

**Ergänzungssatzung
„Torgärten“
In Tauberbischofsheim-Dittigheim
Main-Tauber-Kreis
Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

ERGÄNZUNGSSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG UND LAGEPLAN



Stadt Tauberbischofsheim

STAND: 01.02.2024



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Gemarkung Dittigheim

Ergänzungssatzung „Torgärten“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung

Ergänzungssatzung „Torgärten“, Gemarkung Dittigheim

gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat am folgende Satzung, bestehend aus dieser Satzung, dem Lageplan, Anlage 1, und der Begründung, Anlage 2, beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die im Lageplan vom November 2023 dargestellte Außenbereichsfläche, Flurstücknummern 6409/1, 6410, 6411 „Torgärten“ in Tauberbischofsheim, Gemarkung Dittigheim, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

§ 2

Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Bereich Torgärtenweg / Obere Torstraße der Stadt Tauberbischofsheim Ortsteil Dittigheim wird durch die Außenbereichsgrundstücke 6409/1, 6410, 6411 abgerundet.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind im Lageplan vom 01. Februar 2024, Maßstab 1:250, gefertigt von Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim, dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan - Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsbereiches HQ 100 sind keinerlei Bautätigkeiten zulässig wie z.B. Nebenanlagen oder Bodenauf- oder -abtrag.

Der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen (WHG § 38 Abs. 1 i.V.m WG § 29 Abs. 1) mit einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der grundstückseitigen Mauer des Mühlkanales, ist von jeglicher Bebauung / Bautätigkeit freizuhalten.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen (Gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten.

Grundwasserschutz

In das Grundwasser darf nicht eingegriffen werden. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Obere Torstraße.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tauberbischofsheim,

Anette Schmidt

Bürgermeisterin

Anlage 2

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Gemarkung Dittigheim

Ergänzungssatzung „Torgärten“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Erfordernis und Anlass der Planaufstellung | 3 |
| 2. | Abgrenzung des Gebietes | 3 |
| 3. | Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan | 3 |
| 4. | Nutzung und Gestaltung gemäß Ergänzungssatzung | 4 |
| 5. | Erschließung | 4 |
| 6. | Bodenordnung | 5 |
| 7. | Immissionsschutz | 5 |
| 8. | Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Gewässerschutzes | 5 |
| 9. | Vermeidungs- und Minimierungsgebot | 7 |
| 10. | Schutzgüter | 7 |

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

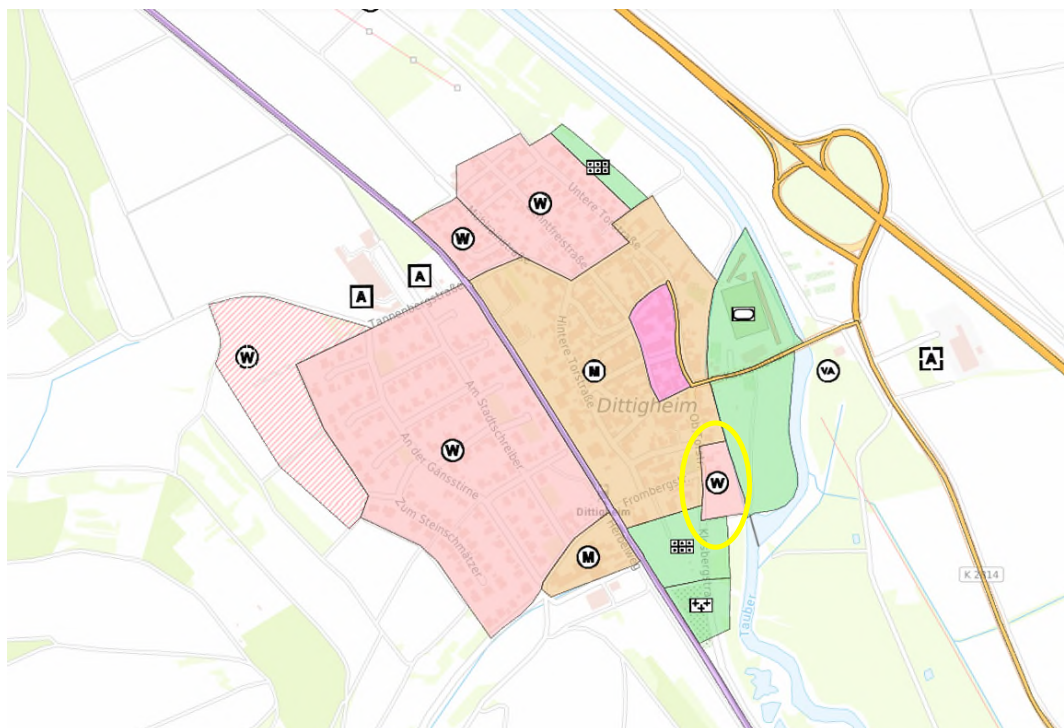
Die Stadt Tauberbischofsheim beabsichtigt die Ergänzungssatzung „Torgärten“ Tauberbischofsheim-Dittigheim nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen. Ziel ist die Bebaubarkeit Grundstücke Flurstücks-Nummern 6409/1, 6410, 6411 auf der Gemarkung Dittigheim als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu ermöglichen. Durch die Ergänzungssatzung sollen die Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden.

