Stadt Tauberbischofsheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„LAURENTIUSBERG I“

vom 05.12.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis
1 Rechtsgrundlagen der Planungsrechtlichen Festsetzungen
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften)
4 Anlagen des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften)
5 Geltungsbereich
   A Planungsrechtliche Festsetzungen
   B Nachträchtliche Übernahme
   C Örtliche Bauvorschriften
   D Hinweise
   E Anhang
1 Rechtsgrundlagen der Planungsrechtlichen Festsetzungen


2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften


3 Anhang zum Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften)

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften)

- Begründung,
- Schallimmissionsprognose Verkehrsgeräusche, Wöfelf Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchberg, 12.05.2014.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

A1.1 MU₁ – Urbanes Gebiet (Quartiere A und B)
(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):
– Wohngebäude,
– Ferienwohnungen in Wohngebäuden,
– Geschäfts- und Bürogebäude,
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
– sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
– Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
– Tankstellen.

A1.2 MU₂ – Urbanes Gebiet (Quartiere C bis F)
(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):
– Wohngebäude,
– Geschäfts- und Bürogebäude,
– sonstige Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
– Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
**Nicht zulässig sind** (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
- Grundflächenzahl,
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

**A2.1 Grundflächenzahl**

Gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt. **Ausgenommen** davon sind die Regelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

**A2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

**A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch folgende Maßgaben festgesetzt (siehe ergänzend hierzu auch örtliche Bauvorschriften Ziffer C1.1):

- **BZH** Bezugshöhe in Metern über Normalnull
- **FH\text{max}** Die Firsthöhe wird bei Satteldächern und anderen geneigten Dächern (außer Pultdächern) zwischen der festgesetzten BZH und dem First (Oberkante Dachziegel) gemessen.
- **TH\text{max}** Die Traufhöhe wird bei Satteldächern und anderen geneigten Dächern (außer Pultdächern) zwischen der festgesetzten BZH und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.
- **GH\text{max}** Die Gebäudehöhe gilt für Pultdach- und Flachdachgebäude und wird zwischen der BZH und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.
Haustechnische Anlagen dürfen die $FH_{\text{max}}$ und die $GH_{\text{max}}$ um maximal 1,0 m überschreiten.

Systemsksize Höhenfestsetzung

**A3 Bauweise**

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


- $o$: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus gilt folgendes:

**A4.1 Terrassen**

Terrassen dürfen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten soweit sie eine maximale Breite von 5,0 m einhalten.

**A4.2 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports**

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Ga/ Ca) zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

In den Quartieren A und B sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zahlenmäßig auf eine [1] beschränkt und nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig (siehe hierzu auch Ziffer A6).

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfristrichtungen. Von diesen kann max. +/- 5° abgewichen werden.

Für Bereiche in denen keine Hauptgebäuderichtung eingetragen ist, ist diese nicht festgesetzt.

A6 Flächen die von der Bebauung mit Gebäuden freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Straßenaufteilung ist unverbindlich.

A7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Öffentliche Parkierungsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
A7.3 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Die öffentlichen Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A7.4 Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8 Versorgungsflächen
(S 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung einer Umspannstation.

A9 Grünflächen
(S 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 ÖG 1 – Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Böschungsgrün

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Böschungsgrün“. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

A9.2 ÖG 2 – Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz“. In dieser ist die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsbereichen zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.
Siehe hierzu auch Hinweise unter Ziffer D5 und D6.

**Dachdeckungen**


**A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist in den Quartieren A und B mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

**A10.3 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**

**A10.3.1 Gebäudekontrollen vor Gebäudeumbau / -abriss**


**A10.3.2 Zeitpunkt für den Abbruch von Gebäuden**

Beim Abbruch vorhandener Gebäude ist auf eine verträgliche Vorgehensweise zu achten – grundsätzlich sind direkt vorab die unter Ziffer A9.3.1 genannten Gebäudekontrollen durchzuführen. Damit die potentiell in / an Gebäuden lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und / oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt / getötet werden, ist ein Gebäudeabriss – grundsätzlich in der Zeit vom 15.09. bis 31.10., vor Beginn der Frostperiode, durchzuführen.

