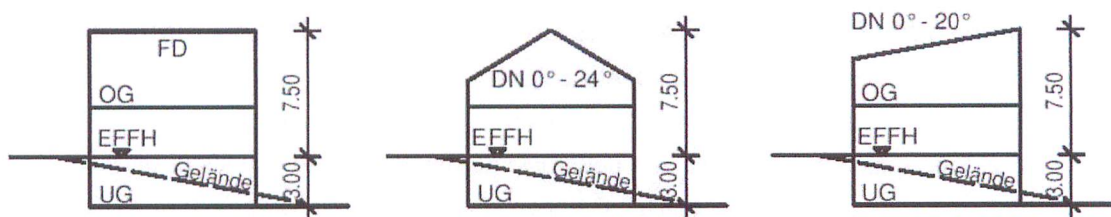
1.2.1.2 I – II – geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 0 – 24°

Die max. Gebäudehöhe beträgt 7,50 m, gemessen zwischen EGFFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Bei versetzten Geschossen sind die unterste Ebene des Erdgeschosses und der oberste Gebäudeabschluss die Bezugspunkte.

Die max. Untergeschosshöhe beträgt 3,00 m, gemessen zwischen UGFFH und EGFFH.

Hinweis – siehe Beispiel Systemschnitt b

b) I- und II-geschossig



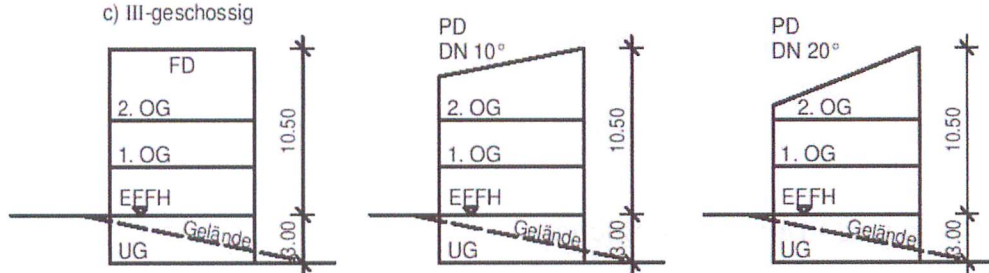
1.2.1.3 III – geschossige Gebäude

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m, gemessen zwischen der EGFFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Bei versetzten Geschossen sind die unterste Ebene des Erdgeschosses und der oberste Gebäudeabschluss die Bezugspunkte.

Die max. Untergeschosshöhe beträgt 3,00 m, gemessen zwischen UGFFH und EGFFH.

Hinweis – siehe Beispiel Systemschnitt c

c) III-geschossig



1.2.1.4 Im Übrigen wird auf die Dachformen unter 2.2.1 verwiesen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Planeintrag

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist frei wählbar.



1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

- o - offene Bauweise
- E - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- H - offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- D - offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
- a - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäude dürfen an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 23 Abs.5 BauNVO)

1.5.1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.6.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 3 pro Wohngebäude beschränkt.

1.6.2 Im Bereich der Grundstücke mit offener Bauweise wird die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. in Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün) ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Von der dargestellten Gliederung kann abgewichen werden.

1.8 Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.



1.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher. Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume, Hecken, Sträucher und Stauden sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die als Pflanzbindung dargestellten heimischen Hecken sind auf Dauer zu erhalten.

Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies für die Sicherstellung des Zugangs zu Hauseingängen, Stellplätzen und Garagen erforderlich ist.

1.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.2.1 Heimische Klinge mit Fußweg

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche mit der hier vorhandenen heimischen Klinge ist dauerhaft mit Ihrer Bepflanzung zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind entsprechend dem Bestand Neupflanzungen vorzunehmen.

1.9.2.2 Entwicklung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland

Auf den Flst. Nr. 1093, 1094 und 1095 sind angrenzend zu den hier vorhandenen Heckenstrukturen heimische Obstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1.10.1 LR1 – Leitungsrecht zugunsten der ENBW (Strom).

1.10.2. LR2 – Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Igersheim (Abwasser).

1.10.3. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.

1.11. Lärmschutzwall (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Als Maßnahme gegen mögliche Lärmbelästigungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Harthäuser Straße (nordwestlich des Planbereichs) ist südöstlich der Flst. 1544 und 1543 ein Lärmschutzwall / Lärmschutzwand mit 2,00 m - 2,50 m Höhe zu erstellen.

1.11.2 Entlang der Neugreutstraße (Flst. 3865) ist nordwestlich derselben bis Flst. 3864 ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand entsprechend dem Gutachten des TÜV Ecoplan Akustik GmbH, Stuttgart, vom 26.01.1996 ergänzt mit Datum vom 05.02.1996 zu erstellen.

1.11.3 Soweit ein Lärmschutzwall angelegt wird, ist dieser gärtnerisch anzulegen.

1.12. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.



