

STADT

TAUBERBISCHOFSSHEIM



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER
STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM
1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "SCHIRRMANNWEG"**

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH

Adelsheim - Tauberbischofsheim


.....
Planverfasser



Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1	Grundflächenzahl.....	2
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	3
2.2.3	Vollgeschosse.....	3
2.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	3
2.3.1	Gebäudehöhen	3
2.3.2	Festsetzung der Höhenlage	4
2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	4
2.4.1	Offene Bauweise	4
2.4.2	Abweichende Bauweise	4
2.4.3	Einzel- und Doppelhäuser.....	4
2.4.4	Baugrenze	4
2.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten	5
2.6	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen.....	5
2.6.1	Stellplätze, Carports und Garagen	5
2.6.2	Gemeinschaftsstellplätze	5
2.6.3	Nebenanlagen	6
2.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	6
2.7.1	Verkehrsfläche.....	6
2.7.2	Straßenbegrenzungslinie	6
2.7.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	6
2.8	Flächen für Versorgungsanlagen.....	7
2.8.1	Versorgungsfläche	7
2.9	Grünflächen	7
2.9.1	Öffentliche Grünfläche	7
2.9.2	Private Grünfläche	7



2.10	Hauptversorgungsleitungen.....	7
2.10.1	Unterirdisch.....	8
2.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.11.1	Grundwasser	8
2.11.2	Bodenabtrag	8
2.11.3	Oberboden und Unterboden	8
2.11.4	Lager	8
2.11.5	Böschungen.....	9
2.11.6	Bodeneingriffe.....	9
2.11.7	Schädliche Bodenveränderungen	9
2.12	Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung..	9
2.12.1	Flächenumgrenzung zum Erhalt	9
2.12.2	Pflanzbindung	10
2.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
2.13.1	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen.....	10
2.13.2	Bepflanzung.....	11
2.13.3	Pflanz-/Artenliste.....	11
2.14	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen	13
2.14.1	Insektenschonende Beleuchtung	13
2.15	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	13
2.15.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	13
2.15.2	Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“.....	13
2.16	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	14
2.16.1	Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen der Grundstücke	14
2.17	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	14
2.17.1	Entdeckung von Funden	14
2.17.2	Altablagerungen.....	14
2.17.3	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	14
2.17.4	Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation	15
2.17.5	Regenerative Energiesysteme	15
2.17.6	Brauchwasseranlagen	15
2.17.7	Flurstücknummer	16

2.17.8	Bestehende Grenzen	16
2.17.9	Wassergefährdende Stoffe	16
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	17
3.1	Dächer	17
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	17
3.1.2	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	17
3.1.3	Dachdeckung.....	17
3.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	18
3.3	Antennen.....	18
3.4	Niederspannungsfreileitungen.....	18
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
3.6	Einfriedungen	19
3.7	Stellplatzverpflichtung	19
3.8	Ordnungswidrigkeiten.....	20

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM
1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SCHIRRMANNWEG"

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

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 % festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.2 Geschossflächenzahl

2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

- 1,2** Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(Jugendherbergsgebäude)

2.2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

- 0,4** Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(3 neue Bauplätze)

2.2.3 Vollgeschosse

2.2.3.1 (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- III** Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 festgelegt (Jugendherbergsgebäude).

2.2.3.2 (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- I** Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 festgelegt (3 neue Bauplätze).

2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

2.3.1 Gebäudehöhen

2.3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

- GH** Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Höhe der neuen Gebäude wird mit 6,60 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß auf 6,60 m festgesetzt.

2.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Einschrieb der Erdgeschossfußbodenhöhe- Fertigboden (EGFH) über NN im Lageplan für die einzelnen Grundstücke festgesetzt. Von der festgesetzten EGFH darf maximal - 0,30 m abgewichen werden.

Bei versetzten Geschossen ist die tiefere EFH maßgeblich.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

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

2.4.1 Offene Bauweise

- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO) (3 neue Bauplätze)

2.4.2 Abweichende Bauweise

- a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO) (Jugendherbergsgebäude)

2.4.3 Einzel- und Doppelhäuser



Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

2.4.4 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten und im Doppelhaus je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

2.6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.6.1 Stellplätze, Carports und Garagen

2.6.1.1 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Garagen



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

St. Stellplätze

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z. B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenanteil >25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren herzustellen.

2.6.2 Gemeinschaftsstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplätze sowie die Garagen für die Wohnungen im umgebauten Bestandsgebäude sind im dafür vorgesehenen Baufenster zu errichten. Die Stellplätze und die Mittelgasse werden teildurchlässig ausgeführt.

2.6.3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

2.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.2 Straßenbegrenzungslinie



2.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.3.1 Zweckbestimmung

2.7.3.1.1 Fußweg



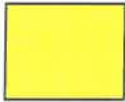
2.7.3.1.2 Private Erschließungsfläche

PE

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.8.1 Versorgungsfläche



2.8.1.1 Zweckbestimmung

2.8.1.1.1 Blockheizkraftwerk



2.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Grünfläche



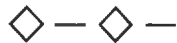
2.9.2 Private Grünfläche



2.10 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.10.1 Unterirdisch



2.10.1.1 Zweckbestimmung

A	Abwasser
E	Elektrizität
W	Wasser

2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Grundwasser

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend § 49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

2.11.2 Bodenabtrag

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

2.11.3 Oberboden und Unterboden

Bei Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und soweit diese keine umweltrelevanten Stoffe enthalten einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.11.4 Lager

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

2.11.5 Böschungen

Entstehende Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

2.11.6 Bodeneingriffe

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angegriffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt – Umweltschutzamt – ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial ist nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

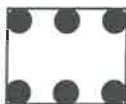
2.11.7 Schädliche Bodenveränderungen

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

2.12 Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.12.1 Flächenumgrenzung zum Erhalt



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

2.12.1.1 Erhalten von Bäumen



2.12.1.2 Erhalten von Sträuchern



2.12.2 Pflanzbindung

In den im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

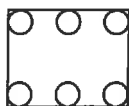
Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Bei Ergänzungs- und Nachpflanzungen sind die Artenlisten unter Punkt 2.13.3 zu beachten.

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.13.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen



Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern.

2.13.1.1 Anpflanzen von Bäumen



2.13.1.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.13.2 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

2.13.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	

Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference,



	Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.14 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.14.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

2.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.15.1 Grenze des Geltungsbereichs



2.15.2 Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“



2.16 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.16.1 Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen der Grundstücke



2.17 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.17.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeiten des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

2.17.2 Altablagerungen

Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Stadt zu verständigen.

2.17.3 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

2.17.4 Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bauflächen sind vor Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen.

Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um zu vermeiden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

2.17.5 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Für eine Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

2.17.6 Brauchwasseranlagen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen empfohlen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Zisternen müssen einen Überlauf besitzen, welcher an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Tauberbischofsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die

Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

2.17.7 Flurstücknummer

6296

2.17.8 Bestehende Grenzen



2.17.9 Wassergefährdende Stoffe

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBL. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Bereich ehemaliges Jugendherbergsgebäude

Dachformen: Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Dachneigung: 0 - 40 Grad, siehe Einschrieb im Plan

Bereich 3 neue Baugrundstücke

Dachformen: Flachdach (FD)

3.1.2 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude oder mit einem intensiv oder extensiv begrüntem Flachdach zu errichten.

3.1.3 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine nur in natürlichen Erdtönen verwendet werden. Glasierte Ziegel oder Betondachsteine sind nicht zulässig.

Die Eindeckung kann auch mit beschichtetem Kuper- oder Zinkblech erfolgen, um den Eintrag von Metallionen in den Wasserkreislauf zu verhindern.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Der Bau von begrünten Dächern ist zulässig.

3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um Sonnenkollektoren.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

3.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses durchzuführen.

Auf den nicht überbauten Flächen sind je Grundstück mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum und ein einheimischer Busch oder zwei Hochstammobstbäume anzupflanzen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

3.6 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

3.7 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit in den Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Umfeld sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Ohne die festgelegte Stellplatzanzahl würde die Erschließungsstraße vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der fließende Verkehr ausgeschlossen wird. Die städtebauliche Konzeption für dieses Baugebiet macht die

Herstellung der festgelegten Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Tauberbischofsheim, den 31.05.2022


Anette Schmidt
Bürgermeisterin