MAIN-TAUBER-KREIS

KREISSTADT
TAUBERBISCHOFSHEIM
GEMARKUNG TAUBERBISCHOFSHEIM

TEXTTEIL

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

"Tauberpark Teil 2" (St. Michael)

Vorentwurf 22.10.2026

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
9941 Tauberbischofsheim
Tel.: 09341 / 803-0

PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A ◦ 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 Rechtsgrundlagen ... 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 3
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 3
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 4
2.3 Bauweise ... 4
2.4 Stellung der baulichen Anlagen ... 4
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 4
2.6 Nebenanlagen ... 5
2.7 Garagen und Stellplätze ... 5
2.8 Begrenzung der Wohnungszahl ... 5
2.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche ... 5
2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 5
2.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 7
2.14 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ... 7

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "TAUBERPARK TEIL 2" ... 8
3.1 Dächer ... 8
3.4 Werbeanlagen ... 10
3.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ... 10
3.9 Antennen ... 10
3.10 Niederspannungsfreileitungen ... 10
3.11 Anzahl der Stellplätze ... 10
3.12 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser ... 11

4 HINWEISE ... 12
4.1 Denkmalschutz ... 12
4.5 Artenschutz ... 18
4.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung ... 19
4.8 Erneuerbare Energien ... 19
4.9 Landwirtschaft ... 20

5 ANHANG ... 20
5.1 Pflanzenlisten ... 20

1 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44 S. 100 – 125)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl I 2025, Nr. 189)

1.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tauberpark Teil 2" (St. Michael) und den örtlichen Bauvorschriften "Tauberpark Teil 2" (St. Michael) sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben.

1.3 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO) und § 213 (1) Nr. 3 BauGB

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 (1) Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

MU = Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5) – (9) BauNVO)

Im MU sind generell nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die den Störgrad eines Mischgebiets (MI) nicht überschreiten.

Es ist darüber hinaus mindestens 50 % der Geschossfläche im Sinne von Wohnnutzung herzustellen.

Zulässig sind:

– Wohngebäude,

– Geschäfts- und Bürogebäude
– Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

– Einzelhandelsbetriebe
– Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
– Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil (Nutzungsschablone) eingetragene Gebäudehöhe (GH_{max}) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika bzw. Oberkante First darf nicht überschritten werden.

2.2.3 Bezugshöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Planteil (zeichnerischer Teil) festgelegten Bezugshöhen (BH) in Meter über Normalhöhennull (Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe muss es sich nicht zwingend um die Erdgeschoßfußbodenhöhe handeln).

Ist keine Bezugshöhe festgesetzt, gilt als Bezugshöhe für das Baugrundstück die bestehende Geländehöhe an der bergseitigen Gebäudekante.

2.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone) bedeuten:

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude bis höchstens 50,0 m

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zum Fahrbahnrand der Verkehrsfläche zu errichten.

Geringfügige Abweichungen bis max. 10° sind zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im

Planteil (zeichnerischer Teil) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

2.6 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind nicht zulässig.

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

Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

2.7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der mit Planzeichen "Ga" ausgewiesen Flächen (Garagenfenster) zulässig.

Bei Garagen und Carports ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind ebenfalls grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Ziff. 3.3).

2.8 Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Gewerbegebäude werden bei Gebäuden mit maximal II Vollgeschossen maximal 14 Wohneinheiten als Höchstgrenze festgelegt.

2.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planteil (zeichnerischer Teil) in:

– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau.

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standsicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stabilisierungsmaßnahmen des Straßenkörpers wegen ggf. erfolgender Abgrabungen oder anderer Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer auf seinem

Grundstück und auf seine Kosten vorzunehmen.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

2.11 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist auf ausreichenden Schallschutz zu achten.

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 müssen Räume mit Schlaffunktion durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den lärmabgewandten Gebäudefassade angeordnet werden.

Alternativ sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719 auszulegen.

Insbesondere sollen Schlafräume nicht in Richtung der Gastronomie und der öffentlichen Straßen ausgerichtet werden.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

M CEF Maßnahme Zauneidechsen

Die im Planteil (zeichnerische Teil) ausgewiesene Fläche ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu gestalten.

Hierfür ist die Fläche durch Ansaat als extensive artenreiche Wiesenfläche als Nahrungshabitat zu entwickeln und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Pflege der Fläche hat als 1-2-schührige Mahd jeweils der halben Maßnahmenfläche im Wechsel zu erfolgen.

