

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `GROSSER GARTEN, 1. ÄNDERUNG`

Gemarkung Grünsfeld  
Stadt Grünsfeld  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 25.07.2024

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 I 3786<br>zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176                              |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>zuletzt geändert am durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802                 |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)<br>zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2023 (GBl. S. 422)     |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)<br>zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)  |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 6a BauNVO       | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan.</p> <p>MU 1 bis 4 = Urbanes Gebiet</p> <p>Zulässig sind nach § 6a (2) BauNVO unter Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Nutzungen.</p> <p>Von den nach § 6a (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Betriebe sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.</p> <p>Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO sind unzulässig.</p>  |
| 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                      | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (als Oberkante Rohfußboden, Höhenbezugspunkt) sind im Lageplan eingetragen. Die maximal zulässige Firsthöhe FH oder Traufhöhe TH wird vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut festgelegt. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe. Im MU1 entspricht bei Satteldächern die Traufhöhe der Firsthöhe. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann um ±0,3 m abgewichen werden, dies bedeutet auch eine zulässige Abweichung der festgesetzten First-/Traufhöhe um ±0,3m.</p> <p><i>Hinweis: Die Festlegung der EFH Höhen basiert auf der Angabe der Überflutungstiefen für ein 100jähriges Hochwasser (Quelle LUBW, 06/2024).</i></p> |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §19 BauNVO                            | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.   |
| 2.2.3 | Keller<br>§ 9(1)24 BauGB   | Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.   |
| 2.3   | <b>Überflutungsflächen</b><br>§ 9 (1)24 BauGB                          | Die Inanspruchnahme der Überflutungsvolumen und deren Ausgleich ist im Bauantragsverfahren darzulegen.  |

## 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

### 2.4.1 Bauweise §22 BauNVO

MU1; MU4: Offene Bauweise: Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Im MU2-Bereich der Bauplätze 1 bis 8 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Im MU3-Gebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

### 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

## 2.5 Stellplätze, Garagen, Carports

§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (nicht innerhalb der Grünflächen) zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

## 2.6 Nebenanlagen

§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer verfahrensfreien Größe von 50cbm Bruttorauminhalt zulässig. Kleintierhaltung ist unzulässig. Nebenanlagen sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.

## 2.7 Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.  
Die Erschließung erfolgt über die entsprechend auszubauende Straßen Planstraßen A und B. Die gebietsinternen Planstraßen sind als Wohnstraßen konzipiert. Die weitere Erschließung erfolgt über die Leuchtenbergstraße mit Gehweg.

## 2.8 Zisternen

§ 9(1)14 BauGB

Für jedes Baugrundstück ist je eine Zisterne mit Retentions- und Speichervolumen zu errichten. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. 6 m<sup>3</sup> betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Weiterhin ist mindestens 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

## 2.9 Beleuchtung

§ 9 (1)20 BauGB

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.

**2.10 Baufeld- und Bauzeitbegrenzung**  
§ 9 (1)20 BauGB

Um Beeinträchtigung von Bodenbrütern zu vermeiden, sind die Erd- und Bodenarbeiten im Bereich der Ruderalflächen der Flurstücke 954 und 956 außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen (siehe saP). Soll von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden, sind die Flächen regelmäßig zu mähen (max. Höhe von 10cm). Die Erdmieten auf diesen Flurstücken sind potentieller Lebensraum für Reptilien, siehe saP. Erdbaumaßnahmen erfolgen bei Temperaturen über 5°C, damit starre Eidechsen abwandern können. Änderungen dieser Zeiträume aufgrund von Witterungsbedingungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes. Zum Steinbruch bzw. zur Trockenmauer ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschranken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

**2.11 Abgrabungen/Aufschüttungen**  
§ 9(1)1 und § 9(1)26 BauGB

Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 0,5m 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.

**2.12 Leitungsrechte**

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

**2.13 Grünflächen**  
§ 9 (1)15 BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

**2.14 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.

Alle im Lageplan dargestellten Bäume sind anzupflanzen und zu pflegen. Entlang der Leuchtbergstraße entsteht eine Alleebepflanzung, Pflanzabstand rund 10m. Pro angefangene 10 PKW-Stellplätze sind drei Laubbäume zu pflanzen.

