Anlage 2.1

Stadt Tauberbischofsheim

Main-Tauber-Kreis

„Baugebiet Kiesling“
In Distelhausen

Bebauungsplanverfahren nach§ 215 a in Verb. mit § 13 a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 26.11.2024

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

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am

   Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Distelhausen am

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
   gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom bis

   Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt / Webseite am

4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am

   Beteiligung der Behörden
   gem. § 4 Abs.2 BauGB vom bis

   Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
   und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis

   Bekanntmachung der Auslegung in am

5. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
   in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am

6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

7. Inkrafttreten am

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Tauberbischofsheim,

gez.:.....
Anette Schmidt
Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**	**5**
1.1	Art der Baulichen Nutzung	5
1.1.1	*Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn von § 4 BauNVO*	*5*
1.1.2	*Bauweise*	*5*
1.1.3	*Überbaubare Grundstücksfläche*	*5*
1.1.4	*Nebenanlagen*	*5*
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	6
1.3.1	*Gebäudehöhen / Höhe der baulichen Anlagen*	*6*
1.3.2	*Gebäudehöhen / Tiefe der baulichen Anlagen*	*7*
1.3.3	*Festsetzung der Höhenlage*	*7*
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	7
1.5	Begrenzung der Wohnungszahl	7
1.6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	8
1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.8	Ableitung von Niederschlagswasser	8
1.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen	8
1.9.1	*V1 Beschränkung des Baufeldes:*	*9*
1.9.2	*V2 Bauzeitenbeschränkung:*	*9*
1.9.3	*V3 Vermeidung von Kollisionen mit Zauneidechsen:*	*9*
1.9.4	*V4 Anlage einer Schwarzbrache zur Vermeidung der Ansiedlung des Feldhamsters:*	*9*
1.9.5	*V5 Außenanlagen*	*9*
1.9.6	*V6 Beleuchtung*	*9*
1.9.7	*V7 Gebäudeplanung*	*9*
1.10	Leitungsrecht	10
1.11	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	10
1.12	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
1.13	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	10
1.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
2	**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)**	**12**
2.1	Klimaschutz	12
2.2	Nutzung von erneuerbaren Energien	12
2.3	Dargestellte Grundstücksgrenzen	13
2.4	Denkmalschutz	13
2.5	Bodenschutz	13
2.6	Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz	13

2.7 Zisternennutzung 14
2.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV 14
2.9 Gebietsentwässerung 15
2.10 Wasserversorgung 15
2.11 Hinweise Geotechnik 15
2.12 Standorttypische Bäume und Sträucher 16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Kiesling“

Tauberbischofsheim - Distelhausen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

  Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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; 2021 I S. 123)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesling“ in Distelhausen 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn von § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

* Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

* die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

* Betriebe des Beherbergungsgewerbes
* Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
* Anlagen für Verwaltungen
* Gartenbaubetriebe
* Tankstellen

1.1.2 Bauweise

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

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

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 nach Nutzungsschablone 1 - ist außerhalb der Baugrenze nur **eine** Nebenanlage mit max. 25 m³ Brutto Rauminhalt zulässig, für Gebäude nach Nutzungsschablone 2 sind **zwei** Nebenanlagen mit max. 25 m³ Brutto Rauminhalt 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)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

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 für Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone1) wie folgt festgelegt:

Firsthöhe	9,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)	
Dachneigung	0° bis 10°	bei Flachdächern
	10° bis 40 °	bei geneigten Dächern

Für Gebäude der Nutzungsschablone 2 gilt:

Firsthöhe	10,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)	
Dachneigung	0° bis 10°	bei Flachdächern
	10° bis 40 °	bei geneigten Dächern

Bei Flachdachgebäuden gilt:

Die Firsthöhe wird gerechnet bis OK Attika des obersten Geschosses.

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.

1.3.2 Gebäudehöhen / Tiefe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Bauliche Anlagen unterhalb der Bezugshöhe für die EGRFH (wie Keller, Zisternen, sonstige Einbauten) sind unzulässig. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn durch ein detailliertes Baugrundgutachten nachgewiesen wird, dass die gemäß der Schutzgebietsverordnung des betroffenen Wassergewinnungsgebietes erforderliche, undurchlässige Überdeckung des Grundwasserleiters sichergestellt ist.

1.3.3 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 Grundstücksmitte.

