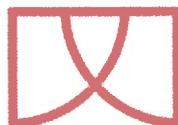


Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tauberpark Teil 1“ (St. Michael)
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:
Tauberpark Grundstücksgesellschaft mbH
Stammbergweg 1
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 27.03.2024



WALTER Ingenieure

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Gebietsfestsetzung</i>	4
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	8
1.5	Spielflächen	8
1.6	Begrenzung der Wohnungszahl	8
1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.8	Ableitung von Niederschlagswasser	9
1.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Erhaltung der ökologischen Funktion CEF	9
1.10	Nutzung von erneuerbaren Energien	9
1.11	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	10
1.12	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
1.12.1	<i>Allgemeines</i>	10
1.12.2	<i>Immissionsschutzmaßnahmen Allgemein</i>	10
1.12.3	<i>Immissionsschutzmaßnahmen Gewerbelärm</i>	10
1.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	12
1.14	Zulässigkeit von Vorhaben	12
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	13
2.1	Klimaschutz	13
2.2	Dargestellte Grundstücksgrenzen	14
2.3	Denkmalschutz	14
2.4	Bodenschutz	14
2.5	Grundwasserschutz	14
2.6	Zisternennutzung	15
2.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	15
2.8	Gebietsentwässerung	15
2.9	Wasserversorgung	16
2.10	Hinweise Geotechnik	16
2.11	Standorttypische Bäume und Sträucher	16



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Zum Bebauungsplan
"Tauperpark Teil 1"
In Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird eine geordnete Nachnutzung ehemals bebauter sowie bisher unbebauter Flächenanteile, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf geregelt.

Auf ein nachbarschaftlich orientiertes, getrennt dargelegtes Verfahren nach § 8 BauGB wird hingewiesen.

1.1.1 Gebietsfestsetzung

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 ausgewiesen werden.

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, 10 bis 11),
(Nutzungsschablonen 7, 8 und 9 entfallen):

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- * Wohngebäude,
- * Geschäfts- und Bürogebäude,
- * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Wobei großflächiger Einzelhandel bzw. regionalbedeutsame Einzelhandelsagglomeration gemäß §1 Absätze 5 und 9, BauNVO ausgeschlossen ist.
- * 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

1.1.2 **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 - entfällt

Nutzungsschablone 8 - entfällt

Nutzungsschablone 9 - entfällt

Nutzungsschablone 10 MU

abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Hotel (= derzeitige Nutzung)



Nutzungsschablone 11 MLJ

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, 8 und 9 entfällt)



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 durch untergeordnete technische Aufbauten auf dem Gebäude überschritten werden.

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 um 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 - entfällt

Nutzungsschablone 8 - entfällt

Nutzungsschablone 9 - entfällt



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. 14) 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)

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

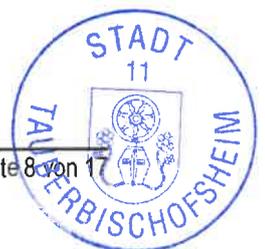
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegeführung kann beim Ausbau abgewichen werden. Die Verkehrsflächen werden vom Investor hergestellt, auf den Einschrieb „Privatstraße“ wird hingewiesen.

Die Zufahrt ins Gebiet (Grundstücke lfd. Nr. 1-7) und zu den Hotelparkplätzen ist von der Königheimer Straße aus vorgesehen, die Ausfahrt soll zur Kulsheimer Straße erfolgen. Von der Kulsheimer 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 12 wird ein gemeinsames Regenrückhaltebecken geplant.

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 Kulsheimer Straße (L 504) liegt, eingeleitet. Die erforderlichen Absprachen wurden geführt, die notwendigen Berechnungen im Zuge des Wasserrechtsverfahren liegen vor und das Einvernehmen mit dem Land Baden-Württemberg ist hergestellt.

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

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Erhaltung der ökologischen Funktion CEF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zusammengestellten CEF Maßnahmen sind umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Punkt 13.2 der Begründung zum Bebauungsplan)

1.10 Nutzung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung der Gebäude sind Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen. Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

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

Die zum Bauzeitpunkt geltenden Gesetze sind einzuhalten.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangenen 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche 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.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Allgemeines

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit warmweißen LED 's zulässig.

1.12.2 Immissionsschutzmaßnahmen Allgemein

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.

1.12.3 Immissionsschutzmaßnahmen Gewerbelärm

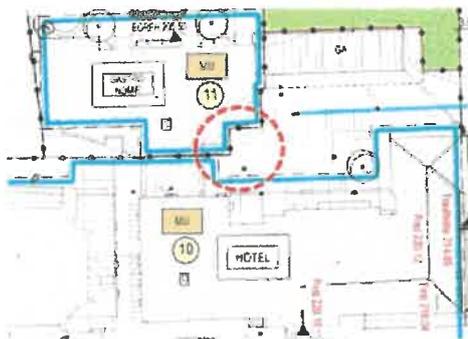
Gemäß der Schallimmissionsprognose Berichtsnummer X0447.003.01.002 vom 26.06.2023 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, sind unter Punkt 5.4 folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt und im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen errichtet.

