

STADT
TAUBERBISCHOFSSHEIM



TEIL 1:
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM,
1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "SCHIRRMANNWEG"
NACH § 13A BAUGB

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

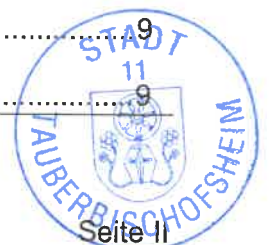
.....
Planverfasser



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

1	Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim.....	1
2	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.....	1
2.2	Regionalplan Franken	2
2.3	Flächennutzungsplan	2
3	Erfordernis der Planaufstellung.....	2
4	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
5	Verfahren	3
6	Beschreibung und Abgrenzung des Baugebietes	4
7	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung.....	4
8	Städtebauliche Daten	5
8.1	Flächenbilanz.....	5
8.2	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	6
9	Belange des Naturschutzes.....	6
10	Erschließung des Baugebietes	6
10.1	Verkehrerschließung	6
10.2	Entwässerung	7
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung.....	8
10.5	Versorgung mit Strom und DSL/Telekom	8
11	Kosten	9
12	Altlasten	9
13	Bodenordnung.....	9
14	Örtliche Bauvorschriften	9
14.1	Äußere Gestaltung baulicher Art	9



14.2	Dachform und Dachneigung.....	10
14.3	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	10

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM

1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN "SCHIRRMANNWEG"

TEIL 1

1 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim

Die Stadt Tauberbischofsheim bildet mit Werbach, Großrinderfeld und Königheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Tauberbischofsheim gehört zum Main-Tauber-Kreis und dieser zur Region Franken. Im gesamten Stadtgebiet Tauberbischofsheim leben ca. 13.172 Einwohner (Stand 31. Dezember 2019).

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt im Kapitel III/3 die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf. Tauberbischofsheim wird dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Der Main-Tauber-Kreis wird als strukturschwacher Raum eingestuft.

2.2 Regionalplan Franken

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Tauberbischofsheim dem ländlichen Raum zugeordnet. Tauberbischofsheim gehört zu den Mittelzentren im Bereich der Region Franken.

Tauberbischofsheim liegt auf dem Kreuzungspunkt der Entwicklungsachsen nach Punkt 2.2.1(2)

- Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim und
- Heilbronn – Neckarsulm – Taubischofsheim – (Würzburg).

Die Stadt ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (vgl. Punkt 2.4.1).

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim – Werbach ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ ausgewiesen. Die geplante Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird als Punkt für die nächste Fortschreibung des FNP aufgenommen und aufgrund der geringen Fläche (ca. 4702 m²) nicht im Parallelverfahren sondern erst in der nächsten Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

3 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2008 wurde der Betrieb der Jugendherberge in Tauberbischofsheim eingestellt. Das Gebäude stand zum Verkauf. Die Bauherren Aksoy erwarben 2011 das Gebäude mit dem dazugehörigen Grundstück. Um das Gebäude einer künftigen Wohnnutzung zuführen zu können, wurde für einen Teil des Flurstücks 6296 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, welcher nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Tauberbischofsheim am 05.06.2014 in Kraft getreten ist. Zusätzlich zur Umnutzung des Gebäudes sollen 3 zusätzliche Baugrundstücke erschlossen werden. Zwischenzeitlich wurde das Gelände an einen neuen Investor veräußert, der eine geänderte Bebauung der 3 Baugrundstücke anstrebt.

Die Aufhebung von Festsetzungen und Bauvorschriften ist über dem Weg der Befreiung, die gewünschten Änderungen baurechtlich festzusetzen, nicht möglich, so dass wegen des Umfangs der Abweichungen eine Änderung des Bebauungsplanes

notwendig wird. Ferner werden Teile des östlich des Schirrmannweges liegenden Grundstückes Flst.-Nr. 10179 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Baurecht für den Umbau des ehemaligen Jugendherbergsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhouses mit maximal 13 Wohneinheiten und eventuelle Anbauten am Gebäude geschaffen werden, zu den Wohnungen sollen Stellplätze und Garagen gebaut werden. Gleichzeitig wurden im Verfahren die baurechtlichen Voraussetzungen für das Bauen im Außenbereich auf den 3 zusätzlichen Teilgrundstücken geschaffen.

Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die teilweise Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie des Lageplanes mit den zeichnerischen Festsetzungen im oben genannten Geltungsbereich.

5 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in den bestehenden Bebauungsplan „Lehmgrube“, rechtskräftig seit 29.09.1992, eingegriffen und es Bedarf der Aufhebung eines Teilbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Aufhebung erstreckt sich über Teile des Schirrmannweges und Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 10179.

Die Grenzen für den Aufhebungsbereich sind im Bebauungsplan dargestellt.

6 Beschreibung und Abgrenzung des Baugebietes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche von 0,425 ha des Flurstückes 6296 sowie Teile des Flst.-Nr. 6290, ca. 234 ha, und Teile des Flst.-Nr. 10179, ca. 219 ha, am westlichen Ortsrand auf der Gemarkung Tauberbischofsheim.

Das Gelände wird im Osten durch das unbebaute Grundstück Flst.-Nr. 10179 begrenzt. Im Süden und teilweise im Osten grenzt der beplante Bereich an bereits bebaute Grundstücke. Im Westen wird das Grundstück durch Grünbewuchs mit Sträuchern und im Norden durch Waldflächen begrenzt.

Die Fläche für die vorgesehenen 3 Einzelbauplätze wurden früher als Handball-/Basketballplatz genutzt.

Im Bereich der künftigen Gemeinschaftsstellplätze war ein Sitzplatz/Atrium und ein Schuppen für die Jugendherbergsbenutzer.

7 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Der überplante Bereich soll von der Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewandelt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Im Gebiet ist auf den 3 Einzelplätzen eine offene Bebauung (§ 22 BauNVO) mit Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, das bestehende Jugendherbergsgebäude wird zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut.

Auf Grund der angrenzenden Bebauung ist auf den Einzelbauplätzen ein Vollgeschoss vorgesehen, die Grundflächenzahl wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung auf 0,4 und für den Umbau des Jugendherbergsgebäudes auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO wird die Begrenzung der Überschreitung der Grundstücksbefestigung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 80% festgelegt. Die Ausnahmeregelung wird getroffen, da im überplanten Teilbereich des Grundstückes eine innere Erschließungsstraße für die Stellplätze und die Bauplätze errichtet werden muss. Bezogen auf das gesamte Grundstück 6296 ergibt sich keine Überschreitung des zulässigen Befestigungsgrades.

Auf den neu ausgewiesenen Bauplätzen sind in jedem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten oder in jeder Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Zu jeder Wohneinheit müssen 2 Stellplätze angelegt werden.

Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht den Festsetzungen für das angrenzende allgemeine Wohngebiet Lehmgrube und § 19 BauNVO.

Die Höhe der neuen Gebäude wird mit 6,60 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe-Fertigboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Durch diese Festsetzung wird eine gute Angliederung an die bestehende Wohnbebauung erreicht. Die Baugrenzen wurden entsprechend den Grundstücksgrößen großzügig gestaltet. Die Einzelbauplätze sind zwischen ca. 531 m² und 609 m² groß.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

8 Städtebauliche Daten

8.1 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.702 m².

Davon entfallen auf

Jugendherberge ca. 1.336 m²

3 neue Baugrundstücke ca. 1.675 m²

Versorgungsfläche ca. 20 m²

Verkehrsfläche mit Stellplätzen ca. 917 m²

Private Grünfläche ca. 502 m²

Öffentlicher Fußweg ca. 134 m²

Öffentliche Grünfläche ca. 118 m²

8.2 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

3 Bauplätze x im Mittel 2,0 WE/Bauplatz = 6 Wohneinheiten
Umbau Jugendherberge maximal 16 Wohneinheiten
Bei einer mittleren Belegungsdichte einer Wohneinheit mit ca. 2,0 Personen ergibt sich
22 WE x 2,0 Personen je WE = 44 Einwohner.

9 Belange des Naturschutzes

Im Zuge der Aufstellung des genehmigten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Grünordnungsplan und Umweltbericht erstellt.

Der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen, kann, auf Grund der auf dem restlichen Flurstück 6296 angetroffenen sehr hochwertigen Strukturen nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Insgesamt können jedoch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch als gering eingestuft werden. Die Auswirkungen auf Landschaft und Erholung sind als gering bis mittel, die Auswirkungen auf den Boden als mittel einzustufen.

