

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tauberpark“ (St. Michael)
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:
Tauberpark Grundstücksgesellschaft mbH
Stambergweg 1
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 14/09/2022



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Tauberbischofsheim am am
2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB vom bis
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
gem. § 3 (2) BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung 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)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Gebietsfestsetzungen</i>	4
1.1.1.1	<i>Urbanes Gebiet (MU) im Sinn von § 6a BauNVO (Verfahren nach § 13 a BauGB)</i>	4
1.1.1.2	<i>Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO (Verfahren nach § 13 b BauGB)</i>	5
1.1.2	<i>Bauweise</i>	5
1.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	6
1.1.4	<i>Nebenanlagen</i>	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	7
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	9
1.5	Spielflächen	9
1.6	Begrenzung der Wohnungszahl	9
1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
1.8	Ableitung von Niederschlagswasser	10
1.9	Nutzung von erneuerbaren Energien	11
1.10	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	11
1.11	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	12
2.1	Klimaschutz	12
2.2	Dargestellte Grundstücksgrenzen	12
2.3	Denkmalschutz	13
2.4	Bodenschutz	13
2.5	Grundwasserschutz	13
2.6	Zisternennutzung	14
2.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	14
2.8	Gebietsentwässerung	14
2.9	Wasserversorgung	15
2.10	Hinweise Geotechnik	15
2.11	Standorttypische Bäume und Sträucher	15

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Tauperpark"

In Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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) , das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tauberpark“ in Tauberbischofsheim 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.

Es wird ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren nach §§ 13a und 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt

1.1.1 Gebietsfestsetzungen

Die Gesamtfläche des überplanten Gebietes soll im Bereich der Nachnutzung Gemeinbedarfsfläche „Kirchliche Nutzung“ als „Urbanes Gebiet (MU)“ mit Verwaltungsgebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern, Gastronomie und Beherbergungsbetrieb, die weiteren Flächen sollen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

1.1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) im Sinn von § 6a BauNVO (Verfahren nach § 13 a BauGB)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (Festsetzungen der Nutzungsschablonen 1 bis 6, 9 bis 10):

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

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

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

- * Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- * Tankstellen.

1.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO (Verfahren nach § 13 b BauGB)

(Festsetzungen der Nutzungsschablone 7 und 8):

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- * Wohngebäude,

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und Abs. 3 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.
- * 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)

Nutzungsschablone 1 MU

abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Dienstleistung / Verwaltung

Nutzungsschablone 2 MU und Nutzungsschablone 3 MU

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzungsschablone 4 MU

offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Parkhaus

Nutzungsschablone 5 MU

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Wohngebäude

Nutzungsschablone 6 MU

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Wohngebäude

Eine Grenzbebauung ist **nur** für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen zulässig

Nutzungsschablone 7 WA

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Wohngebäude

Nutzungsschablone 8 WA

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone 9 MU

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone 10 MU

abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Hotel (= derzeitige Nutzung)

Nutzungsschablone 11 MU

abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Gastronomie (= derzeitige Nutzung)

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.

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)

Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zum Fahrbahnrand der Straße zu errichten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Nutzungsschablone 1

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal IV Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone 2 und Nutzungsschablone 5

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal III Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone 3, Nutzungsschablone 4 und Nutzungsschablone 6

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone 7, Nutzungsschablone 8 und Nutzungsschablone 9

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone 10

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal IV Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone 11

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal III Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die jeweilige max. Gebäudehöhe kann überschritten werden durch untergeordnete technische Aufbauten auf dem Gebäude.

Nutzungsschablonen 1 – 6 und 10 - 11

Für die Gebäude sind

- * die Erdgeschossrohfußbodenhöhen in absoluten Höhen in „müNN“ angegeben, hier ist eine Abweichung von $\pm 0,50$ m zulässig
- * die zulässigen Firsthöhen absoluten Höhen in „müNN“ angegeben, es ist die maximal mögliche Firsthöhe / Oberkante oberstes Geschoss angegeben.

Die Firsthöhe wird gerechnet bis OK Attika des obersten Geschosses.

Für das Gebäude (Nutzungsschablone 1) ist das mögliche Staffelgeschosse parallel zur Königheimer Straße 5,00 m und an den weiteren Gebäudeseiten um mindestens 2,50 m einzurücken. Für alle weiteren Gebäude gilt, dass Staffelgeschosse allseitig mindestens 1,00 m einzurücken sind.

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.

Nutzungsschablone 7

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist in absoluter Höhe in „müNN“ angegeben, hier ist eine Abweichung von $\pm 0,50$ m zulässig,

Firsthöhe (FH) 10,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)

Dachneigung FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

FD ... Flachdach

PD ... Pultdach

PDv ... versetztes Pultdach

SD ... Satteldach

WD ... Walmdach

ZD ... Zeltdach

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.

