

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `WOHNMOBILPARK TAUBERBISCHOFSHAIM`

Gemarkung Tauberbischofsheim  
Stadt Tauberbischofsheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 10. Juli 2025

## 1 Rechtsgrundlagen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634<br>zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394                        |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;<br>zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176                        |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802                           |
| <b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)<br>zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) |
| <b>1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)<br>zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)   |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |  |   |
|--|---|
| <b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 11 (1) und (2) BauNVO | Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnmobilpark, Glampingunterkünfte und Gastronomie“<br><br>Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stellplätze für Wohnmobile /Campinganhänger</li><li>- Stellplätze für PKWs</li><li>- Plangebietsinterne Verkehrswege</li><li>- Überdachungen und Einhausungen von Stellplätzen für Wohnmobile /Campinganhänger</li><li>- Gastronomieanlagen</li><li>- Sanitäranlagen</li><li>- Sonstige Infrastruktureinrichtungen, die dem Campingplatz dienen (z.B. Verwaltung, Kiosk, Nebengebäude, Nebenanlagen, Schranken)</li><li>- Spielplätze, Spielbereiche</li><li>- Aufenthaltsbereiche</li><li>- Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Schlaf-/Beherbergungsmöglichkeiten (z.B. Mobilheime, o.ä.)</li><li>- Ver- und Entsorgungsanlagen für die Benutzer des Campingplatzes, Müllplatz</li><li>- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber/Betriebsleiter</li></ul> Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Feste bauliche Vorbauten an Wohnwägen/-mobilen und ähnliche bauliche Anlagen</li><li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</li></ul> Das Sondergebiet entspricht bezüglich den Emissionen und Immissionen einem Mischgebiet gemäß §6 BauNVO. |
| <b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO       |   |
| <b>2.2.1 Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                   | Für die Traufhöhen der Gebäude 1 und 2 entlang der Johannes-Kepler-Straße wird als Höhenbezugspunkt das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront Johannes-Kepler-Straße festgesetzt. Aufgrund der   |

- Höhensituation im Plangebiet ist zusätzlich zur festgelegten Gebäudehöhe ein Hanggeschoss zulässig.  
Die Traufhöhen für die Sanitärgebäude im Plangebiet beziehen sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden geplanten Geländehöhe ü. NN (Höhenbezugspunkt). Die maximal zulässige Traufhöhe TH für Gebäude wird vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut festgelegt. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann um  $\pm 0,5$  m abgewichen werden, dies bedeutet auch eine zulässige Abweichung der festgesetzten Traufhöhe um  $\pm 0,5$  m.  
Für Überdachungen gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gesamthöhe (höchster Punkt der Überdachung).  
Als Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.2.2 Grundflächenzahl  
§ 16(2)1 und §19 BauNVO  
Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Fläche des festgesetzten Sondergebiets inklusive der privaten Grünflächen/Pflanzgebote/Pflanzbindungen des jeweiligen Grundstücks.
- 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 2.3.1 Bauweise  
§22 BauNVO  
Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die Gebäudelängen und -breiten beschränken sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen.
- 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der als Grünflächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- 2.4 Stellplätze, Überdachungen, Einhausungen**  
§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO  
Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig (nicht innerhalb der Grünflächen). Untergeordnet sind in den Stellplatzbereichen Überdachungen und geschlossene Einhausungen zulässig.
- 2.5 Nebenanlagen**  
§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO  
Nebenanlagen sind innerhalb der Sondergebietsfläche (orange Farbe) allgemein zulässig.  
Kleintierhaltung ist im üblichen Maß eines allgemeinen Wohngebietes zulässig. Lärm- oder Geruchsbelästigungen durch die Kleintierhaltung sind zu vermeiden.
- 2.6 Verkehrsflächen**  
§ 9(1)11 BauGB  
Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.  
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 10709 als Sackgasse. Die Verkehrsfläche wird als Weg mit beschränkter Verkehrsbedeutung festgelegt. Die Zweckbestimmung lautet Radweg, Fußweg und Zufahrt für den Wohnmobilpark. Die Durchfahrt wird am südlichen Ende der Johannes-Kepler-Straße durch bauliche Maßnahmen beschränkt.  
Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über private Verkehrswege.
- 2.7 Zisternen**  
§ 9(1)20 BauGB  
Für das Plangebiet sind Zisternen mit einem gesamten Speichervolumen von mindestens 20 m<sup>3</sup> zu errichten.
- 2.8 Leitungsrechte**  
§ 9(1)21 BauGB  
Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