Ergänzend sind auf der Fläche Habitatstrukturen für Zauneidechsen einzubringen. Hierzu sind auf der Fläche Versteckmöglichkeiten in Form von drei Reisig- / Totholzhaufen von 2,0 m x 3,0 m, mindestens 1,0 m Höhe, sowie eine Steinschüttung von 2,0 m x 5,0 m, mindestens 1,0 m Höhe, anzulegen.

Des Weiteren ist ein Bereich mit grabfähigem Rohboden oder Sand (Sandlinse aus Flusssand) mit 0,5 bis 0,7 m Tiefe und 1,0 m bis 2,0 m² Größe anzulegen. Die Sandlinse kann vorgelagert zu dem Totholzhaufen oder der Steinschüttung angelegt werden.

Im Randbereich der Maßnahmenfläche sind zweimal 10 Sträucher der Pflanzenliste 2 als Gruppe zu Pflanzen. Die Anlage der Habitatstrukturen ist so umzusetzen, dass eine spätere Beschattung durch die Sträucher ausgeschlossen wird.

Die Maßnahmenfläche ist zum Schutz des herzustellenden Lebensraumes durch geeignete Maßnahmen von der angrenzenden Spielplatzfläche abzugrenzen. Diese Maßnahmen werden im Pflanzgebot 2 (PFG 2) ausgeführt.

Die Lage der Habitatstrukturen auf der Fläche ist so zu wählen, dass eine Beschattung angrenzende Strukturen minimiert wird.

2.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. an Straßen und auf Parkplätzen) an dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrschutz). Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

PFG 1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine dauerhafte Bodenabdeckung mit Folie oder Vlies und Überdeckung mit Kies oder Schotter ist nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

Auf den nicht überbauten Flächen sind je angefangene 500 m^2 je ein standorttypischer Laubbaum und zwei Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen (siehe Anhang Ziff. 5.1). Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug durchzuführen.

Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

PFG 2 Spielplatz

Die im Planteil (zeichnerische Teil) ausgewiesene Fläche ist als Spielplatz zu gestalten.

Hierfür ist die Fläche außerhalb anzulegender Spielflächen und -geräte als kurzrasige Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Spielflächen sowie gegebenenfalls anzulegende Wege sind in unbefestigter Form herzustellen. Die Pflanzgebotsfläche ist randlich durch die Pflanzung einzelner Sträucher oder Bäume einzugrünen. Hierbei sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden (siehe Anhang Ziff. 5.1).

Die nördlich herzustellende Ausgleichsfläche für die Zauneidechse (M – CEF Maßnahme Zauneidechsen) ist durch geeignete Maßnahmen vor Nutzung oder Bespielung zu schützen. Diese Sicherung kann bspw. durch eine Auszäunung der Fläche mit einem Holzzaun erreicht werden.

2.14 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" (St. Michael) werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme A1 "Streuobstpflanzung"

Im Sinne eines Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie eines Ersatzes für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird die Maßnahme A1 "Streuobstpflanzung" dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

Im Rahmen der Maßnahme ist die Pflanzung von Streuobstbäumen auf den Flurstücken Nr. 291 und Nr. 291/1, Gemarkung Adolzhausen bei Niederstetten vorzunehmen. Die Flurstücke befinden sich nördlich von Adolzhausen entlang der Branzenklinge. Sie werden aktuell als Grünland sowie als Acker bewirtschaftet. Westlich angrenzend befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzstreifen entlang der Branzenklinge.

Es ist die Pflanzung von Streuobstbäumen auf der Grünlandfläche sowie teilweise auf der bisherigen Ackerfläche der Flurstücke vorzusehen.

Die Grünlandfläche beider Flurstücke beträgt ca. 6.300 m². Ergänzend ist auf 1.200 m² Ackerfläche eine Fettwiese zu entwickeln.

Auf der Maßnahmenfläche ist eine zweireihige Streuobstwiese durch die Pflanzung von 38 Obstbäumen auf Sämlingsunterlage anzulegen. Die Bäume sind dabei mit einem Abstand von 10,0 m zwischen den Bäumen sowie zwischen den Reihen zu pflanzen.

