

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 'HEYERBERG'**

Stadt Niederstetten  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 23. September 2020

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)  |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> | In der Fassung vom 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. 358) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)              |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §4 BauNVO                | WA = Allgemeines Wohngebiet<br><br>Gemäß § 1 Abs. 6, Nr.1 BauNVO ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.<br><br>Gemäß § 1 Abs. 6, Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannte Ausnahmen nicht zulässig.  |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO         |   |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                              | Wandhöhe: talseits 9,5m<br>Wandhöhe: bergseits 6,5m<br>Als Wandhöhe 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.<br><br>Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.<br><br>Die Angaben sind Höchstmaße. |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und § 19 BauNVO                                   | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.   |
| 2.2.3 | Geschossflächenzahl<br>§ 16(2)2 und 20 BauNVO                                  | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.   |
| 2.2.4 | Vollgeschosse<br>§ 16(2)3 und 20 BauNVO  | Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig.  |
| 2.3   | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO |   |
| 2.3.1 | Bauweise<br>§22 BauNVO   | Siehe Eintragungen im Lageplan.   |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 23 BauNVO                                  | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.   |

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>2.4 Stellplätze und Garagen</b><br/>§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO</p>   | <p>Flächen für Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p>   |
| <p><b>2.5 Nebenanlagen</b><br/>§ 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO</p>  | <p>Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>   |
| <p><b>2.6 Verkehrsflächen</b><br/>§ 9(1)11 BauGB</p>  | <p>Das Plangebiet wird über die bestehende Heyersbergstraße sowie über den Flurweg auf Flurstück 3187 erschlossen.</p>  |
| <p><b>2.7 Beleuchtung</b><br/>§ 9(1)20 BauGB</p>  | <p>Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.</p>  |
| <p><b>2.8 Grünflächen</b><br/>§ 9 (1)15 BauGB</p>   | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan.</p>  |
| <p><b>2.9 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen</b><br/>§ 9(1)10 BauGB</p>   | <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.</p>  |
| <p><b>2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege &amp; Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br/>§ 9(1)20 BauGB</p>               | <p>V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>V2 Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Im Bereich des Pflanzgebotes ist eine Baumreihe mit Saum (autochthones Saatgut, das insbesondere die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlinge berücksichtigt) anzulegen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.</p> <p>V3 Das Pflanzgebot ist an südexponierter Stelle durch einen Steinhaufen mit ca. 2 m<sup>2</sup> Fläche aufzuwerten.</p> |
| <p><b>2.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/>§ 9(1)25a BauGB</p> | <p>Auf der mit pfg gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen und je Plansymbol mindestens ein standortgerechter Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.</p>   |

**2.12 Immissionsschutz**  
§ 9(1)24 BauGB

Das schalltechnische Gutachten der Kurz und Fischer GmbH, Gutachten Nr. 12787-01, vom 11.01.2020, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 3.6 des Gutachtens ist der Beurteilungspegel Nacht dargestellt.

Aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum durch den bereits vorhandenen Betrieb östlich des Plangebietes werden für das geplante Gebäude Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissorientierung oder nicht öffnende Fenster für die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden, erforderlich.

An den in dem Beiplan gekennzeichneten Fassaden (Anlage 3.6 des Gutachtens) dürfen keine öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro und Unterrichtsräume) vorgesehen werden. Öffnende Fenster an diesen Fassaden sind möglich, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden vorgesehen werden, die ausreichende belüftet sind und mit denen erreicht wird das vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Sofern nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den gekennzeichneten Fassaden eingehalten sind, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

**2.13 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 Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.2 Altlasten** Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im zuständigen Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.4 Kulturdenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 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 des Bauantrags nachzuweisen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.
- Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung). Die Anzeige sollte auch gegenüber dem Trinkwasserversorger erfolgen.
- 3.6 Grundwasser-/ Gewässerschutz** Für die Wärmeengewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.
- 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.

- 3.7 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungsercheinungen (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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.8 Planunterlagen**
- Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALK-Daten, Stand Juli 2019, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- Der Bebauungsplan `Heyerberg´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Niederstetten, den

---

Bürgermeisterin Heike Naber