

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
„Erweiterung Laurentiusberg I“
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



VORHABENTRÄGER:

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim

STAND:01.08.2022



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umweltechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Urbanes Gebiet (MU) im Sinn von § 6a BauNVO</i>	4
	1.1.1.1 <i>Ergänzende Festsetzungen für den Geltungsbereich „MU 1“</i>	4
	1.1.1.2 <i>Ergänzende Festsetzungen für den Geltungsbereich „MU 2“</i>	4
1.1.2	<i>Bauweise</i>	5
1.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	6
1.1.4	<i>Nebenanlagen</i>	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	7
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	7
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	8
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	9
1.5	Begrenzung der Wohnungszahl	9
1.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
1.8	Ableitung von Niederschlagswasser	10
1.9	Nutzung von erneuerbaren Energien	10
1.10	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	10
1.11	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
1.12	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	11
1.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	12
2.1	Klimaschutz	12
2.2	Dargestellte Grundstücksgrenzen	12
2.3	Denkmalschutz	13
2.4	Bodenschutz	13
2.5	Grundwasserschutz	13
2.6	Zistemennutzung	14
2.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	14
2.8	Gebietsentwässerung	14
2.9	Wasserversorgung	14
2.10	Hinweise Geotechnik	15
2.11	Standorttypische Bäume und Sträucher	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Erweiterung Laurentiusberg I"

In Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) , das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Laurentiusberg I“ in Taubertischofsheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) im Sinn von § 6a BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1 Ergänzende Festsetzungen für den Geltungsbereich „MU₁“

(Festsetzungen der Nutzungsschablonen I und II):

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- * Wohngebäude,
- * Geschäfts- und Bürogebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(§ 6a Abs. 2 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):

- * sonstige Gewerbebetriebe
- * Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- * Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- * Tankstellen.

1.1.1.2 Ergänzende Festsetzungen für den Geltungsbereich „MU₂“

(Festsetzungen der Nutzungsschablonen III und IV):

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- * Wohngebäude,
- * Geschäfts- und Bürogebäude,

- * sonstige Gewerbebetriebe.
- * Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6a Abs. 2 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):

- * Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, das Einzelhandelskonzept von Tauberbischofsheim ist zu beachten
- * Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 3 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- * Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- * Tankstellen.

1.1.2 **Bauweise**

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

Nutzungsschablone I

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen.

Nutzungsschablone II

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen.

Nutzungsschablone III

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind **Doppelhäuser** zugelassen und **Gewerbeobjekte, die mit den Vorgaben der Nutzungsschablonen übereinstimmen jedoch keine Doppelhäuser sind.**

Nutzungsschablone IV

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind **Hausgruppen** zugelassen und **Gewerbeobjekte, die mit den Vorgaben der Nutzungsschablonen übereinstimmen jedoch keine Hausgruppen sind.**

1.1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.4 **Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

1.1.4.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu jedem Gebäude – Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus – ist nur **eine** Nebenanlage mit max. 25 m³ Brutto Rauminhalt außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind zwischen der Fahrbahn und der Baugrenze unzulässig.

1.1.4.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.4.3 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zum Fahrbahnrand der Straße zu errichten

Nutzungsschablone I und Nutzungsschablone II

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone III und Nutzungsschablone IV

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal III Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche, durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 auf maximal 60 vom Hundert beschränkt.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