- Zugunsten der Stadt Tauberbischofsheim wird entlang der im Lageplan dargestellten Bereiche ein Leitungsrecht mit einer Breite von jeweils 1m zu jeder Seite parallel zur Leitungstrasse festgesetzt, Breite insgesamt 2m.
- Zugunsten der Stadtwerke Tauberbischofsheim wird entlang der im Lageplan dargestellten Bereiche ein Leitungsrecht mit einer Breite von jeweils 1m zu jeder Seite parallel zur Leitungstrasse festgesetzt, Breite insgesamt 2m.
- 2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**  
§ 9(1)26 BauGB
- Ein Auf- und Abtrag von Gelände ist zulässig. Die Geländemodellierung im Plangebiet muss sich an die umgebende Landschaft und die angrenzenden Flurstücksnutzungen anpassen. Die endgültige Geländemodellierung ist zum Baugenehmigungsverfahren bei der Stadt Tauberbischofsheim vorzulegen.
- 2.10 Vermeidungsmaßnahmen**  
§ 9 (1)20 BauGB
- V1** Bauzeitenbeschränkung: Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.  
**V2** Baufeldbegrenzung: Es ist in den Böschungsbereichen am Rand des Plangebietes darauf zu achten, dass diese nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden. Die Befahrung des Gebietes sollte sich auf die bereits freigeräumten Flächen beschränken.  
**V3** ökologische Baubegleitung: eine ökologische Baubegleitung wird notwendig, falls von der Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden soll.
- 2.11 Beleuchtung**  
§ 9 (1)20 BauGB
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Die Beleuchtungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr ausgeschlossen werden kann.
- 2.12 Grünflächen**  
§ 9 (1)15 BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- 2.13 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB
- Außerhalb der Stellplatzbereiche und Fahrwege sind die Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.
- 2.14 Pflanzgebot/Pflanzbindung**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### Einzelbäume

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Pfg1 Erhalt Bewuchs Böschung

Der Bewuchs der Böschung im Norden und Westen des Plangebietes ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen/Sträuchern sind diese gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Pfg2 Strauchgruppen

Es sind jeweils im Abstand von 5 bis 6 m Gruppen von 4 standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern im Frühjahr oder Herbst anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Gruppen werden alle 10-20 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt. Innerhalb von 2 Jahren dürfen max. 50% der Strauchgruppen auf Stock gesetzt werden.

Der Saumbereich um die Strauchgruppen ist extensiv, arten- und blütenreich anzulegen. Es ist standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller). Die Saumbereiche sind maximal 3-mal im Jahr zu mähen. Die Schnitthöhe liegt bei mindestens 10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

#### Pfg3 Sichtschutz

Pro Wohnmobilstellplatz ist ein Sichtschutz mit 5 m Länge und 1 m Breite zulässig. Es sind Sträucher nach Pflanzliste für Sichtschutz oder Ziergräser zulässig. Der Pflanzabstand bei Sträucher beträgt 0,5 m. Pflege und Schnitt sind zulässig. Die Standorte der Sichtschutzanpflanzungen sind frei wählbar, die Mindestlänge pro Stellplatz ist jedoch bindend einzuhalten.

Die Pflanzliste für die vorstehenden Pflanzgebote ist in Anlage 1 enthalten. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

### **2.15 Ordnungswidrigkeiten** § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz**

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

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bodenaushub, welcher durch Bauvorhaben anfällt, soll vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort verwendet werden.

- 3.2 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.4 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten, wenn Auswirkungen z.B. durch Hang- oder Schichtenwasser und für Unterlieger ausgeschlossen werden können.
- 3.5 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.6 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Oktober 2024, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.7 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.  
Dem Bebauungsplan liegt die Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 24.06.2025 mit der Berichtsnummer Y0342.020.01.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg bei.  
Dem Bebauungsplan liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.07.2025 der Klärle GmbH, Weikersheim bei.

Stadt Tauberbischofsheim, den

---

Bürgermeisterin Annette Schmidt

## 4 Anlage 1

### Bäume (Pflanzqualität Heister 2xv, 125-150 oder Hochstamm 10-12)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher (Pflanzqualität Sträucher: Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Sichtschutz

Carpinus betulus	Hainbuche
Taxus baccata	Eibe
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn