

**Ergänzungssatzung  
„Taubenhaus“  
In Tauberbischofsheim  
Main-Tauber-Kreis  
Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG UND LAGEPLAN**



**VORHABENTRÄGER:  
Fam. Rüger  
Taubenhausweg  
97941 Tauberbischofsheim**

**STAND: 22.03.2022**



**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](mailto:walter.partner@wup-tb.de)  
[www.walter-und-partner.de](http://www.walter-und-partner.de)

Verkehrsanlagen      Abwasseranlagen  
Wasserversorgung      Umwelttechnik  
Wasserbau      Vermessung  
Geo-Information

**Stadt Tauberbischofsheim**  
**Main-Tauber-Kreis**  
**Gemarkung Tauberbischofsheim**

**Ergänzungssatzung „Taubenhaus“**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Satzung**

## **Ergänzungssatzung „Taubenhaus“, Gemarkung Tauberbischofsheim gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB in der ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021(BGBl. I S. 4147) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat am 22.03.2022 folgende Satzung, bestehend aus dieser Satzung, dem Lageplan, Anlage 1, und der Begründung, Anlage 2, beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Die im Lageplan vom 06.09.2021 dargestellte Außenbereichsfläche, Flurstücknummer 1093 „Taubenhaus“ in Tauberbischofsheim, Gemarkung Tauberbischofsheim, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

### **§ 2**

#### **Ergänzung**

Der im Zusammenhang bebaute Bereich Taubenhausweg der Stadt Tauberbischofsheim wird durch das Außenbereichsgrundstück 1093 abgerundet.

### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind im Lageplan vom 06.09.2021, Maßstab 1:250, gefertigt von Walter + Partner GbR, Tauberbischofsheim, dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4**

#### **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan - Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6

BauNVO)

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan - Maximal I Vollgeschosse, die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

#### **4.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe wird auf 7,50 m, gemessen ab EGRFH festgesetzt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird festgesetzt mit 0,0 – 0,5 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt befindet sich in Grundstücksmittle an der Außenkante der Verkehrsfläche.

#### **4.4 Nachrichtliche Übernahmen (Gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

**Denkmalschutz** (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

**Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten.

**Grundwasserschutz**

In das Grundwasser darf nicht eingegriffen werden.

**Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das Flurstück 10007.

## § 5

### Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 der LBO BW folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgelegt.

#### 5.1 Dachgestaltung

Flachdächer, Pultdächer, im First versetzte Pultdächer

0° - 15°

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tauberbischofsheim, 22.03.2022

Anette Schmidt  
Bürgermeisterin

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## BEHALDUNGSBEZEICHNUNGEN:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.2 **WA** allgemeines Wohngebiet

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauO und § 14 Abs. 1 BauNVO  
§ 54 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.7 I Zähler-Vollgarage als Wohnanlage

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauO und § 16-21 BauNVO  
§ 1503 BauNVO