Im Rahmen der Beurteilung der Eingriffe wurde ein Fehlbetrag von 1013 Wertpunkten ermittelt, der noch auszugleichen ist.

Der Ausgleich des Fehlbetrages wird vom Vorhabenträger über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

10 Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Wolfstalflurstraße zum Schirrmannweg. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze und der 3 neuen Einzelbauplätzen erfolgt auf dem Grundstück 6296 als innere Erschließung.

Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt über einen Privatweg mit einer Breite von 4 m, der parallel zum Schirrmannweg geplant ist. Als Trennung sowohl lage- als auch höhenmäßig der beiden Verkehrsflächen, private Straße und öffentlicher Fußweg, wird eine zu begrünende Mauer mit L-Steinen oder eine Natursteinmauer aus Blocksatzsteinen gesetzt; durch diese Maßnahme wird die Mitbenutzung des Schirrmannweges durch die Anlieger verhindert. Auf der Seite des Schirrmannweges ergibt sich eine sichtbare Höhe von 1,20 m, im Bereich des inneren Erschließungsweges ergibt sich eine Höhe von 15 cm, dies entspricht der Höhe eines Hochbordsteines.

Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt in Verlängerung der Wolfstalflurstraße auf dem Flurstück 6296.

10.2 Entwässerung

Das Baugebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan enthalten und wurde bei der Bemessung der weiterführenden Mischwasserkanalisation berücksichtigt.

Das auf den Bauplätzen für die Einzel-/ Doppelhausbebauung anfallende Regenwasser wird für jedes Grundstück über eine Zisterne mit je 6 m³ Rückhaltevolumen gesammelt, gedrosselt und zeitversetzt weitergeleitet.

Am Ende jedes Grundstückes werden die Schmutzwasserleitungen und der Ablauf der Zisterne zusammengeführt und als Mischwasserkanal in der privaten Erschließungsstraße bis zum Anschluss an den Ortskanal in der Wolfstalflurstraße verlegt.

Das Mehrfamilienwohnhaus (umgebautes Jugendherbergsgebäude) hat einen Mischwasseranschluss an den bestehenden Kanal. Das auf den Dachflächen, der Straße und den Gemeinschaftsstellplätzen anfallende Oberflächenwasser wird in 2 Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 16 m³ gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet (Berechnung siehe Anhang). Die Drosselung erfolgt über eine Drosselstrecke.

Die Berechnung des anfallenden Oberflächenwassers für das Mehrfamilienhaus erfolgt für ein alle 2 Jahre auftretendes Regenereignis, das Rückhaltevolumen wurde auf ein alle 5 Jahre auftretendes Regenereignis berechnet.

Durch den Bau der Regenwasserzisternen soll eine gewisse Rückhaltung von Regenwetterabflüssen erreicht und die weiterführenden Kanäle entlastet werden

Durch die Durchgrünung und durch den starken Bewuchs des westlich angrenzenden Außengebietes mit Bäumen und Sträuchern, ist nicht mit erhöhten Abflüssen bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Die Ableitung von Oberflächenabflüssen bei Starkregenereignissen kann, breitflächig über die bestehenden Wege und Stellplätze ohne Schäden an den bestehenden Gebäuden anzurichten, erfolgen und über die bestehenden Straßeneinläufe dem Mischwasserkanal zu geführt werden.

Zum Schutz der neuen Bebauung sind die Fenster, Türen und Lichtschächte der Keller an die Situation Oberflächenabfluss anzupassen.

10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die 3 Einzelbauplätze soll über neue Hausanschlüsse am südlichen Ende des überplanten Bereiches an die bestehende Wasserversorgungshauptleitung erfolgen, die vom Schützenweg über den Schirrmannweg zur Straße „An der Lehmgrube“ verlegt ist, um möglichst kurze Hausanschlüsse errichten zu können und so einer Verkeimung des Wassers vorzubeugen.

Die Wasserversorgung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt über den bestehenden Hausanschluss der ehemaligen Jugendherberge.