Bei geneigten Dächern gilt:

Die Firsthöhe wird gerechnet von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Außenkante der Dacheindeckung.

Nutzungsschablone 8 / Nutzungsschablone 9

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der geplanten Baugrundstücke ist in Bezug auf das natürliche Gelände festgelegt, hier ist eine Abweichung von $\pm 0,50$ m zulässig.

Firsthöhe (FH) 10,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH)

Dachneigung FD 0° bis 10°, PD, PDv, SD, WD, ZD 10° bis 40°

Die Festlegungen für Gebäude mit Flachdach oder geneigten Dächern entsprechen den Festlegungen bei Nutzungsschablone 7.

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 Grundstücksgrenze ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.5 Spielflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und 22 BauGB)

Im Gebiet wird für alle neuen Wohneinheiten ein gemeinsamer Spielplatz angelegt. Der Spielplatz wird in die Grünfläche (Grundstück lfd Nr. 15) im westlichen Bereich der Bebauungsplanfläche integriert.

Hierbei wird die erforderliche Größe mit der max. möglichen Wohnungszahl ermittelt. Je Wohnung werden 3 m² in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von mindestens 231 m².

1.6 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 bzw. Reihenhäusern auf 2 Nutzungseinheiten je Hausteil beschränkt (Nutzungsschablone 8 + 9)

Für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Gewerbegebäude im Bereich MU werden bei Gebäuden mit max. III Vollgeschossen max. 14 Wohneinheiten bei Gebäuden mit max. II Vollgeschossen max. 10 Wohneinheiten als Höchstgrenze festgelegt.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

Die Zufahrt ins Gebiet (Grundstücke lfd. Nr. 1-7) und zu den Hotelparkplätzen ist von der Königheimer Straße aus vorgesehen, die Ausfahrt soll zur Kilsheimer Straße erfolgen. Von der Kilsheimer Straße ist keine Zufahrt zu den Bauplätzen lfd. Nr. 2 – 7 vorgesehen.

Für die Zufahrt / Ausfahrt zur Baufläche lfd. Nr. 1 sind explizit Zu- bzw. Ausfahrtsbereiche angegeben.

1.8 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird zwischengepuffert, die erforderlichen Zwischenspeichervolumen werden in Absprache mit der Stadt Tauberbischofsheim festgelegt.

Im Bereich des Urbanen Gebietes Grundstücke lfd. Nr. 1 – 7 und 13 wird ein gemeinsames Regenrückhaltebecken geplant.

Für die Bauplätze lfd. Nr. 8 - 11 sind dezentrale Retentionszisternen, die abhängig von der befestigten Fläche dimensioniert werden, vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des gedrosselten Regenwassers erfolgt in den kommunalen Mischwasserkanal. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal, der in der Kilsheimer Straße (L 504) liegt, eingeleitet. Die erforderlichen Absprachen wurden geführt, die notwendigen Berechnungen und die Vertragsabsprachen mit dem Land Baden-Württemberg sind in Vorbereitung.

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

1.9 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.

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

1.10 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste (2.11) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

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

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

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes erfolgen Gelände Modellierungen zur Vorbereitung des Baufeldes. Die Vorgaben für Bodenschutzmaßnahmen werden eingehalten.

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 Kennnisgabeverfahren 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) Vom 11. Oktober 2021 zu beachten.

2.2 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

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)

2.3 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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.

2.4 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 2m 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).

2.5 Grundwasserschutz

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

2.6 Zisternennutzung

Auf den Grundstücken lfd. Nr. 8 - 11 sind Retentionszisternen zu errichten (vgl. auch Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.8). Die Zisternen benötigen einen Überlauf in den Mischwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass der Retentionsraum der Zisternen nicht zur Regenwasserspeicherung eingesetzt wird und dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht - Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §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.

2.7 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. April 2017 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.

2.8 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Urbanen Gebietes erfolgt im Trennsystem. Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Entwässerung im Mischsystem.

Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken bzw. Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt abgeleitet, der Ablauf aus den Regenrückhaltebecken erfolgt in den best. Kanal entlang der L 504.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nicht zulässig (vgl. Punkt 2.4).

2.9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.10 Hinweise Geotechnik

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist das vorliegende Baugrund- und Bodengutachten zu beachten.

Auf Grund der geplanten Höhenlagen der Gebäude wird der Bodenaushub minimiert.

2.11 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
Gewöhnliche Esche	Es	Fraxinus excelsior
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, Reneclaudes, Zwetsche, Walnuss)		regional übliche Sorten

<u>Sträucher:</u>		<u>Kürzel:</u>
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
<u>Sträucher für Schnitthecken:</u>		<u>Kürzel:</u>
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,

gez.:.....

Anette Schmidt
Bürgermeisterin