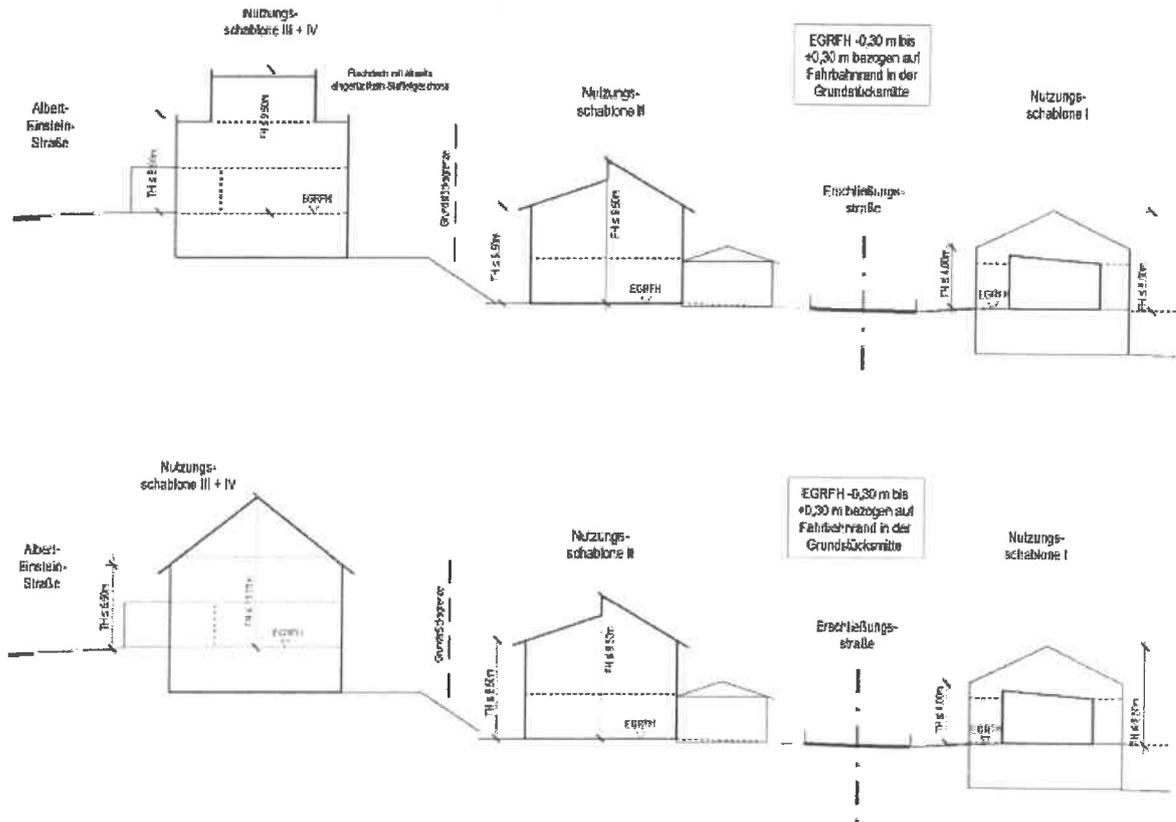
(§ 16 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:



Nutzungsschablone I

Firsthöhe (FH) 6,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)

Traufhöhe (TH) 4,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)

Dachneigung FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

FD ... Flachdach

PD ... Pultdach

PDv ... versetztes Pultdach

SD ... Satteldach

WD ... Walmdach

ZD ... Zeldach

Nutzungsschablone II

Firsthöhe (FH)	9,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)
Traufhöhe (TH)	6,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)
Dachneigung	FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

Nutzungsschablone III

Firsthöhe (FH)	10,00 m über EGRFH bei geneigten Dächer 9,50 m über EGRFH bei Flachdach
Traufhöhe (TH)	5,50 m über EGRFH bei geneigten Dächer 6,50 m über EGRFH bei Flachdach
Dachneigung	FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

Nutzungsschablone IV

Firsthöhe (FH)	10,00 m über EGRFH bei geneigten Dächer 9,50 m über EGRFH bei Flachdach
Traufhöhe (TH)	5,50 m über EGRFH bei geneigten Dächer 6,50 m über EGRFH bei Flachdach
Dachneigung	FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

Bei Flachdachgebäuden gilt:

Die Traufhöhe wird gerechnet bis OK Attika des obersten Vollgeschosses, die Firsthöhe wird gerechnet bis OK Attika des Staffelgeschosses. Staffelgeschosse sind allseitig mindestens 1,00 m einzurücken. Absturzsicherungen auf dem obersten Vollgeschoss dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,00 m überschreiten. Die Absturzsicherungen sind transparent herzustellen, entweder als Füllstabgeländer, Holmgeländer oder Glasfüllungen.

Bei geneigten Dächern gilt:

Die Traufhöhe wird gerechnet von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand und der Unterkante Sparren. Die Firsthöhe wird gerechnet von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Außenkante der Dacheindeckung.

1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) bezieht sich auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt am, dem Grundstück zugewandten, Fahrbahnrand der Straße in Grundstücksmittle.

Von der Bezugshöhe für die EGRFH am Fahrbahnrand in Grundstücksmitte der einzelnen Grundstücke darf bis max. 0,30 m nach unten bzw. max. 0,30 m nach oben von diesem Wert abgewichen werden.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen am Bezugspunkt sowie die geplante EGRFH in müNN anzugeben.

Doppelhäuser und Reihenhäuser können in der Höhe gegeneinander versetzt gebaut werden, hier gilt dann ein Bezugspunkt in der Gebäudemitte der Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bzw. innerhalb des ausgewiesenen Garagenfenster. Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg (= Außenkante Schrammbord) ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.5 Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Nutzungseinheiten und bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern auf 2 Nutzungseinheiten je Hausteil beschränkt.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

In den von der Bebauung freizuhaltenden Fläche dürfen Einfriedungen, Hecken sonstige Bepflanzungen bis max. 50 cm Höhe hergestellt bzw. gepflanzt werden. Der Bewuchs ist dauerhaft auf max. 50 cm Höhe zurückzuschneiden.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegführung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.8 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und der Abfluss zu puffern (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.6), soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Mischwasserkanal.