Die Löschwasserbereitstellung ist über den bestehenden Hydranten am Ende der Wolfstallflurstraße gesichert. Gemäß durchgeführter Berechnungen kann am Hydrant ein Wasserdruck mit > 3,0 bar sichergestellt werden.

10.4 Heizung

Zur Versorgung der drei entstehenden Wohnbaugrundstücke mit Heizenergie ist der Bau eines Blockheizkraftwerk vorgesehen.

10.5 Versorgung mit Strom und DSL/Telekom

Die Versorgung des Mehrfamilienhauses erfolgt über den bestehenden Stromanschluss an der Südseite des Gebäudes. Für die drei Baugrundstücke sind neue Hausanschlüsse herzustellen. Der Anschluss an die bestehende Stromversorgung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Durch die Verschiebung bzw. Verkauf der Fläche des öffentlichen Weges Schirrmannweg an den Investor und die Neuausweisung auf dem Flst.-Nr. 10179 ist eine Verlegung der oben genannten Kabel und der Kabel der Straßenbeleuchtung in den neuen öffentlichen Weg erforderlich.

Die Umlegung ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen und wird im Zuge der Erschließung der Grundstücke und der Erstellung des Schirrmannweges umgelegt.

11 Kosten

Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ca.	4.702 m ²
Grundstücksflächen ca.	2.725 m ²

Die erforderlichen Erschließungskosten werden vom Investor getragen.

12 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

13 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Neubebauung werden bodenordnende Maßnahmen vom Investor durchgeführt.

Es muss kein amtliches Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

14.2 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach verschiedenen Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

14.3 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,20 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Tauberbischofsheim, den 31.05.2022



Anette Schmidt
Bürgermeisterin

Anhang 1: Berechnung Regenrückhaltevolumen

Die Berechnung erfolgt mit einem alle 2 Jahre auftretenden Regenereignis.

Ermittlung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plan Gebiet ohne Bauplätze

$r_{15,n=0,5}$	145,2 l/sxha
----------------	--------------

Ermittlung Wasserabfluss B-Planbereich				
	Flächen- größe	Regen- spende q_R	Abflussbei- wert	Regenwasser- menge Q_R
	ha	l/sxha	ψ_m	l/s
Fläche gesamt 0,425 ha				
Bauplätze	0,014	145,20	0,00	0,00
Juhe Gebäude	0,059	145,20	0,90	7,71
Fahrbahn Asphalt	0,058	145,20	0,90	7,58
Stellplätze Pflaster	0,030	145,20	0,50	2,18
Garagen, extensiv begrünt	0,015	145,20	0,50	1,09
Freiflächen	0,123	145,20	0,10	1,79
Summe Wassermenge				20,34
Mögliche Abflussmenge lt. AKP	0,140	132,7	0	0,00
	0,190	132,7	0,45	11,35
	0,095	132,7	0,05	0,63
				11,98
Differenzwassermenge zur Zwischenspeicherung				8,37

Bemessung Rückhaltevolumen auf dem Gebiet des Vorhabenplanes

Drosselwasser- menge	$Q_{Dr} =$	11,5 l/s					
Undurch- lässige Fläche	$A_U =$	0,140*0,0	0,059*0,9	0,058*0,9	0,030*0,5	0,015*0,5	0,123*0,1
	$A_U =$	0	0,0531	0,0522	0,015	0,0075	0,0123
Drossel- abfluss- spende	$q_{Dr,r,U} =$ $Q_{Dr}/A_U =$	82,084					

Volumenermittlung der Rückhaltung für einen 5-jährigen Regen:

Dauerstufe	$h_N, n=0,2$	r_N	$q_{Dr,r,U}$	Differenz	$V_{s,U}$
min	mm	l/sxha	l/sxha	l/sxha	m ³ /ha
5	9,6	320,8	82,0840	238,7	85,9
10	13,9	232,4	82,0840	150,3	108,2
15	16,8	186,7	82,0840	104,6	113,0
20	18,9	157,5	82,0840	75,4	108,6
30	21,9	121,5	82,0840	39,4	85,1

$V = 113,0 \text{ m}^3/\text{ha} \times 0,140 \text{ ha} \quad 15,83 \text{ m}^3$

Aus der Berechnung ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen für das anfallende Regenwasser mit 16 m³.