2.8 Höhenbaueinrichtungen in Form eines Bausockels als Wohnanlage

§ 16 Absatz 2 BauNVO

### 3. BAUWEISE, BALKENEN, BALKONIEREN

PH Freizeite

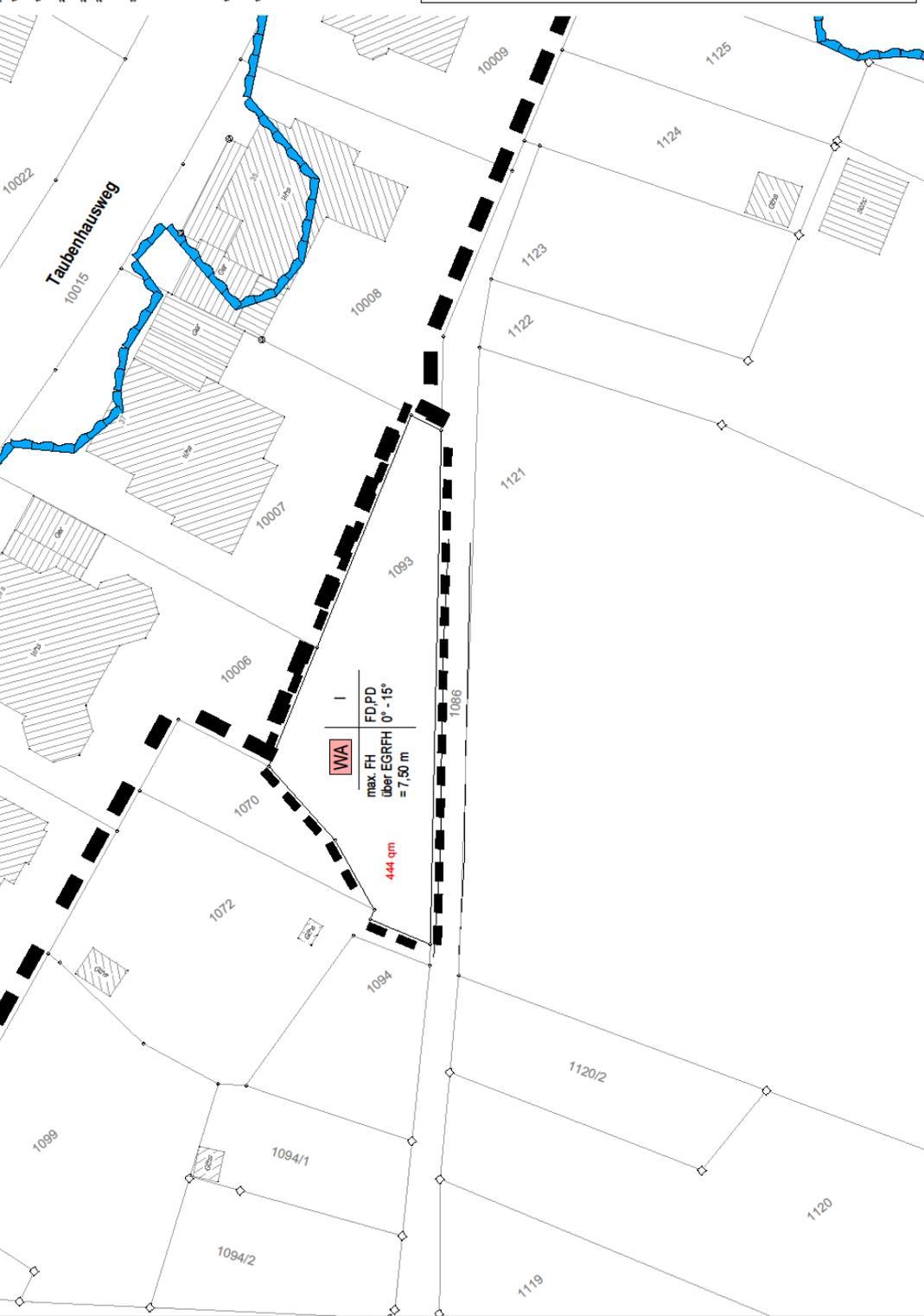
FD.PD Freizeite/Parkde

FÜLLSCHEM DER NUTZUNGSBEZEICHNUNG

At der baulichen Nutzung

max. Flächennutzung

max. Durchdringung



**WA**  
max. FH über EGRFH  
= 7,50 m  
FD.PD  
0° - 15°  
444 qm

<b>WALTER+PARTNER GBR</b> BERATUNGS INGENIEURE VBI Johannes-Kode-Quadrat 1 7460 Heilbronn, Neckargartener Straße 90 E-Mail: walter.partner@w+p.de www.walter-partner.de		97941 Tauberschoftheim, J.-Kopke-Str.1 74740 Adelheim, Marktstraße 19 0682 Tauchern, Mühlengartenstraße 10	
Version: RIB ITWO oval 2020	Format(DIN): 70 mm x 40 mm	Datum	Zeichen
Projekt Nr.: 02.3235	Format(DIN): 70 mm x 40 mm	Sept. 2021	BF 1
Datum: T:\_023235\PROJEKT_1_0	gezeichnet	Sept. 2021	TT 1
Prozessor: [unbekannt]	geprüft	Sept. 2021	BG 1
Plan vom: [unbekannt]	Bearbeitet		
Ersetzt Plan vom: [unbekannt]	Vermessungsdaten		
<b>Stadt Tauberschoftheim</b> Ergänzungssatzung Taubernhaus Tauberschoftheim § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3		Anlage: <b>1</b> Maßstab: <b>1:250</b>	
Stand: 06.09.2021			
Für den Auftraggeber:		Auftraggeber: Tauberschoftheim, Essener	
		WALTER+PARTNER GBR BERATUNGS INGENIEURE VBI	

Anlage 2

**Stadt Tauberbischofsheim**  
**Main-Tauber-Kreis**  
**Gemarkung Tauberbischofsheim**

**Ergänzungssatzung „Taubenhaus“**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Begründung**

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
2.	Abgrenzung des Gebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	3
4.	Nutzung und Gestaltung gemäß Ergänzungssatzung	3
5.	Erschließung	4
6.	Bodenordnung	4
7.	Immissionsschutz	4
8.	Belange des Natur- und Umweltschutzes	4
9.	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	5
10.	Schutzgüter	5