- * *3-seitige Einhausung mit Überdachung von 3 Stellplätzen auf Parkplatz P1 (Hotel) an der Nordostseite mit Anschluss an die bestehenden Garagen. Länge und Tiefe entsprechend der Stellplätze ca. 9 m x 6 m und Höhe von*

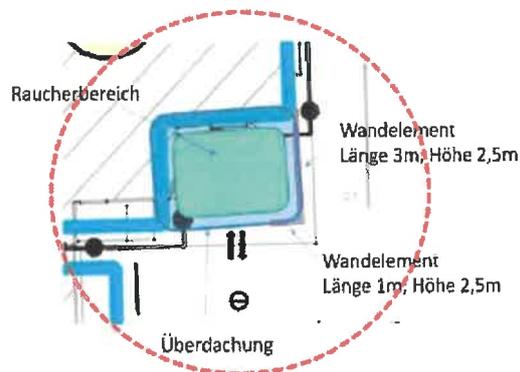


mind. 3 m. Einhausung / Überdachung sind schalldicht mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 15$ dB auszuführen.

- * *3-seitige Einhausung mit Überdachung von Parkolatz P3 an der Westseite über die gesamte Parkolatzlänge von ca. 29 m, einer Tiefe von mind. 14 m und einer Höhe von mind. 3 m. Die südliche Durchfahrt ist mit einer Fläche von 7 m x 3 m angesetzt. Einhausung / Überdachung sind schalldicht mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 15$ dB auszuführen.*
- * *Neue Lage der Raucherzone Hotel im Hofbereich mit 2-seitiger Abschirmwand und Überdachung. Länge der abgewinkelten Wand, s. Skizze*

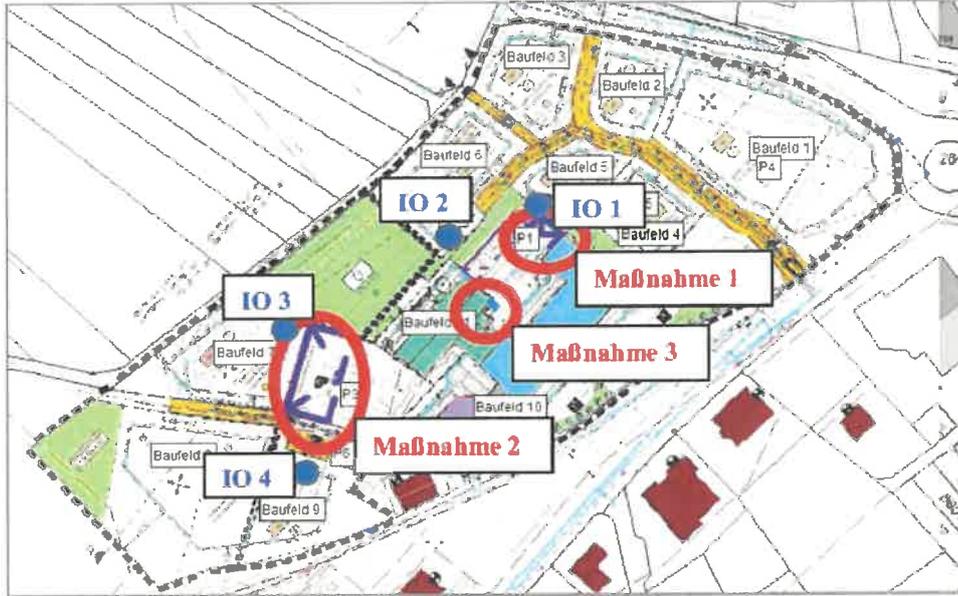


- Neuer Raucherbereich mit Abschirmung und Überdachung
- Flächengewicht Wand/Überdachung > 15 kg/m²
 - Überdachung des gesamten Raucherbereichs
 - Schalldichte Ausführung an den Übergängen Wand/Boden/Gebäude/Überdachung



- * *Empfohlen ist, abweichend von der Baugenehmigung des Hotels, eine Zusammenlegung der Raucherzonen Restaurant und Hotel in o.g. Bereich: eine separate Einhausung der Raucherzone Restaurant ist aus wirtschaftlicher Sicht darstellbar.*

Zur zeitlichen Umsetzung der Maßnahme wurde durch Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg als Ergänzung der o.g. Schallimmissionsprognose folgender Bericht erstellt: „Tauperpark: Zuordnung der Schallschutzmaßnahmen bei Bebauung der Baufelder 1 bis 9 Kurzbericht X2041.001.01.001“



Ergebnisbewertung:

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Umsetzung der in zeitlicher Abfolge zugeordneten Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungsregel eingehalten werden können.

- Baufeld 1 keine Maßnahme
- Baufelder 2 – 6 Maßnahme 1+3 (Einhausung P1 und Raucherzone)
- Baufeld 7 Maßnahme 2 (Einhausung P3, Maßnahme. 1 + 3 ist umgesetzt)
- Baufelder 8 und 9 Maßnahmen 1 bis 3 bereits umgesetzt

1.13 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.

1.14 Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs.3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Bei der Umsetzung der Maßnahmen, die im vorliegenden Bebauungsplan enthalten sind, sind nur die Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag genannt sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.



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 Kennnissgabeverfahren 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.

¹ Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) Vom 23. Juli 2013 **Stand:** letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 4b¹ neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)



2.2 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

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**

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 § 13 Nr. 1 und 4 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 §12 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.

Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken 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:

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

Tauberbischofsheim, 27. März 2024



Anette Schmidt

gez.

Anette Schmidt
 Bürgermeisterin