Alternativ kann unter Einbezug einer ökologischen Baubegleitung ein Rückbau in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. stattfinden. Es ist hierbei sicherzustellen, dass etwaige aufgefundene winterschlafhaltende Fledermäuse unmittelbar geborgen und versorgt werden. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
A10.3.3 Abhalten / zeitweiliges Vergrämen von gebäudebrütenden Vogelarten (außen)


A10.3.4 Zeitpunkt für Baumfällungen, Einschlag / Rückschnitt von Gehölzen, Abtrag von Bodenvegetation sowie Baufeldfreimachung

Wo Bäume und / oder Gehölze gerodet oder zurückgeschnitten werden müssen oder Bodenvegetation abgetragen werden muss, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, ist dieses grundsätzlich in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Alle zu entfernden Bäume sind grundsätzlich auch in dieser Zeit zu fällen, das Entfernen der Wurzelstücke ist aber erst nach der Frostperiode durchzuführen (auszugehen ist davon, dass potentiell unter den Baumwurzeln winterschlafende Haselmäuse dann ihr Winterquartier verlassen haben und in angrenzende Waldbereiche ausgewichen sind).

Sollten Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 60 cm gefällt werden, sind diese vorher im laubfreien Zustand auf ein potentielles Vorhandensein von Höhlen (d.h. potentiell Winterquartier für Fledermäuse und die Haselmaus) hin gezielt zu untersuchen. Etwaige solche potentielle Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung mittels z.B. Leitern, Baumsteigern o.ä. auf eine aktuelle Nutzung von Höhlen durch Fledermäuse oder die Haselmaus zu kontrollieren. Sollten dabei Fledermäuse oder die Haselmaus festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

A10.3.5 Zeitpunkt für Eingriffe in potentielle Habitate der Zauneidechse


A10.3.6 Zeitpunkt für das Umhängen von Vogelkästen

Vorhandene Vogelkästen sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. umzuhängen.
Damit die ökologische Funktion dieser vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, sind die Maßnahmen unter Berücksichtigung der Ziffer A9.4.1 bis 28.02. durchzuführen.

A10.4 Artenschutz – CEF-Maßnahmen

A10.4.1 CEF-Maßnahmen für gebäude- / höhlenbewohnende Vogel- / Fledermausarten und die Haselmaus


A11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Grundstücke der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Quartiere C bis einschließlich F sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Tauberbischofsheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

A12 Die von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 müssen Räume mit Schlaffunktion durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den lärmagewandeten Gebäudefassade angeordnet werden. Alternativ sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen. Die Anfor-
derungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

Auf die Anlage zum Bebauungsplan „Stadt Tauberbischofsheim, Bebauungsplan Laurentiusberg, Schallimmissionsprognose Verkehrsgeräusche, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchberg, 12.05.2014“ wird verwiesen.

A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Böschungsgrün

Die bestehende Vegetation im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (pb) ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A13.2 Pflanzzwang

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Standorte können um bis zu 3,0 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht verortet)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste (im Anhang) zu pflanzen. Bäume der Festsetzung pz 1 können angerechnet werden.
A14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m, Böschungen bis max. 5,00 m Tiefe festgesetzt.

A15 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche kann es bei Starkniederschlägen durch Oberflächenabfluss zu Beeinträchtigungen kommen.

Zum Schutz vor Schäden wird empfohlen Öffnungen in Kellern o.ä. hochwasserangepasst auszuführen.

Tauberbischofsheim, den 05.12.2017

[Unterschrift]

Wolfgang Vockel
Bürgermeister
B

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

B1 Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Ausgedehnte Siedelstetten der Jungsteinzeit (um 5500 v. Chr. bis um 2200 v. Chr.) und der Hallstatt- und Latènezeit (um 850 v. Chr. bis um 1 v. Chr.) – TAUB001“.