## 5. Erschließung

Der für das Gebäude notwendige Stellplatz wird auf dem Fl.St. 10007 nachgewiesen, der Zugang erfolgt ebenfalls über das Grundstück. Eine Zugänglichkeit ist über den best. landwirtschaftlichen Weg möglich. Ein Ausbau des Weges wird seitens der Stadt **nicht** erfolgen. Alle für das Gebäude erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden über das Flurstück 10007 verlegt und dort dinglich gesichert.

## 6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

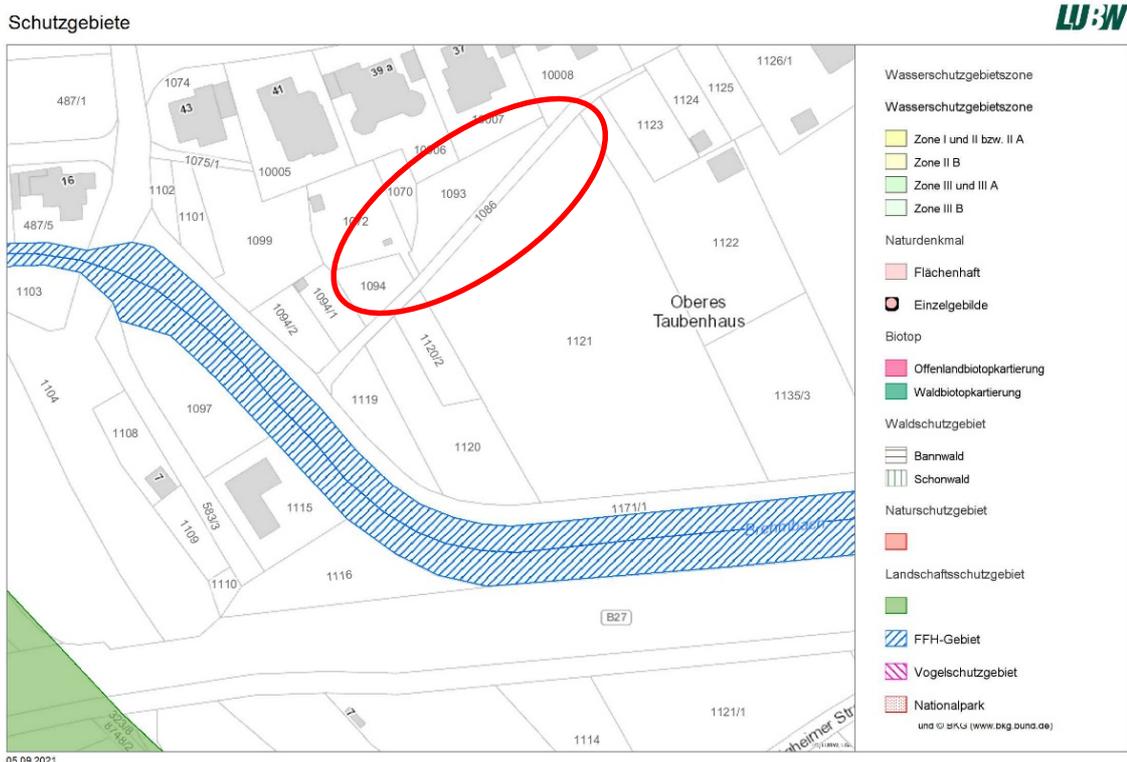
## 7. Immissionsschutz

Eine Konfliktsituation ist nicht zu erwarten. Da im näheren Umfeld die Bebauung wesentlich näher an die B 27 heranreicht ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Umfeld des Grundstückes werden die Flächen vorrangig gärtnerisch genutzt. Nur das Flurstück 1121 wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt über den Weg Flurstück 1171/1, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind. Die Bearbeitung des Grundstückes erfolgt nur an wenigen Tagen im Jahr.

## 8. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das betrachtete Flurstück liegt außerhalb von Schutz- und Hochwassergebieten.



Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Beide vorgenannten Schutzgebiete werden hier nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der geringen Fläche der Ergänzungssatzung wird hieraus auch keine UVP-Pflicht begründet.

## **9. Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

Die Bebauung erfolgt teilweise auf bereits befestigten Flächen. Nach erfolgter Bebauung wird das Grundstück mit heimischen Büschen und Sträuchern eingegrünt.

Für die Nutzung des Grundstückes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erforderlich.

## **10. Schutzgüter**

Eine detaillierte Schutzgutbetrachtung wurde nicht durchgeführt.

Das Grundstück grenzt an die vorhandene Bebauung und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Durch die geplante Bebauung erfolgen Eingriffe in den Boden, die durch eine bodenschonende Bauausführung ohne die Errichtung eines Kellers reduziert werden. Die gesamte Grundstücksfläche wird ökologisch hochwertig bepflanzt auf die Anlage von reinen Rasenflächen wird verzichtet. Zusätzlich sollen auf einem Wiesengrundstück 2 einheimische Obst-Hochstammbäume gepflanzt werden.

Das Flurstück ist derzeit gärtnerisch angelegt.

Im Zuge der durch das Institut für Faunistik, Tauberbischofsheim, durchgeführten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 15.10.2021 (siehe Anlage) wurden folgende Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und CEF Maßnahmen festgelegt:

- Für höhlenbrütende Vögel sollte statt des Biotopbaumes, welcher im Rahmen der Planung entfernt werden wird, ein Nist-,(Staren-)kasten aufgehängt werden. Der schon vorhandene Kasten sollte belassen oder an anderer Stelle wieder aufgehängt werden.

- Für die Haselmaus genügt es, wie geplant, einen der Haselsträucher zu belassen.
- Als Ersatz für die Höhlen des Biotopbaumes sollte noch ein Fledermauskasten (rund) aufgehängt werden.
- Zur Vermeidung der Störung von Ruhestätten genügt es den Schuppen nach dem 1. Frost, welcher schon eingetreten ist, zu versetzen, denn als Winterquartier für Fledermäuse kommt dieser wegen Frostexposition nicht in Frage.

Tauberbischofsheim, 22.03.2022

Anette Schmidt  
Bürgermeisterin

**Avi- und Herpetofauna, Haselmaus und Fledermausquartiere auf einem  
Baugrundstück am Taubenhausweg in Tauberbischofsheim-  
Potentialabschätzung**

Abgabetermin: 15.10.2021

Bearbeiter: Dipl.Biol.Volkhard Bauer



**Auftraggeber**  
Reinhold Rüger  
Taubenhauswe 37  
97941 Tauberbeischofsheim

**Auftragnehmer**  
**TAUBERZOO**  
Institut für Faunistik  
Lange Steig 13  
97941 Tauberbischofsheim

Impfingen, den 15.10.2021

*V. Bauer*

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	1
2.	Untersuchungsraum .....	1
3.	Avifauna .....	2
4.	Herpetofauna .....	2
5.	Haselmaus .....	2
6.	Fledermausquartiere .....	4
7.	Vermeidungs- und CEF Maßnahmen .....	4
	Literatur .....	4

### 1. Einleitung

Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind alle Europäischen Vogelarten sowie alle Arten der FFH-Richtlinie Anhang II und Anhang IV zu untersuchen. Von letzteren können hier betroffen sein: alle heimischen Fledermausarten, Zauneidechse und Schlingnatter sowie die Haselmaus.

Nach § 44 BNatSchG ist sicherzustellen daß die Verbotstatbestände: 1. Tötungsverbot, 2. Störungsverbot u. 3. Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten vermieden werden. Hierzu sind gegebenen Falls vorgezogene CEF-Maßnahmen (**continuous ecological function**) durchzuführen. Sind für die Durchführung eines Projekts die vom Gesetzgeber durchaus vorgesehenen Ausnahmen von den Verbotstatbeständen unvermeidbar muß durch FCS-Maßnahmen (**favourable conservation status**) wenigstens der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen gewahrt werden.

Da es für eine saP in 2021 zu spät ist wird von der UNB des MTK eine Potentialabschätzung für o.g. Taxa als ausreichend betrachtet.

### 2. Untersuchungsraum

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um das Grundstück mit der Flurstücknummer 1093 am Taubenhausweg in Tauberbischofsheim. Es ist dicht mit Gehölz, verschiedenen Laub- und Obstbäumen (Abb1, 1) sowie verschiedenen Sträuchern einschließlich Hasel bewachsen. Zum benachbarten Garten hin steht ein Biotop- (Höhlen-) baum (Abb1, 2 u. Abb2), ein alter Apfelbaum. In der Südostecke steht ein Geräteschuppen (Abb1, 3 u. Abb. Deckblatt ).