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 können in der Höhe gegeneinander versetzt gebaut werden, hier gilt dann ein Bezugspunkt in der Gebäudemitte der Doppelhaushälfte.

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 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 auf 2 Nutzungseinheiten je Hausteil beschränkt.

In Gebäuden nach Nutzungsschablone 2 können bis zu maximal 6 Wohneinheiten errichtet werden

1.6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit dem Straßengesetz Baden-Württemberg § 22)

Innerhalb der im Bebauungsplan markierten Anbauverbotszone entlang von Kreisstraßen mit einer Breite von 15,00 m gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand, sind keinerlei Bauten wie Garten- oder Gerätehäuschen, zulässig.

Auf dem Erdwall kann auf der Grundstücksseite (vgl. Bebauungsplan) ein Zaun mit einer max. Höhe von 1,0 m angelegt und zwischen dem Zaun und der Bebauung Spielgeräte aufgestellt werden.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

1.8 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen zur Nutzung gesammelt bzw. auf Gründächern zwischengepuffert werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.7), soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert. Die Zisternen benötigen einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Bei der Festlegung der Tiefenlage der Zisternen muss die Bodenschutzschicht über der wasserführenden Schicht der Brunnen sichergestellt werden (vgl. Punkt 1.3.2 der Festsetzungen).

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.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aufgeführten Maßnahmen zum Schutz und der Erhaltung von Natur und Lebensräumen sind im Zuge der Maßnahme zu beachten und umzusetzen. (vgl. auch Umweltbericht zur Maßnahme)

1.9.1 V1 Beschränkung des Baufeldes:

Die Baumaßnahmen werden auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen beschränkt

1.9.2 V2 Bauzeitenbeschränkung:

mit der Baumaßnahme muss zwischen dem 01.10. und dem 28.02. begonnen werden und kontinuierlich weitergearbeitet werden, sollte außerhalb dieses Zeitfensters begonnen werden muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen

1.9.3 V3 Vermeidung von Kollisionen mit Zauneidechsen:

Zum Schutz der Eidechsen ist vor Baubeginn eine Vergrämungsmaßnahme durchzuführen, diese muss mindestens 3 Wochen vor Baubeginn erfolgen. Die erforderlichen Einzelmaßnahmen werden in der Begründung unter Punkt 13.2 aufgeführt. Auf die Vergrämungsmaßnahme kann verzichtet werden, wenn bei 4 Begehungen vor Beginn der Maßnahme keine Reptilien festgestellt werden.

1.9.4 V4 Anlage einer Schwarzbrache zur Vermeidung der Ansiedlung des Feldhamsters:

Zwar konnte 2020 keine Feldhamster-Population im Bereich des Baufeldes festgestellt werden, aber im Frühjahr und Herbst vor Baubeginn ist die Fläche nochmals zu untersuchen.

Um eine Ansiedlung zu verhindern, wird im spätestens im März eine Schwarzbrache angelegt und bis Baubeginn aufrechterhalten – es sei denn die Baumaßnahme läuft zu diesem Zeitpunkt bereits (vgl. Punkt V2)

1.9.5 V5 Außenanlagen

Schottergärten sind nicht zulässig (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3.1). Falls Zäune vorgesehen werden, sind diese kleintierdurchlässig (ohne Sockel) mit einem Bodenabstand von mindestens 15cm anzulegen. Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.

1.9.6 V6 Beleuchtung

Zur Beleuchtung ist eine insektenfreundliche Ausführung zu wählen. Lichtsmog ist zu vermeiden und eine nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig.

1.9.7 V7 Gebäudeplanung

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln umzusetzen.

1.10 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Verlegung der Regenwasserleitung sowie für die Wasserversorgungsleitungen belastet.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern nicht zulässig.

1.11 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 (Punkt 2.11) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze (vgl. Punkt 2.11) zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

1.12 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.

Bei der Errichtung der Wohngebäude ist auf ausreichenden Schallschutz zu achten.

In den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu erbringen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. In den Bereichen mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen.

1.13 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.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.14.1 Für die geplanten Grundstücke 1 -5 gilt, dass die Böschung des Erdwalls, der entlang der K 2814 angelegt ist, nicht abgegraben werden darf. Die hergestellte Form und Funktion ist zu erhalten, der Erdwall kann bepflanzt werden.

1.14.2 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.