2. Abgrenzung des Gebietes

Die Ergänzungssatzung „Torgärten“ umfasst die Flurstücke 6409/1, 6410, 6411 mit einer Gesamtfläche von 2.290 m², die Fläche schließt an den Ortsetter an, für die Fläche wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt, somit liegt die Fläche bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

3. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

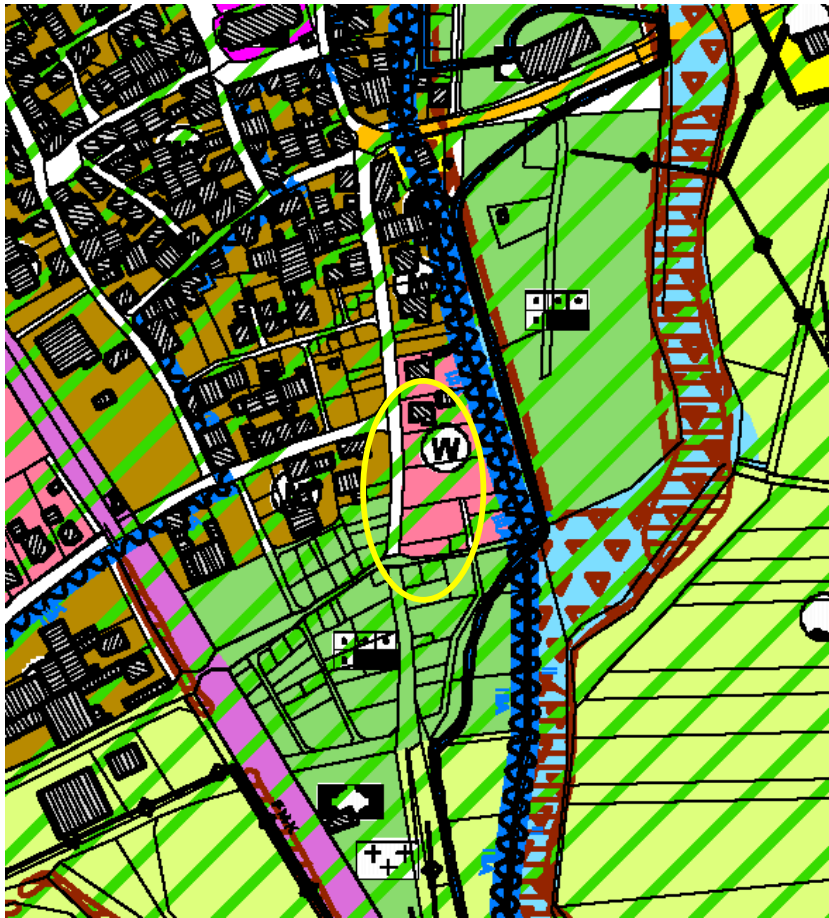
Auszug aus dem Raumordnung Baden-Württemberg



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de>

Die betrachtete Fläche ist im Raumordnungskataster als Wohnbaufläche enthalten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach



Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

4. **Nutzung und Gestaltung gemäß Ergänzungssatzung**

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. Das geplante Bauvorhaben muss sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einpassen.

