



STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „KAPELLE II“ (WA)
IN HOCHAUSEN**

MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Entwurf - Datum: 13.06.2024

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

The logo for ibu features the lowercase letters 'ibu' in a bold, blue, sans-serif font. The letter 'i' has a green dot, and the letter 'u' has a green horizontal bar across its middle. The background of the logo area consists of overlapping, wavy shapes in shades of green and blue.

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	PANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Mass der baulichen Nutzung	3
3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	3
4.	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
6.	Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze	4
7.	Verkehrsanlagen	4
8.	Grünflächen.....	5
9.	Pflanzgebote.....	5
10.	Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
11.	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen.....	7
12.	Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	7
13.	Verbrennungsverbot	8
14.	Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers.....	8
15.	Pflichten des Eigentümers	9
16.	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C).....	10
1.	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.	Aussenantennen.....	10
3.	Stellplätze.....	10
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	11
5.	Einfriedungen.....	11
6.	Werbeanlagen	11
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern.....	11
8.	Ordnungswidrigkeiten	11
III.	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Denkmalschutz.....	12
2.	Bodenschutz.....	12
3.	Baugrund.....	12
4.	Altlasten	12
5.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	13
6.	Förderung der Biodiversität	14
7.	Vermeidung von Vogelschlag an Glas	15
8.	Energiegewinnung / Klimaschutz.....	15
9.	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	16
10.	Grundwasser.....	16
IV.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17

Bearbeitung:

E. Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplanes „Kapelle II“** in Hochhausen treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Kapelle II"** wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 15 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohnnutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 4 Abs 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festlegungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planbereich mit maximal 0,4 festgelegt (siehe Planeinschrieb). Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Gebietsteilen WA1 und WA2 mit maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt und als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen (siehe Planeinschrieb).

In den Gebietsteilen WA3 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt – mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse (II-III) festgelegt (siehe Planeinschrieb).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit maximal 8,00 m in den Gebietsteilen WA1 und WA2 sowie mit maximal 9,00 m in den Gebietsteilen WA3 festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Höhen sind als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei geneigten Dächern. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 2 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (siehe Planeinschrieb).

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird im Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Gebietsteilen WA1 sind allerdings nur Einzel-(E) und Doppelhäuser (D) zulässig; Hausgruppen werden in diesem Gebietsteil nicht zugelassen.

Im Gebietsteil WA2 sind Einzel-(E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.

In den Gebietsteilen WA3 werden lediglich Einzelhäuser (E) zugelassen; Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) sind nicht zulässig.

Die Gebäudelängen im Plangebiet sind auf maximal 30,00 m begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der höhentekhnische Bezugspunkt (BP) für die Höhenlage der Gebäude ist an der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe EFH) wird mit maximal +50 cm bis -50 cm über bzw. unter diesem Bezugspunkt festgesetzt.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Gebietsteilen WA1 und WA2 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Im Gebietsteil WA2 ist in den einzelnen Reihenhäusern einer Hausgruppe maximal eine Wohnung zulässig.

Im Gebietsteil WA3 sind Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) mit maximal sechs Wohnungen je Einzelhaus vorgesehen.

6. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports (offene Garagen) sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. Eine Grenzbebauung entlang der seitlichen Nachbargrenze ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Eine Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zugelassen; zur öffentlichen Verkehrsfläche sind vor Garagen und Carports mindestens 3 m Abstand einzuhalten.

Mit grünordnerischen Maßnahmen belegte Flächen dürfen durch Garagen und Carports nicht überbaut werden

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 m³ sind, ausgehend von der Erschließungsstraße, nur in der rückwärtigen Grundstückshälfte innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

Mit grünordnerischen Maßnahmen belegte Flächen dürfen durch Nebenanlagen nicht überbaut werden.

6.3 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen.

Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

7. VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Der Verkehrsraum der geplanten Erschließungsringe ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und mit einer Gesamtbreite von $b = 5,5$ m konzipiert.

8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Verwendung der Grünflächen als Retentions-, Versickerungs- und Verdunstungsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist zulässig.

9. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken – Pflanzgebot PG1

Auf jedem Baugrundstück in den Gebietsteilen WA1 und WA2 sind entlang der Planstraßen mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; im Gebietsteil WA3 sind die Pflanzungen von drei heimischen, standortgerechten Bäumen je Grundstück festgesetzt.

9.2 Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken - Pflanzgebot PG2

Zur Eingrünung sind am Rand des Plangebiets entsprechend des Planeinschriebs private Flächen mit Pflanzgebot PG2 festgesetzt. Auf diesen Pflanzgebotsflächen sind heimische standortgerechte Sträucher als einreihige Strauchhecke gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Liste für Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzung)

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Laubbaum- und Sträucherarten / -sorten sowie ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Folgende vorgeschlagene Arten zählen u.a. zu heimischen standortgerechten Gehölzen:

Pflanzenliste 1: Feldgehölze, kleinkronige Laubbäume

Elsbeere [*]	Sorbus torminalis	Schmalkronige Mehlbeere.....	Sorbus intermedia
Faulbaum.....	Frangula alnus	Speierling [*]	Sorbus domestica
Feldahorn [*]	Acer campestre	Traubenkirsche.....	Prunus padus
Hainbuche [*]	Carpinus betulus	Vogelkirsche.....	Prunus avium
Salweide.....	Salix caprea	Obsthochstämme in Sorten	
Schwarzerle.....	Alnus glutinosa		

Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Eingrifflicher Weißdorn.....	Crataegus monogyna	Mandelweide.....	Salix trandra
Fahlweide.....	Salix rubens	Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball.....	Viburnum opulus	Purpurweide.....	Salix purpurea
Grauweide.....	Salix cinera	Roter Hartriegel [*]	Cornus sanguinea
Hasel [*]	Corylus avellana	Schlehe [*]	Prunus spinosa
Hundsrose [*]	Rosa canina	Schwarzer Holunder.....	Sambucus nigra
Korbweide.....	Salix viminalis	Traubenholunder.....	Salix racemosa
Kreuzdorn.....	Rhamnus cathartica	Weinrose.....	Rosa rubiginosa
Liguster [*]	Ligustrum vulgare	Zweigrifflicher Weißdorn [*]	Crataegus laevigata

^{*} Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzliste 3: Obstbäume (lokale Obstsorten)

⊕ Apfelsorten.....	Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Teuringer Rambour.
--------------------	--

- ⊕ Birnensorten.....Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

Siehe auch Merkblatt "Empfehlenswerte Apfel- und Obstsorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis", herausgegeben vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, Beratungsstelle für Obst, Garten und Landschaft.

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Schnitt-/ Graslauch.....	Allium schoenoprasum	Dickrosettiges Fettblatt.....	Sedum reflexum
Rundblättrige Glockenblume...	Campanula rotundifolia	Teppichsedum.....	Sedum spurium
Kart(h)äuser Nelke	Dianthus carthusianorum	Reichblühendes Fettblatt.....	Sedum floriferum
Kleines Habichtskraut.....	Hieracium pilosella	Spinnweb-Hauswurz.....	Sempervivum arochn.
Felsenelke.....	Petrohagia saxifraga	Berg-Hauswurz.....	Sempervivum montanum
Seifenkraut.....	Saponaria ocymoides	Sand-Thymian.....	Thymus serphyllum
Rotmoos Mauerpfeffer.....	Sedum album"	Sedum als Sprossensaat	

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- ⊕ Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm
- ⊕ Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm
- ⊕ Sträucher: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 120-150 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.

Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

9.4 Gehölzpflanzungen - Dokumentationspflicht

Die Gemeinde dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatschG).

9.5 Gehölzpflanzungen - Umsetzung Realisierung

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung der Flächen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte und Kugelformen sind im Rahmen der Pflanzgebote nicht zulässig.

9.6 Gehölzpflanzungen - Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

9.7 Gehölzpflanzungen - Baum- und Vegetationsschutz

Um eine dauerhafte Pflanzung gerade bei zunehmend trocken-heißem Klima zu gewährleisten, sollten die hier aufgeführten Empfehlungen der FLL-Richtlinien berücksichtigt werden.

Bei **Baumpflanzungen** innerhalb von Belags- und Asphaltflächen ist pro Baum

- ⊕ ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ vorzusehen,
- ⊕ eine dauerhaft offene Fläche mit mindestens 6 m² oder eine mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag ausgestattete Fläche mit mindestens 6 m² nachzuweisen,
- ⊕ die Pflanzgruben sind ggf. mit überbaubarem Baums substrat aufzufüllen,
- ⊕ pro Pflanzgrube ist eine Belüftungs- und Bewässerungseinrichtung vorzusehen.

Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter, blütenreicher Mischungen anzusäen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Ausgabe).

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, „Erhaltung von Verkehrsflächen mit Baumbestand“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bauvorbereitenden Maßnahmen / Maßnahmen während den Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen - Baustelleneinrichtungen sowie Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind generell auf die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke zu beschränken. Die Außengebietsflächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- ⊕ Hinweis zu bauvorbereitenden Maßnahmen / zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

10.2 Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen entlang des Fußweges und am Ostrand des Baugebiets ausgewiesen (siehe Planzeichnung). Diese dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Flächen sind als extensive artenreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind innerhalb dieser Grünflächen unzulässig.

11. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen im öffentlichen und privaten Grundstücksbereich dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Großbrinderfeld entschieden wird.

12. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie werden folgende Festsetzungen getroffen:

- ⊕ In Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrslärmimmission betragen:

tags 37 dB(A) – 59 dB(A)
nachts 43 dB(A) – 65 dB(A)

(siehe Seite B-7 „Schallimmissionsprognose Verkehr“ Bericht Y0342.019.01.001 mit Datum vom 13.02.2024, erstellt durch die Wölfel Engineering GmbH+Co.KG, 97204 Höchberg)

Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

- ⊕ Damit ist für die Gebäude auf den an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 eingehalten werden.
- ⊕ In den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind Räume mit Schlaffunktion mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die ermittelten Beurteilungspegel können der o.g. Schallimmissionsprognose entnommen werden. Die maßgebende Isolinie ist im Bebauungsplan dargestellt.
- ⊕ Es wird empfohlen, im Nahbereich der Bahnlinie an den der Bahnlinie zugewandten Fassaden der Gebäude durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf die Anordnung von Schlafräumen zu verzichten.

12.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm bei stationären haustechnischen Anlagen

Die Aufstellung von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist nur innerhalb von Gebäuden oder außerhalb von Gebäuden nur in einer allseitig umschlossenen Einhausung (Kapselung) zulässig.

12.3 Außenbeleuchtung / Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis 3.000 K) zu verwenden.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Strahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Die Lichtquellen sind so zu installieren, dass raumwirksame Lichtemissionen vermieden werden. Es sind zudem vollständig geschlossene, staubdichte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Lichtpunkthöhen > 6 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind des Weiteren unzulässig.

13. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger ist im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauer festgesetzt sind, ist zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

15. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplans „Kapelle II“** in Hochhausen treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Kapelle II“** werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig (freie Dachform).

Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 20° zur Waagrechten nicht überschreiten. Bei den sonstigen geneigten Dächern wird die maximale Dachneigung auf 45° zur Waagrechten beschränkt.

Zulässig sind rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen; glänzende, leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Garagen und Carports mit Flachdach sind vollständig zu begrünen (intensive oder extensive Dachbegrünung). Generell wird empfohlen, auch die Dachflächen der Hauptgebäude als vegetabil begrünte Dachflächen unter Beachtung der Photovoltaikpflichtverordnung (PVPf-VO) und gebäudetechnischer Dachaufbauten auszuführen.

Metalleindeckungen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie bzw. reflexionsarme Photovoltaikmodule / Solarkollektoren zu verwenden.

1.2 Fassadengestaltung

Es sind lediglich reflexionsarme Materialien und Farben an baulichen Anlagen zulässig. Bei der Fassadengestaltung dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Analog zu den Metalleindeckungen sind Fassadenverkleidungen aus Metall nur in beschichteter Ausführung zulässig.

Zu positiver Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Fassadenbegrünung bzw. eine partielle Fassadenbegrünung empfohlen.

2. AUSSENANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Grundstück ist maximal eine Außenantenne / Parabolantenne zulässig.

3. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Generell sind PKW-Stellplätze so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.

3.2 Entwässerung

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung ist das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen *DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Die Entwässerung der Stell- und Parkplätze ist wie folgt auszuführen:

- ⊕ flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden und / oder
- ⊕ Versickerung durch Ausbildung der Stell- und Parkplatzoberflächen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

*DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Stellplatz-, Verkehrs- und Terrassenflächen dienen, sind als Grünflächen (Rasenflächen mit RSM Regio-Saatgut oder Wiesenflächen) oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden (siehe auch Ziff. 6 unter III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen). Bei der Herstellung von Wegen, kleinen Plätzen, etc. innerhalb der Vegetations- bzw. Gartenflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus; wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter- und Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist zur Vermeidung von sogenannten „Steinwüsten“ nicht zulässig. Ausnahmen stellen bis zu 70 cm breite Gebäudetraufstreifen und in die private Grünfläche integrierte „Steingärten“ mit einer max. Größe von 5 m² dar.

Die Pflanzungen haben bis spätestens einem Jahr nach Bezug des Gebäudes bzw. der Liegenschaft zu erfolgen.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den einzelnen Baugrundstücken auf einer Länge von maximal 5,0 Meter zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten

Zur Gewährleistung einer Kleintierdurchlässigkeit sind Einfriedungen in offener Form mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen.

Ein Abstand von mind. 0,50 m ist mit Einfriedungen gegenüber der angrenzenden Orts- und Erschließungsstraße sowie gegenüber den angrenzenden Wirtschaftswege einzuhalten.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

Einfriedungen in offener Form sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

6. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

7. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Baugrundstücke befinden sich in einem leicht geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung Tauberbischofsheim sind unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt als verfahrensführende Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Verrottung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

4. ALTLASTEN

Im Planbereich sind keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten bzw. Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

5.1 Entwässerung

Entwässerungssystem im Plangebiet

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander auf den Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten. Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das auf den Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Um das im Planbereich anfallende Schmutzwasser ableiten zu können, wird ein Pumpwerk, wie im nördlich angrenzenden Gebiet „Kapelle“ benötigt. Dahingehend sollen die vorhandenen Pumpeinrichtungen verschoben bzw. modifiziert werden.

Das im nördlichen Teil des Planbereichs anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltbecken (RRB Hochhausen) zugeleitet. Für den südlichen Gebietsteil wird eine neue Regenrückhaltung erforderlich; die ergänzende Rückhaltung ist als Erdbecken in der Südostecke des Plangebiets konzipiert. Der Drosselabfluss und die eventuell entstehende Notüberlaufmenge der neuen Regenrückhaltung wird über das bestehende RRB Hochhausen zur Tauber abgeleitet.

Sollten im Plangebiet unterkellerte Gebäude errichtet werden, ist zu prüfen, ob Hebeanlagen für die Schmutzwasserableitung in den einzelnen Gebäuden erforderlich werden.

Im Sinne einer nachhaltigen ökologischen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken sollte das anfallende Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten werden, um es zu verdunsten, zu versickern oder wiederzuverwenden. Das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen *DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Dezentrale Niederschlagsbeseitigung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus den Stellplätzen kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über die belebte Oberbodenschicht der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Die Nachbarlichen Belange dürfen dadurch allerdings nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ⊕ ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- ⊕ genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser aus nicht beschichteten Metalldächern oder aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Starkregenvorsorge

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

Rückstauenebene

Gemäß DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstau-

ebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung ist erwünscht. Beim Bau einer Zisterne kann folglich die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden.

Bei der Nutzung einer Zisterne ist folgendes zu beachten:

Die Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 und in Übereinstimmung mit der Trinkwasserversorgung zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf der Zisternen ist an das geplante Mischwassersystem im Plangebiet anzuschließen und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 11 Absatz 1 TrinkwV (Trinkwasserverordnung) an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Absatz 2 AV-BWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 13 Abs. 6 TrinkwV).