1.14.3 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen entlang der inneren Erschließungsstraße 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)

1.14.4 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) Bauherrinnen 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 Kenntnisgabeverfahren 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) Bauherrinnen 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) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.2 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. Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung

[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)

beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen, mögliche Einschränkungen für die Genehmigung ergeben sich durch die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III.

2.3 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.4 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Baugebiet „Kiesling“ liegt im Bereich von archäologischen Verdachtsflächen. 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.

2.5 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 2 m 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).

2.6 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Im Zuge der Bautätigkeit ist die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Zone III A des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Brunnen Dittigheim (LfU-Nr. 17) der Stadt

Tauberbischofsheim und der Brunnen Tauberaue der Stadt Lauda-Königshofen (LfU-Nr. 215) zu beachten.

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

2.7 Zisternennutzung

Zisternen benötigen einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, 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.

2.8 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. April2017 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.

2.9 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserleitungen.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nicht zulässig.

2.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.11 Hinweise Geotechnik

Das Baugebiet Kiesling liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Brunnen Dittigheim (LfU-Nr. 17) der Stadt Tauberbischofsheim und der Brunnen Tauberaue der Stadt Lauda-Königshofen (LfU-Nr. 215). Aus den Untersuchungen aus dem Jahr 2003 ist bekannt, dass Schichtwasser aus dem Hang austritt bzw. wasserführende Hochterassenschotter der Tauber vorahnden sind.

Bei einer Ausführung der Wohngebäude ohne Unterkellerung bleibt die abdichtende Wirkung der Decklehme erhalten. Ein Eingriff in das Grundwasser bzw. wasserführende Schichten erfolgt nicht. Eine hydraulische Trennung zwischen Grundwasserleiter und Oberfläche ist gegeben. Eine negative Beeinträchtigung des Grundwassers während der Bauzeit und nach Beendigung ist in diesem Fall nicht zu befürchten. Voraussetzung ist, dass die Kanalisation tiefenmäßig nicht in den Hangschutt bzw. die Schotter eingreift ggf. sind dann Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.

Unter genannten Bedingungen ist eine Auswirkung der Bebauung auf das Grundwasser auszuschließen.

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 ortüblich hinzunehmen.

Altlasten sind im geplanten Baugebiet nicht bekannt.

2.12 Standorttypische Bäume und Sträucher

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

Bäume:	Kürzel:	
Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm Obstbäume: zweijährige Veredelung, ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm		
Feld-Ahorn	FAh	Acer campestre
Spitz-Ahorn	SAh	Acer platanoides
Berg-Ahorn	BAh	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Bi	Betula pendula
Hainbuche	Hb	Carpinus betulus
Rotbuche	Bu	Fagus sylvaticus
Zitterpappel	ZP	Populus tremula
Vogel-Kirsche	VKi	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	TKi	Prunus padus
Trauben-Eiche	TEi	Quercus petraea
Stiel-Eiche	SEi	Quercus robur
Speierling	Spl	Sorbus domestica
Elsbeere	Els	Sorbus torminalis
Winter-Linde	WLi	Tilia cordata
Sommer-Linde	SLi	Tilia platyphyllos
Obstbäume als Hochstamm (Apfel, Birne, Sauerkirsche, Süßkirsche, Kirschpflaume, Mirabelle, Reneclaude, Zwetsche, Walnuss)		regional übliche Sorten
Sträucher:	**Kürzel:**	
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv 100-125 cm bzw. Heister mind. 2xv 100-125 cm		
Roter Hartriegel	Hri	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Ha	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	ZWd	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	EWd	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Pf	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Lig	Ligustrum vulgare
Schlehe	Sc	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Kd	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	HRo	Rosa canina
Wein-Rose	HRo	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	SaW	Salix caprea
Schwarzer Holunder	SHo	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	THo	Sambucus recemosa

Sträucher für Schnitthecken:	**Kürzel:**	
Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 2xv 100-125 cm		
Feld-Ahorn	FAh	Acer campestre
Hainbuche	Hb	Carpinus betulus
Rotbuche	Bu	Fagus sylvaticus
Gewöhnlicher Liguster	Lig	Ligustrum vulgare

Tauberbischofsheim, 26.11.2024

STADT 11 TAUBERBISCHOFSHEIM

gez.: .....
Anette Schmidt
Bürgermeisterin