



**STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM
BEBAUUNGSPLAN „SCHNEEEKASTEN“
IN TAUBERBISCHOFSSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entwurf - Stand 29.08.2019



ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
97941 Tauberbischofsheim Untere Torstraße 21 Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70 email: info@ibu-gmbh.com
76199 Karlsruhe Fischerstraße 3 Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20 email: kontakt@ibu-ka.de



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Mass der baulichen Nutzung	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	3
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	3
5. Nebenanlagen	4
6. Garagen, Carports und Stellplätze	4
7. Verkehrsflächen	4
8. Private und Öffentliche Grünflächen	4
9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
10. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	5
11. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot	5
12. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	6
13. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	7
14. Verbrennungsverbot / -einschränkung	7
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
16. Räumlicher Geltungsbereich	7
II. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Baugrund	8
2. Bodenschutz	8
3. Altlasten	8
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	9
5. Schutzgebiete	9
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	10
7. Energiegewinnung / Klimaschutz	10
8. Gebäudeplanung - Belange des Vogelschutzes	10
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
10. Kraneinsatz	11
III. RECHTSGRUNDLAGEN	12

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar G ö b e l



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schneekasten“ in Tauberbischofsheim treten für den betroffenen Gebietsteil alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfstalflur IIIa“ außer Kraft.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Schneekasten"** in Tauberbischofsheim wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 15 BauNVO)

Der Planbereich wird als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgelegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die private Zufahrtsstraße im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 zu berücksichtigen bzw. miteinzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) bei Gebäuden darf max. 20,00 m betragen (Höchstmaß). Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First.

Die Firsthöhe stellt auch die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach dar, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika.

Untergeordnete technische Dachaufbauten z.B. für die Lüftungs- und Heizungstechnik, für Aufzugüberfahrten, für Aufzugsmaschinenräume, etc. sind zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 5 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.

***Hinweis:** Im südlichen Teilbereich verläuft eine Mittelspannungs-(MS-)Leitung als Freileitung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Nach Vorgabe der Netze BW wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Schutzstreifen mit jeweils 7,5 m links und rechts der Leitungssachse festgesetzt, der grundsätzlich nicht überbaut werden darf. Mittelfristig wird allerdings die Überbauung dieses Schutzstreifens erforderlich (3. Bauabschnitt). In diesem Fall wird die MS-Leitung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber -Netze BW- umverlegt und erdverkabelt.*

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt und ergibt sich anhand der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Begrenzung der Gebäudeausdehnungen stellen die festgelegten Baugrenzen dar.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist in der Planzeichnung als Höhe über NN (Normal-Null) für das Grundstück festgesetzt. Diese Regelung bezieht sich auf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Von der festgesetzten EFH kann maximal ± 50 cm abgewichen werden.



5. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstraßen und -wege als öffentlicher oder privater Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

8. PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Der öffentliche Grünstreifen im direkten südlichen Anschluss an die Erschließungsstraße (Verkehrsbegleitgrün) sollte nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Beschränkung des Baufeldes

Baustelleneinrichtung und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen sind auf den Geltungsbereich zu beschränken. Zusätzliche Flächen außerhalb des Plangebiets dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

Zeitliche Beschränkung Baubeginn unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche

Der Baubeginn bzw. die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Soll außerhalb dieses Zeitraums mit dem Bau begonnen werden, so ist vorab von einem qualifizierten Gutachter eine Betroffenheit geschützter Tierarten auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Erstellung einer Amphibienleiteinrichtung entlang des westlichen Grundstückteilsbereichs und auf der Westseite der privaten Erschließungsstraße als dauerhafte Schutzanlage entsprechend Planeinschrieb;
- Erstellung eines Ersatzlaichgewässers für Amphibien in der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot westlich der privaten Erschließungsstraße, Länge: ca. 25 m bis 30 m, Breite: ca. 6 m bis 7 m, Tiefe: max. 1,50m in der Mitte, zu den Uferbereichen hin flach auslaufend, so dass große Flachwasserbereiche entstehen.



10. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB

Gebiet k	Nord Bebauungsplan „Wolfstalflur IIIa“ Fl.Nr. 9714		Ost Bebauungsplan „Verlängerte Gartenstraße - nördlich Umspannstation - Fronbrunnenacker		Südost Bebauungsplan „Wolfstalflur IIIb“ Östlich der Straße „Am Bild“		Süd Bebauungsplan „Wolfstalflur IIIb“ Westlich der Straße „Am Bild“	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
	70	70	70	70	68	68	62	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (geringer Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED's mit Farbtemperaturen bis 3.000 K.

11. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Pflanzgebot **PG1** und **PG2** entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind bauliche Anlage jeder Art unzulässig.

