

# BEBAUUNGSPLAN 'HÖHRI II'

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNSFELD  
STADT GRÜNSFELD  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 20. MÄRZ 2018

### 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	Grundflächenzahl	2
2.3	Bauweise	2
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	2
2.5	Garagen, Carports	2
2.6	Nebenanlagen	2
2.7	Verkehrsflächen	3
2.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	3
2.9	Leitungsrechte	3
2.10	Beleuchtung	3
2.11	Grünflächen	3
2.11.1	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen	3
2.11.2	Pflanzgebote	4
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
3.1	Bodenschutz	4
3.2	Denkmalschutz	4
3.3	Baugrubenaushub	4
3.4	Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG	4
3.5	Biotop	4
3.6	Lebensraumstrukturen für Reptilien	4
3.7	Vogelschutz	4
3.8	Erneuerbare Energien	5
3.9	Zisternen	5
3.10	Niederschlagswasser	5
3.11	Wassergefährdende Stoffe	5
3.12	Planunterlagen	6
3.13	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
<b>4</b>	<b>Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze</b>	<b>7</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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**  
**§ 9 (1) Nr.1 BauGB**  
 Allgemeines Wohngebiet  
**§ 4 BauNVO**  
 Siehe Einschrieb im Lageplan.  
 WA = Allgemeines Wohngebiet  
 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 (1) Nr.1 BauGB und**  
**§§ 16-21a BauNVO**  
 Siehe Einschrieb im Lageplan.
- 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 First- und Traufhöhen beziehen sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN (Höhenlinien zeichnerischer Teil). Von der Festsetzung kann nur maximal um ± 0,5m abgewichen werden.  
 Als Traufhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes. Bei Flachdächern stellt die talseitige Traufhöhe die Höchstgrenze der Gebäudehöhe dar.  
 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 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.
- 2.5 Garagen, Carports**  
**§ 9 (1) Nr.4 BauGB u**  
**§ 12 BauNVO**  
 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.
- 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.  
 Die beiden Planstraßen sind als Wohnstraßen ohne Gehweg mit Wendemöglichkeit konzipiert.
- 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 2,5m 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 Leitungsrechte**  
 Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Grünsfeld zur Verlegung der Hausanschlüsse und mit einem Leitungsrecht zur Stellung der Straßenbeleuchtung (Kabel, Mast und Beleuchtungseinrichtung) außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Wege zu belasten. Das Leitungsrecht besitzt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5m und ragt ca. 2m in die Baugrundstücke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.  
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 2.10 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.
- 2.11 Grünflächen**  
 § 9 (1) Nr.15 BauGB  
 Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.11.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
 § 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.  
 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

### 2.11.2 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### Pflanzfläche pf1:

Stufig aufgebauter Pflanzstreifen: Hecken- und Gehölzsaum mit mindestens zwei einheimischen Laubbäumen I. Ordnung pro 150m<sup>2</sup> Pflanzfläche

Für die Zufahrt der Bauplätze 22 und 24 kann das Pflanzgebot jeweils bis maximal 6 m unterbrochen werden. Die an dieser Stelle entfallenden Pflanzflächen mit den vorgesehenen Bepflanzungen müssen auf dem selbigen Grundstück an anderer Stelle umgesetzt werden.

#### Pflanzfläche pf2:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten oder in gleicher Anzahl neu anzupflanzen. Zudem sind auf der Fläche mindestens drei einheimische Laubbäume I. Ordnung zusätzlich anzupflanzen.

#### Hinweis:

Bei der Wahl der Baumarten ist die beiliegende Gehölzliste (Anlage 1) oder 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 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### 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 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

### 3.5 Biotop

Das Plangebiet beinhaltet zwei der vier Teilflächen des geschützten Biotops 'Feldhecken nördlich Grünsfeld'. Diese werden durch die Maßnahme dauerhaft entfernt. Für einen ausreichenden Ausgleich wird im Rahmen der Planung gesorgt.

Der Antrag auf „Ausnahme zur Zerstörung von zwei Teilflächen eines gesetzlich geschützten Biotops“ wurde mit Az. 21-364.27 am 09.10.2017 durch das Umweltschutzamt (Landratsamt Main-Tauber-Kreis) genehmigt.

### 3.6 Lebensraumstrukturen für Reptilien

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind als Trockenmauern auszugestalten.

### 3.7 Vogelschutz

- (1) Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- (2) Zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. Gehölzschnitte: Fällarbeiten/ Gehölzschnitte von Bäumen und Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- (3) Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- (4) Vor Entfernung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinterten Arten (winterschlafende Säugetiere, z.B. Fledermäuse) sicher ausgeschlossen sein.

### 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 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 Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt ist nach § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

### 3.10 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder anfallendem Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück ist über die belegte Bodenzone anzustreben. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- Versickerung über mind. 30 cm mächtigen, belebten Oberboden
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die dezentrale Beseitigung 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 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

- 3.12 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde aus der Digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamt (erhalten von der Stadt Grünsfeld), vom Dezember 2013, durch die Klärle GmbH, Weikersheim erstellt.
- 3.13 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Höhri II` besteht aus den vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Grünsfeld, den 20.03.2015

gez. Joachim Markert, Bürgermeister

## 4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

### Gemeindegebiet Grünsfeld (Mittlerer Standort)

#### Bäume:

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
Fagus sylvatica	Rotbuche
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>
<b>Quercus petraea</b>	<b>Traubeneiche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Sträucher/kleine Bäume

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Hasel</b>
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Rainweide</b>
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
<b>Rosa canina</b>	<b>Hundsrose</b>
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Fett = Hauptarten