Zum angrenzenden Gehölzstreifen entlang der Branzenklinge sowie zum östlich verlaufenden Weg ist bei der Pflanzung der Bäume ein Abstand von je 10,0 m einzuhalten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "TAUBERPARK TEIL 2"

3.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Es sind generell alle Dachformen zulässig.

3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist dem Einschrieb im Planteil (Nutzungsschablone) entsprechend auszuführen:

DN = 0° – 40°

3.1.3 Dacheindeckung

Mindestens 80 % der Dachfläche von Neubauten mit Dächern bis 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Substrathöhe der Dachbegrünung muss dabei mindestens 15,0 cm betragen.

Eine Nutzung von Photovoltaikanlangen auf begrünten Dachflächen ist zulässig. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

Zur Dacheindeckung dürfen bei geneigten Dächern über 10°nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren unzulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die

keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

3.1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die jeweilige maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf dem Gebäude überschritten werden.

Vom First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken.

Der Abstand von Dachaufbauten / Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Dachlänge betragen.

Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

Auf den eingerückten Staffelgeschossen von Flachdachgebäuden sind, mit Ausnahme der Überfahrt von Aufzügen, von Luft-Wärmepumpen bzw. Solar- bzw. Photovoltaikelemente bis 2,00 m Höhe, keine weiteren Dachaufbauten zulässig.

3.1.5 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

3.2 Fassaden / Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

3.3 Tiefgaragen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Unterbauung durch Tiefgaragen nur zulässig, wenn mindestens 40 % dieser Flächen von jeglicher Unterbauung freigehalten werden (natürlicher Erdanschluss) oder die Decken der unterbauten Bereiche mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Boden überdeckt und als private Grünfläche angelegt werden.

Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenüberdeckelungen die als notwendige Stellplatzflächen herzustellen sind oder als Terrassenflächen genutzt werden.

3.4 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche einer Werbeanlage darf 1,0 m2 nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind grundsätzlich unzulässig.

3.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ohne Einschränkungen durch Regelungen im Sinne von § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO zulässig.

3.6 Stellplätze für Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft vor Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlungen zu schützen.

3.7 Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze und Zufahrten sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

3.8 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m möglich. Es können Zäune bis zu dieser Höhe angelegt werden.

Es ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten. Für Hecken sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1.10 und 2.11). Nadelholzhecken wie z.B. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

3.9 Antennen
(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zusätzlich zur geplanten DSL Versorgung zulässig.

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

3.10 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.11 Anzahl der Stellplätze
(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

– Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz oder eine Garage /

Carport (überdachter Stellplatz)

– Wohnungen über 50 m² aber weniger als 75 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze oder Garagen / Carports (überdachte Stellplätze)
– Wohnungen ab 75 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze oder Garagen / Carports (überdachte Stellplätze).

Der Stauraum vor Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze) darf nicht als Stellplatz angerechnet.

3.12 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser)

3.12.1 Ableitung Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tauberpark Teil 2" ist zwischen zu puffern, die erforderlichen Zwischenspeichervolumen sind in Absprache mit der Stadt Tauberbischofsheim festzulegen.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des gedrosselten Regenwassers hat in den kommunalen Mischwasserkanal zu erfolgen.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

3.12.2 Überflutung

Nach der DIN 1986-100 ist ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m^2 die Sicherheit gegen Überflutung nachzuweisen und sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden (Überflutungsnachweis). Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

Informationen über das hochwasserangepasste planen und bauen sind darüber hinaus auf folgender Landesseite verfügbar: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge

3.12.3 Verwendung von Regenwasser / Zisternennutzung

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 § 13 Nr. 1 und 4 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 vorzusehen.

Entsprechend § 12 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und bei der Stadt Tauberbischofsheim ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang zusätzlich zu stellen.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

(§ 20 DSchG)

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

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

4.2 Baugrund / Hydrologie

Auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung "BV Motz Innere Erschließung Gelände St. Michael / Tauberpark" des Ing.-Büros Walter + Partner GbR vom 11.04.2022 Sind zur Orientierung orientierend für eine mögliche Bebauung bzw. Gründung von Bauwerken nachfolgende Angaben zu beachten.

Die Angaben müssen im Zuge der konkreten Planung nochmals überprüft werden. Gegebenenfalls muss eine4 Einzelbetrachtung in Form einer projektbezogenen Baugrunderkundung ausgeführt werden.