Bei allen Bodeneingriffen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Abweichungen hiervon sind in Absprache mit der Stadt Tauberbischofsheim möglich, wenn vor den Bodeneingriffen bereit Untersuchungen durchgeführt wurden.

Die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt 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 86 - Denkmalpflege) 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.

Ansprechpartner für weitere Informationen und Terminabsprachen: Landesamt für Denkmalpflege, Herr Dr. Thiel (Tel. 0711 90445 404 – andreas.thiel@rpm.bwl.de).

C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Abs. 7 LBO)

C1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer, Pultdächer und andere geneigte Dächer, sofern die Dachflächen symmetrisch zur Firstachse sind sowie Flachdächer. Versetzte Dachflächen, insbesondere bei versetzten Satteldächern sind nicht zulässig.
Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

**Firstrichtung / Hochpunkt geneigter Dächer**

Im **Quartier A** wird die Firstrichtung für Satteldachgebäude entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Von dieser kann um maximal +/- 5° abgewichen werden.

Bei Pultdachgebäuden ist die Dachfläche entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil in Richtung Tal zu orientieren.

**Dachaufbauten / Dachcinschnitte**


Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der untere Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Die Gesamtfläche der Dachaufbauten und Dachcinschnitte darf max. 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Giebel zu Giebel) betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig, soweit sie einsehbar sind.

**Zwerchgiebel / -haus**

Die Breite des Zwerchgiebel / -hauses darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel / -hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein. Im **Quartier A** sind Zwerchgiebel talseits unzulässig.

**Dachdeckung**

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte / bekiete Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

**C1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

C2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Quartieren A und B sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1 m² zulässig.

In den übrigen Quartieren sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden bis zu einer Größe von 20 m² je Fassadenansicht zulässig. Einzelbuchstaben und Symbole dürfen jeweils eine Größe von maximal 5 x 5 Metern nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen insbesondere Werbepylone, Fahnen, Werbestehen sind bis zu einer Gesamtwerbefläche von 4 m² je Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen auf dem Dach und Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzbindung.

C3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

C3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstückseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

C3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.
C4 Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenanten
nen pro Gebäude sind unzulässig.

C5 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreilei-
tungen unzulässig.

Tauberbischofsheim, den 05.12.2017

[Unterschrift]

Wolfgang Vockel  
Bürgermeister
D HINWEISE

D1 Bodenschutz
(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegeggestaltung auf den Baugruben selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

D2 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind laut Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge vorhanden.

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) ange- troffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten.

D3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets ist eine insektenschonende Beleuchtung zu empfehlen.

D4 Nutzung der Solarenergie

SOLARANLAGEN sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.
D5  **Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 0,3 m mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- genügend große Versickerungsflächen,
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

D6  **Einrichtung von Zisternen**

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei der Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist folgendes zu beachten:

- Die Anzeigepflicht an das Gesundheitsamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und die zuständige Behörde nach § 13 Abs. 1 und 4 TrinkwV (Trinkwasserterverordnung),
- Die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV,
- Die Vorgaben der technischen Regeln der DIN 1989 zur Errichtung und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen,
- Es ist sicher zu stellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 TrinkwV).

D7  **Wärmegewinnung mittels Geothermie**

Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - sollte im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorgelegt werden, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.
# E ANHANG