Die Pflanzgebotflächen **PG1** und **PG2** grenzen seitlich an die private Erschließungsstraße. Die exakte Lage dieser Straße wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt. Geringfügige Verschiebungen der Straßenrasiere nach Westen oder Osten sind daher möglich. In der Summe müssen die Pflanzgebotflächen **PG1** und **PG2** erhalten bleiben.

Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Nadelgehölze, Formschnitte und Kugelformen sind auf Flächen mit Pflanzgeboten nicht zulässig. Abgesehen von den Straßenbäumen sind keine züchterisch beeinflussten Arten zu pflanzen.

Wenn nicht anders beschrieben, sind die Sträucher im Raster 1,5 m (Reihenabstand) x 1,5 m Abstand der Sträucher in der Reihe zu pflanzen.

Gebietsheimische Gehölze

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu verzichten.

Liste für Gehölzpflanzungen

Die vorwiegend zu verwendenden Gehölzarten sind fett gedruckt, bei den weiteren Arten handelt es sich um das Ergänzungssortiment.



Bäume: Hochstamm 3xv, STU 12-14

- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Buche	Fagus sylvatica
- Trauben-Eiche	Quercus petraea
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Zitterpappel	Populus tremula
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Grau-Weide	Salix cinerea
- Mandel-Weide	Salix triandra
- Purpur-Weide	Salix purpurea
- Fahlweide	Salix rubens
- Korb-Weide	Salix viminalis
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher: Str 2xv, 100-150

- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata
- Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
- Hunds-Rose	Rosa canina
- Wein-Rose	Rosa rubiginosa
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
- Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzgebot PG1

Auf der im Lageplan festgelegten Fläche mit Pflanzgebot PG1 östlich der privaten Erschließungsstraße (private Grünfläche) sind Laubbaumhochstämme gemäß Einzeichnung im Plan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Westlich davon ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen (50 Sträucher pro 100m²), alle 15m ist dabei ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot PG2

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind heimische standortgerechte Einzelbäume als Laubbaumhochstämme auf der festgelegten Fläche mit Pflanzgebot PG2 (private Grünfläche) gemäß Einzeichnung im Plan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (Grenzveränderung, Leitungstrasse, etc.).

12. ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan „Schneekasten“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme 1 / CEF-Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in eine Blühfläche / Lebensraum Bodenbrüter (Feldlerche)

Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Bodenbrütern (Feldlerche) verloren. Um das Eintreten eines Zugriffsverbots zu verhindern, sind für Bodenbrüter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen.

Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstück Fl.St.Nr. 5687 mit einer Fläche von 1.405 m² wird zu einer extensiv gepflegten Blühfläche umgewandelt, um eine Aufwertung des Lebensraums für die lokale Feldlerchenpopulation zu erreichen.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden, Rodentiziden sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme 1 / CEF-Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem nächsten Bruttermin (d.h. bis Ende Februar) funktionsfähig herzustellen.



Ausgleichsmaßnahme 2: Auftrag des anfallenden Oberbodens auf externe Ackerflächen

Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung im Planbereich und der Eingriffe in das Bodengefüge werden planexterne Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB erforderlich.

Zur Verbesserung des Bodens soll der im Plangebiet anfallende Oberbodenüberschuss in Höhe von ca. 5.400 m³ auf externen landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets Tauberbischofsheim aufgetragen werden. Für die Aufwertung dieser externen Ackerflächen soll der Oberboden in einer Dicke von ca. 15 cm aufgetragen werden.

13. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im südlichen Teilbereich verläuft eine Mittelspannungs-(MS-)Leitung als Freileitung. Nach Vorgabe der Netze BW wird in der Planzeichnung ein Schutzstreifen mit jeweils 7,5 m links und rechts der Leitungsachse festgesetzt, der grundsätzlich nicht überbaut werden darf. Mittelfristig wird allerdings die Überbauung dieses Schutzstreifens erforderlich (3. Bauabschnitt). In diesem Fall wird die MS-Leitung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber umverlegt und erdverkabelt.

Neue Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Tauberbischofsheim entschieden wird.

14. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB u. § 12 Abs. 5 StrG)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowie der Objektplanung wurde ein Baugrundgutachten vom Büro Walther + Partner mit Datum vom 07.05.2019 erstellt.

Zusammenfassende Ergebnisse:

Im Planbereich liegen bindige Bodenschichten aus Löß- und Hanglehm über Hangschuttablagerungen und Verwitterungsschuttmassen vor. Die Umsetzung der geplanten Maßnahme ist möglich; entsprechend der Untergrundbeschaffenheit müssen unter Fundamenten Maßnahmen zur Bodenstabilisierung durchgeführt werden (Bodenaustausch mit Schotter). Der Untergrund der Verkehrsflächen (Planum) muss entsprechend den vorherrschenden Witterungsbedingungen z.B. durch Zugabe von Kalk oder ähnlicher Bindemittel aufbereitet werden. Anfallendes Sicker- und Schichtenwasser aus dem Hangbereich muss über Drainagen gesammelt und abgeleitet werden; große Mengen an Sicker- und Schichtenwasser sind allerdings nicht zu erwarten.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung Tauberbischofsheim ist unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