Oberboden und Auffüllungen sind für eine Lastaufnahme ungeeignet und müssen entsprechend ausgehoben und bei Bedarf ausgetauscht werden.

Die erkundeten, geogenen Bodenschichten sind für Bauwerkslasten tragfähig, ins besondere die bindigen Bodenschichten sind jedoch kompressibel und weisen die geringste Tragfähigkeit auf.

Bei einer Gründung in den bindigen Bodenschichten (Hanglehm, Lößlehm, Grubenlehm) kann orientierend ein Bemessungswert des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ von 250 kN/m² angesetzt werden, rechnerische Setzungen liegen, in Abhängigkeit der Fundamentbreite, bei ca. 1,5 cm bis 4 cm.

Das Bettungsmodul kann mit max. 10 MN/m³ angenommen werden.

Aufgrund der zum Teil heterogenen Zusammensetzung kann für den Hangschutt bzw. die Abschwemmmassen nur auf die orientierenden Werte der bindigen Böden verwiesen werden. Hierfür sollte die Gründung im Einzelfall betrachtet werden oder in tieferen Schichten, im Verwitterungsschutt vorgesehen werden.

Für eine Gründung im Verwitterungsschutt kann orientierend ein Bemessungswert des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ von 450 kN/m² angegeben werden. Rechnerische Setzungen liegen dann, in Abhängigkeit der Fundamentbreite, bei ca. 0,5 cm bis 1,5 cm.

Das Bettungsmodul kann mit max. 40 MN/m³ angenommen werden.

Für deutlich höhere Lasten wird eine Gründung auf bzw. im Felsgestein empfohlen. Dieser kann z.B. mittels Magerbetonplomben oder mittels duktilen Rammpfählen erreicht werden.

Angaben zur Böschung und Verfüllung von Baugruben können dem Kapitel 5.1 Kanal- und Leitungsbau des oben genannten Baugrundgutachten entnommen werden.

Angaben zur Abdichtung von geplanten Bauwerken sollten im Einzelfall geprüft werden, eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser kann jedoch ausgeschlossen werden.

Kapillarbrechende Schichten zur Entwässerung eines wasserstauenden Planums bzw. Drainagen können jedoch erforderlich werden.

4.3 Bodenschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Die Erdarbeiten haben nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Insbesondere sind hierbei die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Ersatzbaustoffverordnung, die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", die DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut", die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und der § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" zu beachten.

4.3.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist verboten.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis– Umweltschutzamt zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis– Umweltschutzamt mitzuteilen.[1]

Bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten und Geländemodellierungen unterhalb eines technischen Bauwerks (z. B. Angleich der Geländehöhen unter der eigentlichen Tragschicht) gelten die Vorgaben der §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfall-verwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

4.3.2 Schonung von nicht befestigten Flächen

Die Inanspruchnahme von nicht befestigten Arbeitsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

Eine Verdichtung des Bodengefüges von später nicht überbauten Flächen ist möglichst zu vermeiden. Dies kann z. B. durch eindeutige Kennzeichnung von Fahrwegen und Tabuflächen mittels Absperrband umgesetzt werden. Denoch temporär stark beanspruchte Flächen sind mit Lastver-eilplatten auszulegen.

Nach Ende der Baumaßnahme sind die temporär beanspruchten Flächen in den Ausgangszustand zurückzuführen und Verdichtungen zu beseitigen.

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

4.3.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden (z. B. für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke).
Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und abseits vom Baubetrieb, sachgerecht zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Nähere Ausführungen zur Verwertung von Bodenmaterial, zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung enthalten die DIN 19731 und DIN 18915.

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist bei Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich anzustreben, um die Mengen von nicht vor Ort verwertbarem Aushub zu minimieren. Dies kann zum Beispiel durch die Anpassung von Straßen- oder Gebäudeniveaus umge-

[1] Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

setzt werden. Zur Vermeidung von unnötigen Erdbewegungen wird die Erstellung einer Erdmassenbilanz empfohlen, aus der die anfallenden und benötigten Erdmassen, getrennt nach Verwertungswegen, hervorgehen.