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 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Die Eigentümer der geplanten Grundstücken 10 und 11 müssen Ihre Gebäude und Flächen gegen ggf. überschießendes Straßenoberflächenwasser bei einem Starkregenereignis mit geeigneten Maßnahmen schützen.

1.9 Nutzung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung der Gebäude sind Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen.

1.10 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm sowie ein Strauch gemäß Pflanzliste (2.11) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit warmweißen LED's zulässig.

Auf den geplanten Baugrundstücken werden die Lärmgrenzwerte auf Grund der verkehrlichen Belastung der A 81, der B 27 und der L 578 nicht überschritten

1.12 Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.13.1 Für die geplanten Grundstücke 14 -17 gilt, dass die Böschung des Erdwalls, der entlang der Albert-Einstein-Straße angelegt ist, nicht abgegraben werden darf. Die hergestellte Form und Funktion ist zu erhalten.

1.13.2 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.13.3 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern zur Fahrbahn dürfen max. 0,50 m hoch sein. (Regelungen zu Stützmauern zum Nachbargrundstück vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.5)

1.13.4 Stützfundamente, die beim Setzen von Bordsteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Klimaschutz

Gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg ist auf jedem Gebäude eine Photovoltaikanlage zu installieren.¹

Vgl. § 8a KSG BW, Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

(1) Bauherinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

1. *beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022 oder*
2. *beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022*

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

(3) Bauherinnen und Bauherren haben die Erfüllung ihrer Pflichten nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 der zuständigen unteren Baurechtsbehörde durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister gemäß § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 9a des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Der Nachweis nach Satz 1 bedarf der Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches.

...

In Ergänzung zu § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) ist Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) Vom 11. Oktober 2021 zu beachten.

2.2 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

¹ Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) Vom 23. Juli 2013 **Stand:** letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 4b neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)

2.3 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.4 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

2.5 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Main-Tauber-Kreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der

Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.6 Zisternennutzung

Auf den Grundstücken sind Retentionszisternen zu errichten. Die Zisternen benötigen einen Überlauf in den Mischwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass der Retentionsraum der Zisternen nicht zur Regenwasserspeicherung eingesetzt wird und dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht - Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und bei der Stadt ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang zusätzlich zu stellen.

2.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV

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.

2.8 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nichtzulässig (vgl. Punkt 2.4).

2.9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.10 Hinweise Geotechnik

Im geplanten Baugebiet liegen, gemäß digitaler geologischer Karten des LGRB, die Wechsellagerung aus Kalkstein und Tonmergelstein des Unteren Muschelkalks vor. Das Festgestein verfügt zumeist über eine feinclaminierte bis dünnbankige Schichtung und eine engständige bis mittelständige Klüftung. Oberflächennah kann das Material verwittert bis angewittert sein. Lokal können Deckschichten aus Hang- und Verwitterungsschutt von geringer Mächtigkeit vorliegen. Diese Schichten bestehen vorwiegend aus einem Schluff-Kiesgemisch mit steinigen Anteilen.

Bei den Deckschichten handelt es sich um wasserempfindliches Bodenmaterial, welches erfahrungsgemäß nur gering wasserdurchlässig ist. Das gemischtkörnige Deckschichtmaterial aber insbesondere das Felsmaterial ist zu Lastabtragung gut geeignet. Bei Eingriffen in den Fels ist mit Erschwernissen beim Lösen des Materials zu rechnen.

Um detaillierte Aussagen zum Baugrund (Bodenkennwerte, Grundwasser etc.) und Empfehlungen zur Umsetzung von weiteren geplanten Bauarbeiten zu erhalten, wird eine Einzelfallbetrachtung mittels Baugrunderkundung empfohlen.

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. Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen Gerüche, Staub, Lärm und sonstige Immissionen aus der Landwirtschaft sind als örtüblich hinzunehmen.

Altlasten sind im geplanten Baugebiet nicht bekannt.

2.11 Standorttypische Bäume und Sträucher

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die für die Bepflanzung zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher genannt:

Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: zweijährige Veredelung, ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvaticus	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Landschaftstypische Obst- oder Wildobstarten und -sorten als Hochstamm wie:

Apfel, Bime, Sauerkirsche, Süßkirsche, Kirschpflaume, Mirabelle, Reneclaudes, Zwetsche, Walnuss

Sträucher und Heister auf privaten Bauflächen

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv 100-125 cm bzw. Heister mind. 2xv 100-125 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdom
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdom
Rosa canina	Echte Hundsrose

Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus recemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Taubertischofsheim, 01. Aug. 2022



gez.....

A. Schmidt
Anette Schmidt
Bürgermeisterin