Abb1 Das UG (FlrStck 1093) u. Strukturelemente (Ziffern)



Abb2 Biotopbaum



### 3. Avifauna

Insgesamt wurden 20 Vogelarten als potentiell mögliche Brutvögel eingestuft (s.Anhang I). Blau- und Kohlmeise, Amsel und Wacholderdrossel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Distel-, Grün- und Buchfink, Hänfling, Girlitz, Elster, Buntspecht, Türken- und Ringeltaube. Keine der Arten ist von artenschutzrechtlicher Relevanz (s.Anhang I). Ein Meisennest fand sich in einem aufgehängten Nistkasten, weitere Höhlenbrüter könnten in dem Höhlenbaum gebrütet haben.

### 4. Herpetofauna

Am 01.10.2021 wurde der südliche Gehölzrand am Weg bei Temperaturen noch über 20°C und sonnigem ruhigen Wetter nach Zauneidechsen abgesucht, also zu einer Zeit in der Zauneidechsen noch aktiv waren. Es konnten keine beobachtet werden. Das restliche Grundstück ist von Gehölz so stark beschattet daß man das Vorkommen von Zauneidechsen ausschließen kann.

### 5. Haselmaus

Vor einigen Jahren wurde im Rahmen der Hochwasserschutzplanung am nahen Brehmbach vom Büro Andrena Haselmäuse nachgewiesen. Da in dem Gehölz innerhalb des UG auch Haselsträucher wachsen ist ein Vorkommen von Haselmäusen nicht auszuschließen.

### 6. Fledermausquartiere

In dem Geräteschuppen lag etwas Kot der Zwergfledermaus. Somit dient das nicht isolierte Dach im Sommer gelegentlich als Hangplatz. Dasselbe könnte für Höhlen des Biotopbaumes gelten.

## 7. Vermeidung und CEF Maßnahmen

- Für höhlenbrütende Vögel sollte statt des Biotopbaumes, welcher im Rahmen der Planung entfernt werden wird, ein Nist- (Staren-) kasten aufgehängt werden. Der schon vorhandene Kasten sollte belassen oder an anderer Stelle wieder aufgehängt werden.
- Für die Haselmaus genügt es, wie geplant, einen der Haselsträucher zu belassen.
- Als Ersatz für die Höhlen des Biotopbaumes sollte noch ein Fledermauskasten (rund) aufgehängt werden.
- Zur Vermeidung der Störung von Ruhestätten genügt es den Schuppen nach dem 1. Frost, welcher schon eingetreten ist, zu versetzen, denn als Winterquartier für Fledermäuse kommt dieser wegen Frostexposition nicht in Frage.

## Literaturverzeichnis

Blanke, I. (1999): **Erfassung und Lebensweise der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an Bahnanlagen.** – Zeitschrift für Feldherpetologie 6:

Laufer, H. (1999): **Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.** Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.

Laufer, Fritz, Sowig (2007:)**Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.** Ulmer Verlag, Stuttgart

Laufer H. (2014), **Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen,** Naturschutz und Landschaftspflege Baden Württemberg, Band 77

Braun, M. & F. Dieterlen (2003): **Die Säugetiere Baden-Württembergs** Band 1 – Allgemeiner Teil. Fledermäuse (Chiroptera) Ulmer Verlag, Stuttgart

Dietz, Ch., O.v.Helverson, D.Nill, (2007): **Handbuch Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie, Kennzeichen, Gefährdung,** Kosmos-Verlag , Stuttgart

Anhang I

Vogelart	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel DDA	Besondere Schutzwürdigkeit						Brutvogel (B) oder Nahrungsgast (N)	A
			Kategorie BaWü	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit	Rote Liste Deutschland	Europäische Vogelschutzrichtlinie	Species of European Conservation Concern		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	X
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	.	↔	h	-	-	-	X	X
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	.	↔	sh	-	-	-	X	X
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bs	.	=	h	-	-	-	X	X
Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	.	↔	h	-	-	-	X	X
Elster	<i>Pica pica</i>	E	.	↑	h	-	-	-	X	X
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	.	↔	h	-	-	-	X	X
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	X
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Ha	2	↔	mh	V	-	2	X	X
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochinuros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	X
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	↔	sh	V	-	3	X	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	X
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	X
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑	sh	-	-	-	X	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	.	=	sh	-	-	-	X	X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	-	-	3	X	X
Turkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Tt	.	↔	h	V	-	-	X	X
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	.	↔	h	-	-	-	X	X
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	.	=	sh	-	-	-	X	X