Im Bereich von Vegetationsflächen ist auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Überschüssiger Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Verwertung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung zuzuführen bzw. bei einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Landratsamt Main-Tauber-Kreis– Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis– Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

4.3.4 Umgang mit Bodenaushub

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Für die Lagerung von Bodenaushub sind ausreichend Flächen abseits vom Baubetrieb bereit zu stellen. Die Bodenmieten sind verdichtungsfrei, maximal auf eine Höhe von 2,0 m, aufzuschütten und zu profilieren. Ein Befahren der Bodenmieten ist nicht zulässig.

Bodenmaterial darf nicht mit anderen Baumaterialien wie Kies vermischt werden, daher sind ausreichende Abstände vorzusehen.

Bodenmieten mit einer Lagerungsdauer über 3 Monate sind unmittelbar nach Herstellung der Miete mit tiefwurzelnden, Wasser zehrenden Pflanzen (siehe Kapitel 6.3.1 DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") zu begrünen, um die physikalische Bodenqualität zu erhalten.
Die Bodenmieten sind vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser aus dem Gelände und der Miete vom Mietenfuß ab- geleitet wird.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung (z. B. sehr steinig, tonig, mit Fremdbestandteilen) ist separat auszubauen sowie getrennt zu lagern.

Werden im Zuge der Bauarbeiten organoleptisch auffällige Böden angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

4.3.5 Abbruch- und Bauabfälle

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben wird verwiesen.

4.3.6 Schutz vor Verunreinigungen

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung durch Betriebsmittel ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Kapitel 4.2 Schutz des Bodens vor chemischer Verunreinigung, zu vermeiden.

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse
aufzustellen.

Auf § 19 Abs. 4 Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen. Nach diesem darf der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang erfolgen.

Das Erdreich im Bereich der Fundamente ist fachgerecht zu verdichten, damit es durch Hohlräume zwischen Schüttmaterial und Beton nicht zu einer Oberflächenwasserversickerung kommt.

4.3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 3 i.V. mit Anlage 6 dieser Verordnung durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2,5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG und § 46 Abs. 3 i.V. mit Anlage 6 dieser Verordnung durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

4.3.8 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis– Umweltschutzamt sofort zu benachrichtigen.

4.4 Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen.

Soweit unbeabsichtigt bzw. unvorhergesehen Grundwasser erschlossen wird bzw.

Grundwasserzutritte festgestellt werden, ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamts Main-Tauber-Kreis unverzüglich zu benachrichtigen. Die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben sind einstweilen bzw. bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen (siehe § 43 WG Abs. 6 WG Baden-Württemberg bzw. § 49 Abs. 2 WHG).

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser oder sonstige Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen bzw. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

4.4.1 Wassergefährdende Stoffe

Der Betrieb von Baumaschinen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat mit größtmöglicher Sorgfalt zu erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen grundwasserunschädliche Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien (kein Teerprodukte) zu verwenden. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Kraftstoff- und Ölverluste bei Fahrzeugen und Baumaschinen sind zu verhindern. Elektrisch betriebene Maschinen sind zu bevorzugen. Es sind möglichst biologisch abbaubare, aber nicht wasserlösliche Hydrauliköle und Schmierstoffe zu verwenden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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. Die in der AwSV vorgegebenen Prüfpflichten sind einzuhalten.

Gemäß AwSV § 46 Abs. 3 sind die Lagerbehälter für wassergefährdende Stoffe aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet vor Inbetriebnahme und wiederkehrend nach Anforderung von Anlage 6 von einem Sachverständigen nach AwSV § 53 auf ihren ordnungsgemäßen Zustand prüfen zu lassen.

Die Nachweise über die Prüfung sind der Genehmigungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Es sind Bindemittel zur Bindung ausgetretener wassergefährdender Stoffe vorzuhalten.

4.4.2 Entwässerungsanlagen

Neue und wesentlich veränderte Entwässerungsanlagen des Gebäudes und Grundstückes sind entsprechend der DIN EN 1610 auszuführen. Betrieb und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen darf nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen, sodass es nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder einer schädlichen Durchnässung des Bodens kommt.

Für die Ausführung der neuen und wesentlich veränderten Entwässerungsanlagen dürfen nur Materialien verwendet werden, die der Gütekontrolle unterliegen bzw. deren Eignung (z.B. durch bauaufsichtliche Zulassung, Eigenüberwachung des Herstellers) nachgewiesen wurde. Rohre, Formstücke und Rohrverbindungen müssen den Anforderungen der DIN EN 476 entsprechen. Baustoffe und Materialien, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Rohrbeschichtungen, Rohrbettungen oder Grabenverfüllungen), dürfen nicht verwendet werden.

