

BEBAUUNGSPLAN `HÖHRI II`

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNSFELD
STADT GRÜNSFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 20. JUNI 2017

Inhalt:

1	Rechtsgrundlagen	2
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	2
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
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	3
3	Hinweise	4
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	4
3.9	Zisternen	5
3.10	Niederschlagswasser	5
3.11	Planunterlagen	5
3.12	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
4	Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze	6

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 Wen- demöglichkeit 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 be- lassen. Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 2,5m gegenüber dem natür- lichen Gelände zulässig.
- Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüt- tungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Ei- gentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfunda- mente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erfor- derlich 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 Verkehr- sanlagen sind.
- 2.9 Leitungsrechte**
- Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten die Stadt Grünsfeld zur Verlegung der Hausanschlüsse und mit einem Leitungs- recht zur Stellung der Straßenbeleuchtung (Kabel, Mast und Beleuch- tungseinrichtung) außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und We- ge zu belasten. Das Leitungsrecht besitzt entlang der öffentlichen Ver- kehrsfläche eine Breite von ca. 5m und ragt ca. 2m in die Baugrundstü- cke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.
- 2.10 Beleuchtung**
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insek- tenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern aus- zustatten.
- 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 unterhal- ten und zu pflegen.
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standort- typischer 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 min- destens zwei einheimischen Laubbäumen I. Ordnung pro 150m² Pflanz- fläche
- Für die Zufahrt der Bauplätze 22 und 24 kann das Pflanzgebot jeweils bis maximal 6 m unterbrochen werden. Die an dieser Stelle entfallen- den 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 glei- cher 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 heranzu- ziehen. (Erstellt 1993 von der Unteren Naturschutzbehörde in Zusam- menarbeit 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.
- 3.6 Lebensraumstrukturen für Reptilien** Stützmauern auf den Baugrundstücken sind als Trockenmauern auszugestalten.
- 3.7 Vogelschutz**
- (1) Die Baufeldräumung, d. h. die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen hat zu Beginn der Vegetationsperiode (v.a. Erdbaumaßnahmen) bei Temperaturen über 5 °C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.
 - (2) Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
 - (3) 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.
 - (4) Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
 - (5) Vor Entfernung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinternden 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 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 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 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

3.11 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.

3.12 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

Joachim Markert, Bürgermeister

4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

Gemeindegebiet Grünsfeld (Mittlerer Standort)

Bäume:

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

Sträucher/kleine Bäume

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

Fett = Hauptarten