Pflanzliste (Gehölzliste für den Main-Tauber Kreis)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Name</th>
<th>Standort</th>
<th>Merkmale</th>
<th>Sonstiges</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Acer campestre</strong> (Feldahorn)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Acer placanoides</strong> (Spitzahorn)</td>
<td>(X)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Acer pseudo-platanus</strong> (Beirhag)</td>
<td>(X)</td>
<td>(X)</td>
<td>(X)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Alnus glutinosa</strong> (Schwarzerle)</td>
<td>X</td>
<td>(X)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Betula pendula</strong> (Flatterbirke)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>B</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Carpinus betulus</strong> (Steinbuche)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Cornus sanguinea</strong> (BreTER Blutkiel)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Corylus avellana</strong> (Haselnuss)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Crataegus monogyna</strong> (Eingriffel, Weiβdorn)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Crataegus laevigata</strong> (Zweiggriffel, Weiβdorn)</td>
<td>(X)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Eunonymus europeus</strong> (Pfaffenhütchen)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Name</th>
<th>Standort</th>
<th>Merkmale</th>
<th>Sonstiges</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Fagus sylvatica</strong> (Rotbuche)</td>
<td>(X)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Frangula alnus</strong> (Faulbaum)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fraxinus excelsior</strong> (Gemeine Esche)</td>
<td>X</td>
<td>(X)</td>
<td>(X)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ligustrum vulgare</strong> (Jagstern)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Lonicera xylosteum</strong> (rote Heckenkirsche)</td>
<td>X</td>
<td>(X)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Malus sylvestris</strong> (Wildapfel)</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Populus nigra</strong> (Schwarzerle)</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Populus tremula</strong> (Zitronenpappel)</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus avium</strong> (Vogelkirsche)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus padus</strong> (Traubenkirsche)</td>
<td>(X)</td>
<td>(X)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus spinosa</strong> (Stecherl)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Pyrus pyraster</strong> (Wildebirne)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td>B</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### Stadt Tauberbischofsheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften „Laurentiusberg I”