1.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

1.13.1 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 1,00 m hoch sein.

1.13.2 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.13.3 Böschungen und Stützfundamente, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 und § 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

2.2 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Dachformen / Dachneigung (siehe Planeinschrieb)

2.2.1.1

Zulässig sind

a) Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), versetzte Pultdächer (vP), Krüppelwalmdächer (KWD), Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD).

2.2.1.2 Die zulässige Dachneigung wird bei SD, vP, WD, KWD auf max. 45° festgelegt.

2.2.1.3 Bei Pultdächern wird die Dachneigung auf max. 20° festgesetzt.

2.2.1.4. Im Bereich 6 (3-geschossige Bauweise) sind nur Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

2.2.1.5 Im Übrigen wird auf die Ziffer 1.2.1 verwiesen.



2.2.2 Dacheindeckung

2.2.2.1 Die Dacheindeckung darf nur in den Farben rot-rotbraun, grau und schwarz-anthrazit erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

2.2.2.2 Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig. Es dürfen entsprechend Punkt 2.1 keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder Farben in der Dacheindeckung verwendet werden.

2.2.2.3 Metallische Dacheindeckungen sind nur als beschichtete Bleche zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

2.2.3.1 Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

2.2.3.2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen. Sie sind hinsichtlich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

2.2.3.3 Der First der Dachaufbauten muss mindestens **1,00 m** unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

2.2.3.4. Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von mind. 1,50 m und von der Traufe mind. 0,80 m einhalten; sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.3.5 Zwerchgiebel sind bis zur halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm Größe zulässig. Aufgemalte Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind als geschlossene Einfriedungen (Mauern, Zäune) nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen. Zwischen den Grundstücken sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.



2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von den Baugrundstücken ist eine Fläche mit mind. 30 % der maßgebenden Grundstückfläche als unversiegelte offene Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 150 qm Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und soweit möglich auch von befestigten Oberflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 10 cbm betragen. Davon sind 4 cbm als Rückhaltevolumen bereitzuhalten. Das im Puffer gespeicherte Wasser muss zeitverzögert, innerhalb von mind. 6 Stunden, gleichmäßig in den Misch- bzw. Regenwasserkanal abgegeben werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit ist 1 Garage oder 1 Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen wird auf die Festsetzungen des § 37 LBO verwiesen.



3. HINWEISE

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände entlang der Hauptgebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten durch ein Vermessungsbüro nachzuweisen. Den Bauvorlagen ist ein verbindlicher Geländeschnitt mit Einzeichnung der geplanten Gebäudeumrisse, Geschosshöhen und der Höhenlagen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen. In diesem Geländeschnitt ist auch die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen, die Baugrenzen und die Sohlhöhen der Entwässerungsanlage darzustellen.

Weiterhin sind die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EGFFH) und die Firsthöhen (FH) bereits erstellter Nachbargebäude sowie die des geplanten Bauvorhabens anzugeben.

3.2 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschieben, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,5 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes liegt entsprechend Planeintrag in der Schutzzone II bzw. Schutzzone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes zum Schachtbrunnen „Löffelsgraben“. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung zum Schutz des Schachtbrunnes „Löffelsgraben“ vom 04. Januar 1995 sind einzuhalten.

Bei einem erheblichen Eingriff innerhalb der Grundwasserüberdeckung wird ein Baugrundgutachten incl. Deckenschichtenuntersuchungen empfohlen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist in Schutzzone II verboten, in Zone III A des WSG Löffelsgraben und Zone IV und D des QSG Bad Mergentheim eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) zu prüfen.



3.5 Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Mergentheim

Eine Teilfläche des Heilquellenschutzgebiets (westlich der Straße Breite Egert) liegt in der Schutzzone D und IV des Heilquellenschutzgebietes für die Mineralquellen der Stadt Bad Mergentheim. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung in der geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.6 Dachflächenwasser

3.7.1. Siehe Ziff. 2.7 der Örtlichen Bauvorschriften

3.7.2. Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und der Gemeinde Igersheim anzuzeigen.

3.7.3. Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Die Ausführung ist mit der Gemeinde Igersheim abzustimmen.

3.7 Geotechnik

Verkarstungserscheinungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant- bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt teilweise im Trenn- und teilweise im Mischsystem. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über 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,
- befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende 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 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Niederschlagswasser darf in der engeren Schutzzone II des WSG und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.

3.9 Kulturdenkmal

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes besteht das Kulturdenkmal „Abgegangene Kirche St. Michael“. Auf dieser Fläche ist eine Überplanung und Neubebauung ausgeschlossen da ein vollständiger Erhalt des genannten Kulturdenkmals anzustreben ist. Die Fläche wurde im Lageplan farblich markiert, eine Bebauung dieser Fläche ist somit ausgeschlossen.



Igersheim, 23.09.2016

gez.

Frank Menikheim
Bürgermeister