Entwässerungsanlagen in den Schutzzonen III von Wasserschutzgebieten sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 142 im Intervall von zehn Jahren zu prüfen.

Die dauerhafte Wasserdichtheit und Beständigkeit sämtlicher Entwässerungsanlagen für die auftretenden Drücke innerhalb sowie außerhalb von Gebäuden und die Beständigkeit gegen Außen- und Innenkorrosion durch den umgebenden Boden, Abwasser, Gase und Dämpfe ist sicherzustellen.

4.5 Artenschutz

4.5.1 Baufeldfreimachung / Fäll- und Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln sind Fällungen der Gehölze außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Zauneidechsen sind Rodungen von Wurzelstubben während der Aktivitätszeit von Zauneidechsen von Anfang April bis Ende August durchzuführen.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich entfallender Lebensstätten für höhlenbrütende Vogelarten sind vorgezogen 2 Nistkästen für Meisen und 1 Nistkasten für den Star anzubringen.

Zum Ausgleich entfallender Lebensstätten für Fledermäuse sind vorgezogen je 4 Fledermaus-Flach- und Rundkästen auszubringen.

4.5.3 Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

– Für zusammenhängende Glasflächen von über 4,0 m² ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden. Zu diesen zählen u.a. transluzentes Glas, Profilglas, Glasbausteine und Glasflächen mit geprüften "hochwirksamen" Markierungen (z.B. durch Sandstrahlungen, Siebdrucke , farbige Folien). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz (Reflektionsgrad) der Markierungen entsprechend dem jeweils geltenden Stand der Technik. Reflexionsarme Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % können zur Verwendung kommen, sofern ergänzende wirksame Markierungen erfolgen. Durch die Verwendung von fest installierten vorgelagerten Konstruktionen wie z. B. Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern kann die Gefahr für Vögel weiter reduziert werden.

  Ausgenommen hiervon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 0,50 m, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Alternative Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Kollisionsverlusten mit Wirkung gemäß oben angeführten Standards sind zulässig. (gemäß Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.) 2022).

– Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind zu vermeiden. Bei Verwendung entsprechender Verglasungen sind diese nur zulässig, wenn sie mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß vorherigem Absatz ausgeführt werden.

4.5.4 Außenbeleuchtung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln

der Technik auszuführen:

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen. Die Abstrahlung der Beleuchtung darf nicht direkt in die öffentlichen Grünflächen und die angrenzende Landschaft erfolgen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion sowie Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, um direkte Lichtimmissionen für die angrenzenden Grünflächen zu vermeiden.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

4.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung

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 Einrichtungen für die Fernmelde- und Stromversorgung zu dulden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme, gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4.7 Hebeanlagen

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung bzw. der sonstigen zu entwässernden Anlagen sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

4.8 Erneuerbare Energien

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

Gemäß den derzeit gültigen Vorschriften sind auf den Gebäuden, die neu errichtet werden, Photovoltaikanlagen herzustellen.

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

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 hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

4.9 Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der insbesondere nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist regelmäßig mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen verbunden, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten am Abend und am Wochenende.

Dies muss von den künftigen Bewohnern als ortsüblich hingenommen werden.

5 ANHANG

5.1 Pflanzenlisten

5.1.1 Pflanzenliste 1 – Gebietsheimische Bäume und Sträucher in privaten Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Auswahl der gebietsheimischen Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Tauberbischofsheim aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Bäume	
Deutscher Name	***Botanischer Name***
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvaticus*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Obstbäume als Hochstamm (Apfel, Birne, Sauerkirsche, Süßkirsche, Kirsch- pflaume, Mirabelle, Reneclaude, Zwet-sehe, Walnuss)	Regional übliche Sorten
Sträucher	
Deutscher Name	***Botanischer Name***
Rater Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Echte Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Trauben-Holunder	*Sambucus recemosa*
Sträucher für Schnitthecken	
Deutscher Name	***Botanischer Name***
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*

5.1.2 Pflanzenliste 2 – Gebietsheimische Bäume und Sträucher Öffentlicher Spielplatz

Bäume	
Deutscher Name	***Botanischer Name***
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Trauben-Eiche	*Quercus petrea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Sträucher	
Deutscher Name	***Botanischer Name***

Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*