vom 05.12.2017

<table>
<thead>
<tr>
<th>Name</th>
<th>Standort</th>
<th>Merkmale</th>
<th>Sonstiges</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Quercus petraea (Taubeneiche)</td>
<td>X X X X (X)</td>
<td>B 4-5 X X ss/fs trfr</td>
<td>vertragsüberflutung, typischer Baum der Hartholze (2)</td>
</tr>
<tr>
<td>Quercus robur (Stieleiche)</td>
<td>X X X X X</td>
<td>B 4-5 X X ss/fs fr</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)</td>
<td>X X</td>
<td>S 5-6 X X ss/fs trfr</td>
<td>wichtiges Vogeleistgehölz</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosa arvensis (Feldrose)</td>
<td>X</td>
<td>S 6-7 X X hs</td>
<td>fr</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosa canina (Krankenrose)</td>
<td>X X X X</td>
<td>S 8 X X ss/fs trfr</td>
<td>guter Bodenbepflanzter, Wilddeckerung und -absen, Vogeleistgehölz, 7. wenn nährstoffreich</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosa gallica (Engelrosa)</td>
<td>X X</td>
<td>S 6-7 X X ss/fs trfr</td>
<td>wie R. canina. Rosen allg. sind handelbar, oft die falsche Art.</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosa rubiginosa (Weinrose)</td>
<td>X X</td>
<td>S 6-7 X X ss/fs trfr</td>
<td>wie R. canina</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix alba (Silberweide)</td>
<td>X X</td>
<td>B 4-5 X X ss/fs feu</td>
<td>kalkreiche Standorte</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix aurita (Ohrenweide)</td>
<td>X X</td>
<td>S 4-5 X X ss/fs feu</td>
<td>kalkfreie Standorte, staunass</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix caprea (Salweide)</td>
<td>X X X X</td>
<td>B 3-4 X X ss/fs fe/n feu</td>
<td>Bodenbepflanzter</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix cinerea (Grauweide)</td>
<td>X X</td>
<td>S 3-4 X X ss/fs feu</td>
<td>7. nur wo feucht bis staunass und etwas basenreich</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix fragilis (Bruchweide)</td>
<td>X</td>
<td>B 4-5 X X ss/fs feu</td>
<td>Bodenbepflanzter, kalkarme Standorte</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix purpurea (Purpurweide)</td>
<td>X X</td>
<td>S 4-5 X X ss/fs feu</td>
<td>kalkhaltige, nährstoffreiche Standorte</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix triandra (Sandweide)</td>
<td>X X</td>
<td>S 4-5 X X ss/fs feu</td>
<td>kalkhaltige, nährstoffreiche Standorte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Name</th>
<th>Standort</th>
<th>Merkmale</th>
<th>Sonstiges</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Salix vermiculata (Korweide)</td>
<td>X X</td>
<td>S 3-4 X X ss/fs feu</td>
<td>kalkhaltige Standorte, starkwüchsig u. pflegebedürftig</td>
</tr>
<tr>
<td>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</td>
<td>X X X</td>
<td>S 5-6 X X so/isch fr</td>
<td>an nährstoffreichen Standorten</td>
</tr>
<tr>
<td>Sambucus racemosa (Traubenholunder)</td>
<td>X X S 4-5 X X hs</td>
<td>fr</td>
<td>nur in höheren Lagen typisch</td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus aria (Mehlbeere)</td>
<td>X X</td>
<td>B 5-6 X X ss/fs trfr</td>
<td>I. Handel meist nur S. intermedia (Parkbaum, Hybrid) erhalten nicht pflanzbar. Außerdem Feuerbrand (s. e. monogyna)</td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus aucuparia (Eberesche)</td>
<td>X X X B 5-6 X X ss/fs t-feu</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus domestica (Zierering)</td>
<td>X X</td>
<td>B 5 X X hs</td>
<td>t</td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus terminalis (Elbäere)</td>
<td>X X (X)</td>
<td>B 5-6 X X hs t</td>
<td>Weinbäume</td>
</tr>
<tr>
<td>Tilia cordata (Wetterlinde)</td>
<td>(X) X X X</td>
<td>B 6-7 X X ss/fs trfr</td>
<td>gut als Einzelbaum in Alleenbaum geeignet</td>
</tr>
<tr>
<td>Ulmus glabra (Bergulme)</td>
<td>X</td>
<td>B 3-4 X hs/isch fr/feu</td>
<td>problematisch wegen Ulmenkrankheit</td>
</tr>
<tr>
<td>Ulmus laevis (Flatterulme)</td>
<td>X</td>
<td>B 3-4 X hs/isch fr/feu s. ul. glabra</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ulmus minor (Feldulme)</td>
<td>X</td>
<td>B 3-4 X hs</td>
<td>fr/feu s. U. glabra</td>
</tr>
<tr>
<td>Viburnum lantana (Wöhler Schnittbl)</td>
<td>(X) X X (X)</td>
<td>S 5-6 X X ss/fs trfr</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Viburnum opulus (Gew. Schneeball)</td>
<td>(X) (X) (X)</td>
<td>S 5-6 X X ss/fs feu</td>
<td>feuchte, basenreiche Standorte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Eckel/Gruppe.../Härting/Gehölzliste
LEGENDE
zur Gehölzliste für den Main-Tauber-Kreis

Standort
1 = kleinere Bäche und Flüsse, Mittelwasser- und Uferbereich
2 = Bach- und Flussauen, selten überschwemmt (Hartholzaue)
3 = südexponierte Muschelkalkhänge, trocken, steil bis mäßig steil
4 = mittlere Muschelkalkstandorte, geneigte bis schwach geneigte Hänge, mäßig frisch
5 = lößlehmüberdeckte Muschelkalk- und Keuperstandorte, eben, mäßig trocken bis mäßig frisch
6 = Buntsandsteingebiete, Hänge und Hochflächen (auch mit Lößlehmüberdeckung), mäßig trocken bis mäßig frisch
7 = Sandgebiete entlang des Mains, trocken bis frisch/feucht
(x) = nur wenige Exemplare pflanzen

Merkmale
B/ S = Baum, Strauch
Blü = Blütezeitpunkt
Bie = Bienenweide
Vog = Vogelnährgehölz
Li = bevorzugte Lichtverhältnisse (so = sonnig, hS = halbschattig, sch = schattig)
Feu = bevorzugte Bodenfeuchte (t = trocken, fr = frisch, feu = feucht)