Auf Grund der Vorgabe, dass innerhalb des Hochwasserbereiches nicht gebaut werden darf, wurde zur Verdeutlichung eine Baugrenze dargestellt.

5. **Erschließung**

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist über die Obere Torstraße sichergestellt.

Die für die geplanten Wohngebäude das Gebäude notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebäude erfolgt über die bestehenden Leitungen im Bereich der Oberen Torstraße.

6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Eine Konfliktsituation wegen Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Da im näheren Umfeld die Bebauung ebenso nah an die B 27 bzw. an die BAB81 heranreicht ist auch für die hier betrachteten Grundstücke keine Beeinträchtigung zu erwarten.

8. Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Gewässerschutzes

Das betrachtete Flurstück liegt wie weite Teile von Dittigheim innerhalb der Wasserschutzzone III der Brunnen Dittigheim, die geltenden Vorgaben der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Die Grundstücke liegen teilweise innerhalb der HQ 100 Flächen, in diesem Bereich sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Vom Mühlkanal wird der nach Wasserhaushaltsgesetz § 38 in Verbindung mit § 29 Wassergesetz erforderliche Abstand im Innenbereich von 5,0 m eingehalten.



<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

und FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Der gemauerte Mühlkanal ist als FFH-Gebiet ausgewiesen, der Mühlkanal liegt innerhalb der Überflutungsflächen eines 100 jährigen Hochwassers, hier sind keinerlei Bautätigkeiten vorgesehen, so dass keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

Auf Grund der geringen Fläche der Ergänzungssatzung wird hieraus auch keine UVP-Pflicht begründet.

9. Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Die Bebauung erfolgt außerhalb der Überflutungsflächen HQ 100, die Schutzgebietsverordnung für die Brunnen Dittigheim wird beachtet, Eingriffe in das FFH-Gebiet (Mühlkanal) und den Gewässerrandstreifen des Mühlkanal sind ausgeschlossen.

Nach erfolgter Bebauung wird das Grundstück mit heimischen Büschen und Sträuchern eingegrünt.

Für die Nutzung des Grundstückes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erforderlich.

10. Schutzgüter

Eine detaillierte Schutzgutbetrachtung wurde nicht durchgeführt.

Die Grundstücke grenzen an die vorhandene Bebauung und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Durch die geplante Bebauung erfolgen Eingriffe in den Boden, die durch eine bodenschonende Bauausführung ohne die Errichtung eines Kellers reduziert werden. Die gesamte Grundstücksfläche wird ökologisch hochwertig bepflanzt auf die Anlage von reinen Rasenflächen wird verzichtet.

Die Flurstücke werden derzeit als Gärten genutzt.

Im Zuge der durch das Institut für Faunistik, Tauberbischofsheim, durchgeführten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 02.11.2023 (siehe Anlage) wurden folgende Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und CEF Maßnahmen festgelegt:

| |
|--|
| 2. Maßnahmen zur Vermeidung u. Erhaltung der ökologischen Funktion CEF |
| 2.1. Vögel |
| 2.1.1. allgemein |
| 2.1.2. Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung März bis Juni (insbesondere Höhlenbrüter)</i> |
| 2.1.3. CEF-Maßnahmen <i>Anbringung von mindestens 6 Nistkästen für den Wendehals und weitere Höhlenbrüter, Neuanpflanzung von Apfelbäumchen</i> |
| 2.2. Reptilien |
| 2.2.1. Zauneidechse |
| 2.2.1.1. Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung April bis August, Vergrämung oder Umsiedlung möglicherweise vorhandenen Population (hohes Gras u. Entfernen von Strukturen)</i> |
| 2.2.1.2. CEF-Maßnahmen <i>Schnittguthaufen, optional Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer</i> |

Tauberbischofsheim,

Anette Schmidt
Bürgermeisterin