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

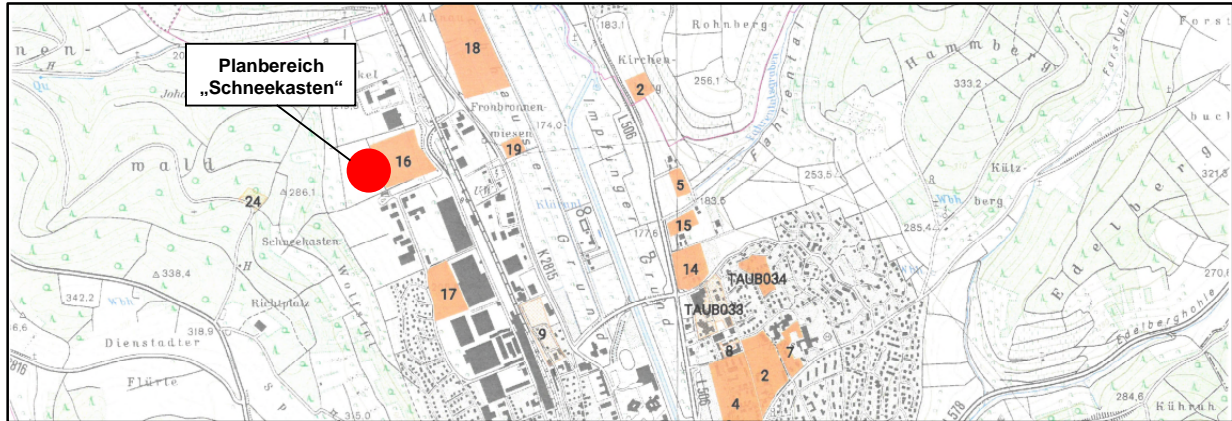
Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Der Planbereich liegt teilweise im Bereich eines seit langem bekannten und eingetragenen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG – ausgedehnte Siedlung sowie Bestattungsplatz mit Brand- und Körpergräbern aus der Zeit der Hallstattkultur (archäologisches Kulturdenkmal mit der lfd.Nr. 16 – siehe nachfolgenden Kartenausschnitt).



Topographische Karte mit Darstellung der Kulturdenkmale gemäß DSchG, unmaßstäblich

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Daher müssen frühzeitig noch im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich geologischer, hydrologischer Untersuchungen, der Suche und Bergung von Kampfmitteln u.a.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es auch, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen können die Bergung und Dokumentation der Grabhügel bzw. Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen; die Finanzierung obliegt dem Vorhabenträger.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. SCHUTZGEBIETE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Impfingen (WSG-Nr. 128-213, RVO vom 24.07.1990). Die Schutzbestimmungen der RVO vom 24.07.1990 sind zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG Main-Tauber-Tal, Nr. 1.28.001, Verordnung vom 14. Februar 1953, geändert durch Verordnungen über Verringerungen in den Jahren 1982, 1985, 1986 und 2005).

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Entwässerung / Kanalisation

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander gesammelt und abgeleitet.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Zisternen

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Regenwasserbehälter / Zisternen müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf z.B. in eine Regenwasserableitung verfügen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

Wasserversorgung

Die in Tauberbischofsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Tauberbischofsheim und ist somit sichergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Überprüfung, ob für den Planbereich die Bereitstellung des Löschwassers über entsprechende Wasserbehälter erforderlich werden.

Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

7. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in der Schutzzone III des WSG Impfingen eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- zu prüfen.

8. GEBÄUDEPLANUNG - BELANGE DES VOGELSCHUTZES

Im Hinblick auf den angrenzenden Außenbereich sollten große Glasflächen und -fronten zur Vermeidung von Vogelschlag auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Glasfronten sollten im Hinblick auf Materialwahl, Strukturierung und Beschichtung so gestaltet werden, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Diesbezüglich wird auf die Anwendung des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.



9. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

10. KRANEINSATZ

In der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.04.2019 wird darauf hingewiesen, dass gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 20,00 m über Grund, keine Bedenken bestehen. Eine Änderung von geplanten Bauhöhen müsste zwingend im Rahmen einer Einzelfallprüfung neu durch die Bundeswehr bewertet werden.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans mit einer Kranhöhe über 20 m notwendig werden, muss der entsprechende Baukran jeweils mit einer Tag- und Nachtbefeuerung ausgestattet sein. Ferner wird gebeten, rechtzeitig vor einer Kranaufstellung, die folgenden Parameter an das Transporthubschrauberregiment 30 in Niederstetten zu melden:



III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung - BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung - PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Tauberbischofsheim, den

Wolfgang V o c k e l
-Bürgermeister-