Wasserrechtsverfahren

Für die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Hochhausen zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt. Die Wasserversorgung ist als Ringleitung DN 100 konzipiert.

5.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

6. FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Die Schaffung von artenreichen Lebensräumen sollte bei der Gartengestaltung Berücksichtigung finden.

Eine oder mehrere der nachfolgenden Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sollten im Zuge der Gartengestaltung realisiert werden:

Herstellen einer Blumenwiese

Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums oder eines Blumen- oder Kräuterrasens, Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung, naturschutzfachlich orientierte Pflege.

Anpflanzung bzw. Ansaat von Staudenbeeten

Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten, Verwendung von zertifiziert gebietsheimischen, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden.

Ergänzende Strauchpflanzungen

Anpflanzung von standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Sträuchern gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste, Pflanzabstand in etwa 1,5 bis 2 Meter.

Anlage eines Totholz-Biotops

Anlage eines Totholz-Biotopes (stehendes und liegendes Totholz) mit gestaffeltem Astdurchmesser-Spektrum (z. B. 1 cm – 30 cm).

Anlage eines Kleingewässers

Anlage eines naturnahen Kleingewässers, Größe: mindestens 5 m², mit Lehmdichtung oder Teichfolie, Begrünung ausschließlich mit standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Wasser- und Sumpfpflanzen, kein künstlicher Besatz mit Fischen, mit besonnten aber auch beschatteten Zonen.

Anlage eines Kleinhabitats

Anlage eines Kleinhabitats für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildbienen, etc.),

- Aufschüttung eines Sand- oder eines Kieshaufens, Zulassen einer sich von selbst einstellenden schütterten, lückigen Vegetation.
- Aufschüttung eines Natursteinhaufens mit jeweils gebietsheimischem Steinmaterial 60/200 aus Muschelkalk, Saum aus Sand um den Steinhaufen, Tiefe des Sandsaums mind. 0,5 m, Einbindetiefe in vorhandenen Boden mind. 30 cm.

7. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLAS

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteilen sollten alle unzertheilten Glasflächen über 2 qm mit Glas versehen werden, das der österreichischen DIN ONR 191040 Kategorie B („bedingt wirksam“) genügt; bei Glasflächen über 4 qm ist die Kategorie A („hoch wirksam“) relevant.

8. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Objektplanung Berücksichtigung finden:

- ☒ Durchgrünung der Baugrundstücke zur Verbesserung der mikroklimatischen Funktionen (Kühlung, Frischluftgenerierung) und der Luftqualität;
- ☒ Förderung der Biodiversität durch gezielte ökologisch wertvolle und standortgerechte Bepflanzung;
- ☒ Schaffung von Retentionsflächen zur Minimierung negativer Auswirkungen bei Starkregenereignissen;
- ☒ Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung von Gebäuden;
- ☒ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ☒ Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Erkern und Gebäudevorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ☒ Optimierte Gebäudeausrichtung für den Luftaustausch durch natürliche Frischluftzufuhr zur nächtlichen Abkühlung;
- ☒ Erhöhung der Energieeffizienz durch den Einsatz hochwirksamer Dämmmaterialien mit optimierten Dämmstärken;
- ☒ Wahl einer Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen;
- ☒ Dach- und Fassadenbegrünungen zur Wärmedämmung, zum Schutz der Gebäudehülle sowie zum Wasserrückhalt sowie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstungskühle;
- ☒ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik mit Speicher);
- ☒ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;

- ⊕ Keine Nutzung fossiler Energien (Kohle-, Öl- und Gas-Heizungen), auch im Hinblick auf die Versorgungssicherheit.

Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:

- Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
- Einsatz von Luftwärmepumpen;
- Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist aufgrund der Lage in der Schutzzzone III des Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- zu prüfen.

9. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf 2 1/2 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen."

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.

10. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

Tauberbischofsheim, den 13.06.2024

Anette **Schmidt**
-Bürgermeisterin-

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist".

Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.