Im MU2-Bereich ist pro Bauplatz mindestens ein standorttypischer Laubbaum und drei standorttypische Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) anzupflanzen und zu pflegen. Beim Bauplatz 8 im MU2 sind 2 Laubbäume (siehe Lageplan) und drei Sträucher anzupflanzen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

## 2.15 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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.

### Pflanzgebot pfg1 Baumpflanzung

Im Pflanzgebot pfg1 ist eine alleearartige Pflanzung von heimischen Laubbäumen II. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Pflanzabstand von 8 bis 10m ist einzuhalten. An den Bäumen sind eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Fläche unter der Baumreihe ist einzusäen. Zur Verwendung kommt Saatgut mit insektenfreundlichen Pflanzenarten, z.B. "Schmetterlings- und Wildbienensaum" der Firma Rieger-Hofmann, die zu 90% aus Wildblumen und zu 10% aus Gräsern besteht oder die Saatgutmischungen „Cosmos“ oder „Präriemischung“ der Firma Zeller. Es erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd im Spätwinter, das Schnittgut wird entfernt. Einzelne Bereiche werden bei der Mahd ausgespart (Überwinterungsmöglichkeit für Insekten).

Auch eine Bepflanzung mit Stauden und Bodendeckern, z.B. „Veitschöchheimer Staudenmischungen“ der LWG ist möglich.

### Pflanzgebot pfg2 Saum

Die vorhandene Ruderalfläche ist beizubehalten. Alternativ ist ein arten- und blütenreicher, extensiver Saum anzulegen. Dabei ist standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller). Der Randbereich des Saumes ist mit zwei Reptilienlebensräumen (Holz-Steinhaufen) aufzuwerten

Die Saumbereiche sind maximal 1 mal im Jahr oder alle 2 Jahre zu mähen (im Herbst oder zeitigen Frühjahr). Bei Massenaufreten unerwünschter Pflanzenarten (z.B. Melde, Gänsefuß, Acker-Kratzdistel, Geruchlose Kamille) muss vor deren Blüte je nach Standort ein oder zwei Schröpschnitte erfolgen (Mai/Juni und Juli/August). Die Schnitthöhe liegt bei 10-12 cm. Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik zu verwenden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

### Pflanzgebot pfg3 Hecke

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller, jeweils Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September durchzuführen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen.

Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Pflanzgebot pfg4 Erhalt Hecke

Die Hecke auf Flurstück 959 ist zu erhalten und bestehende Bäume / Sträucher bei Abgang nach zu pflanzen.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Pflanzgebote sind unzulässig. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

**2.16 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

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

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bodenaushub, welcher durch Bauvorhaben anfällt, soll vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort verwendet werden.

Ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ist dem Landratsamt Hohenlohekreis ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

#### 3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

#### 3.3 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

#### 3.4 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten, wenn Auswirkungen z.B. durch Hang- oder Schichtenwasser und für Unterlieger ausgeschlossen werden können.

- |   |   |
|---|---|
| <b>3.5 Geothermie</b>   | Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.  |
| <b>3.6 Gebäudeplanung</b>   | Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen, Reduktion der Spiegelwirkung).   |
| <b>3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG</b> | Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.   |
| <b>3.8 Planunterlagen</b>   | Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.  |
| <b>3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes</b>                           | Der Bebauungsplan `Großer Garten, 1. Änderung` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt. |

Stadt Grünsfeld, den

---

Bürgermeister Joachim Markert

## Anlage 1

### **pfg1 und Alleebepflanzung: Straßenbäume** Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, STU 10-12)

Botanischer Name	Deutscher Name	Besonderheit	Höhe in m	Breite in m
Acer campestre 'Eisrijk'	Feldahorn		6-12	4-6
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn	Honigtau	10-15	7-9
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn	Honigtau	bis 10	2-7
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche		15-20	4-6
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche		10-12	2
Ginkgo biloba	Fächerbaum		15-30	10-15
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		10-15	8-12
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche		15-20	5-7
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramideneiche		15-20	3-5
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere		6-12	4-7
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere		9-12	4-7
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere		5-7	4-5
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	Honigtau	18-20	10-12
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	Geringer Honigtau	8-12	4-6
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde	Honigtau	10-15	7-10

### **pfg 2 Hecke**

Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ein Ausmähen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

#### Bäume (Pflanzqualität Heister 2xv, 125-150)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

#### Sträucher (Pflanzqualität Sträucher: Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball