STADT KÜLSHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WAIDEN“ (MI) IN EIERSHEIM

MAIN-TAUBER-KREIS

Vorhabenträger: BENJAMIN WEIRICH, SCHIRRMANNWEG 2, 97941 TAUBERBISCHOFSHEIM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Vorentwurf – Datum: 10.11.2023

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

ibu
Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) 3
1. Art der baulichen Nutzung 3
2. Mass der baulichen Nutzung 3
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 3
4. Höhenlage der baulichen Anlagen 4
5. Verkehrsflächen 4
6. Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Stellpätze 4
7. Flächen für Versorgungsanlagen 4
8. Grünflächen 4
9. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot 5
10. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
11. Zuordnung planexterner Massnahmen 10
12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 11
13. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen 12
14. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen 12
15. Verbrennungsverbot / -einschränkung 12
16. Räumlicher Geltungsbereich 12

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C) 13
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen 13
2. Satellitenanlagen 13
3. Werbeanlagen 13
4. Stellplätze und Fusswege 14
5. Einfriedungen 14
6. Retentionszisternen 15
7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke 15
8. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern 15
9. Ordnungswidrigkeiten 15

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 16
1. Baugrund 16
2. Bodenschutz 16
3. Altlasten 16
4. Denkmalschutz / Bodenfunde 17
5. Energiegewinnung / Klimaschutz 17
6. Ver- und Entsorgungsanlagen 18
7. Starkregenvorsorge 19
8. Grundwasser 20
9. Landwirtschaftliche immissionen 20
10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 20
11. Nachbarschaftsrecht 20
12. Freiflächengestaltung 20

Bearbeitung:

Elmar **Göbel**

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden"** in Eiersheim wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als **Mischgebiet (MI)** im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,

Folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ = 0,6** gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird **maximal 10 m** als Höchstmaß für Gebäude mit Flachdach ausgewiesen.

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3.1 BAUWEISE

Im Planbereich ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen eine **offene Bauweise** i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegungen der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe für das Wohnhaus, für die Gewerbehalle sowie für die Eventlocation werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der einzelnen Chalets orientieren sich am vorhanden Geländeniveau und werden so ausgerichtet, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen einschl. der Einmündungsbereiche in die Kreisstraße K2881 sind als privater Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN SOWIE STELLPÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports (offene Garagen) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

6.2 STELLPLÄTZE

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikanlagen über Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen installiert werden müssen (§ 23 Abs. 1 KlimaG BW)

Mit grünordnerischen Maßnahmen belegte Flächen bzw. Flächen mit Pflanzgeboten dürfen durch Stellplätze nicht überbaut werden. Des Weiteren sind Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern nicht zulässig; Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen wie parkende Kraftfahrzeuge freizuhalten.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient zur Unterbringung einer kundeneigenen Trafo-Station und ist innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Der genaue Standort wird in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen festgelegt.

8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K2881 entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

In der Planzeichnung werden private Grünflächen (Rasen- oder Wiesenflächen) nur im Bereich der Pflanzgebote festgesetzt. Die sonstigen Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Gestaltung der Grün- und Gartenanlagen innerhalb des Planbereichs ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

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

9. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 PFLANZGEBOT PG1 – BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN ENTLANG DER NORD- UND WESTGRENZE

Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot PG1 entlang der Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Bereich des Plangebiets sind mit gebietsheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß beiliegender Pflanzliste zu bepflanzen (siehe Planeinschrieb). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

Die Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 12 m - 15 m innerhalb der Pflanzgebotsfläche vorzunehmen. Zwischen den Bäumen ist eine artenvielfältige Strauchgruppe bestehend aus 6 – 8 Sträuchern herzustellen.

Trockenresistente Gehölarten gemäß Pflanzenliste 1 bis 4 sind zu bevorzugen.

9.2 PFLANZGEBOT PG2 – BAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER OSTGRENZE

Entlang der Ostgrenze, straßenbegleitend zur Kreisstraße K2881 sind gebietsheimische Laubbäume entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung anzupflanzen. Die Stammlänge muss mindestens 2,5 m betragen, um die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge nicht zu verdecken. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K2881 muss mindestens 7,5 m betragen.

Neben Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 4 sind trockenresistente Baumarten gemäß Pflanzenliste 1 zu bevorzugen.

9.3 PFLANZGEBOT PG3 – PFLANZUNGEN IM PLANGEBIET

Im Planbereich sind mindestens 40 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Alternativ bzw. ersatzweise können drei heimische standortgerechte Sträucher pro Laubbaum gepflanzt werden.

Die Standorte der Pflanzungen im Planbereich dürfen nach Präferenz des Bauherrn ausgewählt werden.

Ein Mindestradius von 2,50 m um den Stamm eines Laubbaumes ist von Versiegelung oder Bodenverdichtung freizuhalten.

9.4 GEBIETSHEIMISCHE GEHÖLZE

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Laubbaumarten, Sträucherarten / -sorten und Kletterpflanzen sowie ortstypische Obstbäume Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu verzichten. Formschnitte und Kugelformen sind innerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.

9.5 UMSETZUNG DER ANPFLANZUNGEN

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.6 LISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

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: Laubbäume, großkronig

Bergahorn*)	Acer pseodoplatanus	Sommerlinde*)	Tilia platyphyllos
Buche*)	Fagus sylvatica	Spitzahorn*)	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche*)	Quercus robur
Hängebirke	Betula pendula	Silberweide	Salix alba
Traubeneiche*)	Quercus petraea	Winterlinde*)	Tilia cordata

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

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 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Mandelweide	Salix trandra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Grauweide	Salix cinera	Purpurweide	Salix purpurea
Hasel*)	Corylus avellana	Roter Hartriegel*)	Cornus sanguinea
Hundsrose*)	Rosa canina	Schlehe*)	Prunus spinosa
Korbweide	Salix viminalis	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster*)	Ligustrum vulgare	Zweigriffliger Weißdorn*)	Crataegus laevigata

*) Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzliste 4: 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, Oberösterreicher 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 5: 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.
Felsennelke	Petrohagia saxifraga	Berg-Hauswurz	Sempervivum montanum
Seifenkraut	Saponaria ocymoides	Breitblättriger Thymian	Thymus pulegioides
Rotmoos Mauerpfeffer	Sedum album"	Sedum als Sprossensaat	

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Großkroniger 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, 150-200 cm

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

9.7 GEHÖLZPFLANZUNGEN - DOKUMENTATIONSPFLICHT

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

9.8 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.

9.9 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".

9.10 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 m^3 vorzusehen,
- eine dauerhaft offene oder eine mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag mindestens 6 m^2 große Fläche nachzuweisen,
- die Pflanzgruben sind ggf. mit überbaubarem Baumsubstrat 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. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

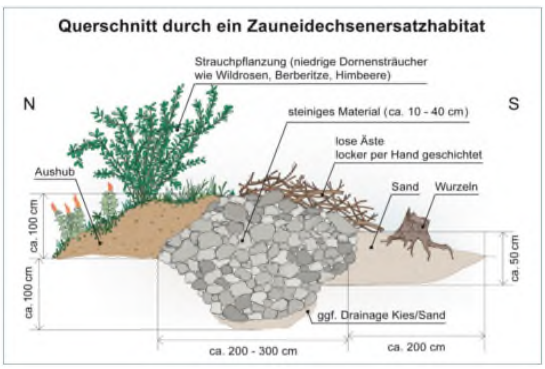
Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern.

CEF-Maßnahme V1: Ersatzhabitate Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist im Plangebiet auf Grundstück Fl.St.Nr. 5888 sowie in den Böschungsbereichen der östlich angrenzenden Kreisstraße K 2881 verbreitet.

Folgende Maßnahme zur Erhaltung der Population und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind notwendig:

- Es ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten.
- Im Winterhalbjahr vor Baubeginn sind die Gehölze im dem als Grünstreifen vorgesehenen Streifen entlang der Kreisstraße K 2881 weitgehend zu beseitigen.
- Am Westrand des geplanten Grünstreifens ist ab Mitte März ein Reptilienschutzzaun (ca. 50 hoch, glatt) aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahme von Bewuchs freizuhalten.
- In den wenig beschatteten Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes sind, im Winterhalbjahr vor Baubeginn, alle Strukturen zu entfernen, die Reptilien als Unterschlupf dienen könnten.
- Ab April sind in den Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes alle Reptilien abzufangen und in den Bereich östlich des Reptilienschutzzaunes zu verbringen.
- Während der Baumaßnahmen ist ein Befahren der Fläche östlich des Reptilienschutzzaunes zu vermeiden; die Lagerung von Geräten oder Baumaterial auf der Fläche ist ebenfalls auszuschließen.
- Am Ostrand des Baugebiets sind an besonnten Stellen innerhalb der Grünfläche punktuell fünf Steinhaufen aus plattigem Material als Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen (siehe Planzeichnung). Die Steinhaufen sind mit Totholzaufschichtungen (lose Äste, Wurzelstöcke) sowie einer Strauchpflanzung im Norden des Steinhaufens analog der beiliegenden Prinzipskizze zu ergänzen.
- Die Fläche des Ersatzhabitats soll mindestens jeweils 4 m² umfassen.
- Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten. Die Steinhaufen sind bei Bedarf vom Bewuchs zu befreien.



Prinzipskizze eines Zauneidechsenersatzhabitats, Quelle: Arbeitshilfe Zauneidechsen, LFU 2020

Maßnahme V2: Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Innerhalb des Planbereichs ist auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 5888 ein Höhlenbaum vorhanden (siehe Planzeichnung). Der Höhlenbaum als sogenannter Habitatbaum für Fledermäuse und Vögel ist nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte der Höhlenbaum gerodet werden, ist dieser vor der Rodung auf Besatz durch Fledermäuse oder anderer Individuen im Zuge einer Umweltbaubegleitung zu kontrollieren. Um eine Ansiedlung und damit Gefährdung von Individuen zu verhindern, sind die Zugänge sind zu verschließen, sofern die Höhlen nicht besetzt sind. Die Rodung ist zeitnah zur Kontrolle durchzuführen. Das gerodete Baumteil mit den Höhlen ist im räumlichen Umfeld im Bereich bestehender Gehölzstrukturen oder geplanter Gehölzstreifen zu installieren.

Maßnahme V3: Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind außerhalb der Zeit, in der mit der Anwesenheit von Fledermäusen zu rechnen ist, durchzuführen - November bis Ende Februar.

Abrissarbeiten sind in der Zeit von März bis Oktober möglich, wenn die Anwesenheit von Fledermäusen vor Beginn der Abrissarbeiten durch Feststellung einer Fachkraft des Artenschutzes ausgeschlossen werden kann.

Maßnahme V4: Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen

Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebietserschließung sind generell auf die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke zu beschränken. Bereiche mit Gehölzstrukturen, in denen keine Nutzungen vorgesehen sind, sollten mit ihrer Ausstattung erhalten bleiben. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

Maßnahme V5: Anbringen von Fledermauskästen

Der mögliche Verlust von Quartierstandorten für gebäudebewohnende Fledermäuse ist durch das Anbringen von 6 künstlichen Quartieren (3 Flach- und 3 Rundkästen) an den Neubauten oder an geeigneten Standorten im Umfeld zu kompensieren.

Maßnahme V6: Anbringen von Vogelnistkästen

Als Kompensation für den Verlust von Neststandorten sind an den verbleibenden Bäumen und an den neuen Gebäuden 8 künstliche Nisthilfen (4 Halbhöhlen, 3 Meisenkästen, 1 Starenkasten) anzubringen.

Maßnahme V7: Überprüfung der Ampferpflanzen vor Baubeginn

Vor Eingriffsbeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

Maßnahme V8: Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerteilten Glasflächen über 2 m^2 mit Glas zu versehen, das der österreichischen DIN ONR 191040 Kategorie B („bedingt wirksam") genügt; bei Glasflächen über 4 qm ist die Kategorie A („hoch wirksam") relevant.

Überprüfung der Durchführung / Überwachung / Dokumentation:

Der Vorhabenträger überwacht und dokumentiert die fachgerechte Durchführung der festgesetzten Maßnahmen V1 bis V8 zur Sicherung der ökologischen Funktionalität im Rahmen einer Umweltbaubegleitung.

10.2 ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN ARTENREICHE WIESE

In der Planzeichnung sind private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand des Planbereiches ausgewiesen (siehe Planeinschrieb). 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.

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

10.3 MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT IM PLANBEREICH

Der Grundstückseigentümer hat auf einer Fläche von **mindestens 200 m^2** Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Zuge der Gartengestaltung vorzunehmen, die nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden können. Die genaue Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Detailplanungen zu den Außenanlagen.

Nachfolgend werden verschiedene Maßnahmentypen dargestellt:

Maßnahme B1: Herstellen einer Blumenwiese

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

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

Maßnahme B2: Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes

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

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

Maßnahme B3: Strauchpflanzungen

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

Flächenberechnung: 4 m^2 pro Strauch.

Maßnahme B4: Anlage eines Totholz-Biotops

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

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

Maßnahme B5: Anlage eines Kleingewässers

Anlage eines naturnahen Kleingewässers, Größe: mindestens 5 m^2, mit Lehmabdichtung oder Teichfolie, Begrünung ausschließlich mit standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Wasser- und Sumpfpflanzen, kein künstlicher Besatz mit Fischen, mit besonnten aber auch beschatteten Zonen.

Flächenberechnung: 1,5-fache der Gewässerfläche.

Maßnahme B6: 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 schütteren, 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.

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen, vermieden oder minimiert werden können, werden planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Maßnahmen werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waiden" verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

11.1 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME „NEUANLAGE EINER FELDHECKENSTRUKTUR"

Durch das geplante Vorhaben werden Teilflächen des Biotops Nr. 163231289124 „Feldhecke östlich Ziegelbrach nördlich Eiersheim" innerhalb des Geltungsbereiches zerstört. Zur Kompensation der zu rodenden Gehölzfläche ist eine Gehölzpflanzung auf einer Fläche von mindestens 1.061 m^2 auf Teilflächen des benachbarten Grundstückes Fl.St.Nr. 5870 herzustellen (Biotopverlagerung).

Folgende gebietsheimische Gehölze (Mindestqualität: Str. 2xv, 60-100) sind zu verwenden:

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Crataegus monogyna — Weißdorn
- Juglans regia — Walnuss
- Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
- Prunus avium — Vogel-Kirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Prunus agg — Artengruppe Zwetschge
- Rhamnus cathartica — Kreuzdorn
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rubus caesius — Kratzbeere
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder

11.2 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME „STREUOBSTWIESE WESTLICH DES PLANBEREICHS"

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind auf Flächen westlich des Planbereichs „Waiden" auf Gemarkung Eiersheim vorgesehen. Auf den ackerbaulich genutzten Grundstücksflächen Fl.St.Nr. 5870 soll ein Streuobstband / Gehölzstreifen angelegt werden.

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit regionaltypischen Obstbäumen und Feldgehölzen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Die externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese westlich des Planbereichs" wird dem Bebauungsplan „Waiden" verbindlich und dauerhaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Der genaue Umfang der Ausgleichsmaßnahme wird im Laufe des weiteren Verfahrens nach Vorliegen der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

12. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Altlast „Imprägnierbecken" - Vorkehrungen zum Boden- und Grundwasserschutz

Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurden Flächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 5888 als altlastverdächtig eingestuft. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2015 durch das Büro Walter Ingenieure aus Tauberbischofsheim wurden Chrom- und Fluoridrückstände im Bereich des früheren Imprägnierbeckens festgestellt (siehe Einschrieb in der Planzeichnung). Weitere Erkundungen und Kernbohrungen haben ergeben, dass diese Rückstände im Erdreich belassen werden können, wenn von oben kein Oberflächen- und Niederschlagswasser in dieses Erdreich eindringen kann.

Bei einer weiteren Nutzung und Neubebauung wurden folgende Maßnahmen seitens des Büros Walter Ingenieure empfohlen:

- <u>Abdichtung Imprägnierbecken</u>
  - Verfüllen und Verdichten des vorhandenen Aushublochs (mit verdichtbarem Material);
  - Verdichten;
  - Betondecke mit d = 10 cm aufzubringen, Fugen und die obersten 2 Zentimeter mit Bitumen vergießen bis auf Höhe der vorhandenen Betonplatte;
  - Betondeckel 10 cm bewehrt (Beton z.B. C25/30) über das gesamte Imprägnierbecken betonieren – Überlappung mit bestehender Betonplatte 20 cm

- Hangwasser
  - Ableiten des Hangwassers mittels Graben an der Hangseite und Ableitung um das Restgebäude herum. Der Graben muss im bindigen wasserundurchlässigen Lößlehm liegen und nicht in der Arbeitsraumverfüllung mit unbekannter Zusammensetzung. Andernfalls muss ein Lehmschlag (2 mal 20 cm) eingebracht werden.

Diese Maßnahmen werden auch vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind bei einer künftigen Neubebauung umzusetzen. Die Realisierung ist dem Umweltschutzamt abzustimmen

13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung sowie zur Beleuchtung von Werbeanlagen nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum mit geschlossenem Lampengehäuse zulässig (geringer Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. LED´s mit Farbtemperaturen bis 3.000 K.

Horizontal oder nach oben gerichtete Leuchten sind unzulässig.

14. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, der Stadt Külsheim und dem Vorhabensträger / Eigentümer entschieden wird.

15. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waiden"** in Eiersheim 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 Dachformen sind entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. 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.

Flachdächer, aber auch leicht geneigte Dachflächen sollten als vegetabil begrünte Dächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Als Materialien zur Dacheindeckung sind nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Baustoffe zu wählen, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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

1.2 FASSADENGESTALTUNG

Analog zur Dachgestaltung sind als Materialien für die Fassadengestaltung nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Baustoffe zu einzusetzen.

Außenfassaden aus Metall (z.B. überdachte Müllsammelplätze) sind ebenfalls nur mit Beschichtung zulässig (Grundwasserschutz).

2. SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1 ALLGEMEIN

Im Planbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Je gewerblich genutzter Gebäudekomplex sind

- eine Werbeanlagen am Gebäude,
- ein nicht baulich mit dem Gebäude verbundenes Hinweis- oder Sammelhinweisschild (Pylon oder sonstiger Aufsteller) und
- zwei weitere nicht baulich mit dem Gebäude verbundenen Werbeanlagen als Fahnenwerbung zulässig.

Die Werbeanlagen am Gebäude sind an den Wandflächen unterhalb der Traufe anzubringen oder zu erstellen. Die maximale Höhe wird auf 1,0 m und die maximale Länge auf ein Viertel der Fassadenlänge festgesetzt.

Beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Des Weiteren ist die Beleuchtung so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr auf der Kreisstraße K2881 entstehen kann

Hinweis- oder Sammelhinweisschilder als Pylonen und als sonstige Aufsteller sind auf eine maximale Ansichtsfläche von insgesamt 2 m^2 mit einer Höhe von 2,5 m über der seitlich anstehenden Geländeoberfläche begrenzt.

Bei Fahnen als Werbeanlage wird die Masthöhe auf 6,0 m über der seitlich anstehenden Geländeoberfläche begrenzt. Die Ansichtsflächen der Fahnen wird ebenfalls auf maximal 2 m^2 begrenzt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind generell nicht zulässig.

3.2 ANBAUVERBOTSZONE KREISSTRAßE K2881

Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße K2881 unzulässig (15 m breite Zone längs zum Fahrbahnrand der Kreisstraße). Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

4. STELLPLÄTZE UND FUSSWEGE

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

4.1 BETRIEB VON STELLPLÄTZEN

Generell sind Stell- und Parkplätze so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

4.2 ZAHL DER STELLPLÄTZE

Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen.

4.3 ENTWÄSSERUNG DER STELLPLÄTZE UND FUSSWEGE

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen" Entwässerung" ist das auf den Stellplatz- und Fußwegflächen oberflächig 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 sowie der Fußwege ist wie folgt auszuführen:

- flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden , sofern nachbarliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden

  und / oder

- Versickerung durch Ausbildung der Stell- und Parkplatzoberflächen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedungen in offener Form (Metallgitter- oder Drahtzaun, Holzlattenzaun). Die Höhe der Einfriedungen in offener Form ist mit max. 2,0 m festgelegt.

Naturstein- oder Betonmauern sowie Gabionen als Einfriedung sind bis 1,2 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der befestigten Verkehrsfläche zulässig.

Geschlossene Sichtschutzelemente mit Höhe über 1,2 m sind nur im Nahbereich der Gebäude zugelassen. Die Sichtschutzelemente dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten

Gegenüber der Kreisstraße K2881 ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 7,5 m bezogen auf den Fahrbahnrand einzuhalten; Einfriedungen sind generell innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke unzulässig.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

6. RETENTIONSZISTERNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser einer Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisternen sind durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn im Rahmen der Grundstücksbebauung zu erstellen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient der Rückhaltung von Niederschlagwasser bzw. der Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum ist zeitverzögert d.h. gedrosselt dem Regenwasserentwässerungssystem zuzuführen. Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dem Regenwassersystem anzuschließen.

Das Nutzvolumen ist in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen zu nutzen (privater Gebrauch).

Die Vorgaben zur Dimensionierung des Speicher- und Nutzvolumens sowie die Bemessung des Drosselablaufs erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Der Sachverhalte der Ziffer 6.4 unter III. Hinweise / Nachrichtliche sind beim Bau von Zisternen zwingend zu beachten.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen).

Die Anlage von Steingärten (Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen) ist nur in begrenzten Umfang zulässig. Ausnahmen stellen maximal 70 cm breite Gebäudetraufstreifen und in die private Gartenfläche integrierte Steingartenflächen mit einem Gesamtumfang von max. 10 m^2 je Hauptgebäudekomplex Grundstück dar.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

Abgrabungen im Bereich der Altlast „Imprägnierbecken" sind nicht zulässig.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

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 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.

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 Vernässung 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 Verrichtungen 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 Einwirkbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. ALTLASTEN

Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurden Flächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 5888 als altlastverdächtig eingestuft. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2015 durch das Büro Walter Ingenieure aus Tauberbischofsheim wurden Chrom- und Fluoridrückstände im Bereich des früheren Imprägnierbeckens festgestellt (siehe Einschrieb in der Planzeichnung). Weitere Erkundungen und Kernbohrungen haben ergeben, dass diese Rückstände im Erdreich belassen werden können, wenn von oben kein Oberflächen- und Niederschlagswasser in dieses Erdreich eindringen kann.

Im Rahmen der Untersuchung wurden unter Ziffer 8 der Untersuchung folgende weitere Vorgehensweise empfohlen:

- Wasserdichte Abdichtung des ehemaligen Hallenbodens und besonders des Imprägnierbeckens sowie eines Streifens von ca. 2 m westlich des Gebäudes neben dem Imprägnierbecken. Das Hangwasser darf nicht neben dem Gebäude versickern.
- Beprobung der Grundwassermessstelle VB 2 jährlich mit Messungen von Fluorid, Chrom ges. und Chromat.

Diese Maßnahmen werden auch vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind bei einer künftigen Neubebauung umzusetzen. Der Sachverhalt in Verbindung mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen sind vor Realisierung mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. 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;
  - Geothermie zu Heiz- und Kühlungszwecken.
    Hinweis: Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM IM PLANGEBIET

Die geplante Entwässerung des Planbereichs ist im Trennsystem vorgesehen., d.h. Schmutz- und Regenwasser werden entsprechend ihres Ursprungs in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet.

- Das oberflächig auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein Regenwassersystem mit vorgeschalteten Retentionszisternen und Rückhalteteich gedrosselt dem Eiersheimer Graben zugeführt und darin abgeleitet werden,
- Das auf den Dachflächen der Gäste-Chalets und auf den Stell- bzw. Parkplätzen anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei auf den Grundstücksflächen schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird, sofern objektbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Das oberflächig auf den Verkehrsflächen bzw. Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser soll einer Versickerung zugeführt werden. Das anfallende Regenwasser wird dabei flächig über den angrenzenden Oberboden einem Mulden-Rigolen-System zur Versickerung zugeführt. Der Anteil des Niederschlagabflusses, der im Mulden-Rigolen-System nicht direkt versickert (z.B. im Starkregenfall), wird gedrosselt dem Regenwassersystem zugeführt.
- Die Entwässerung der Stell- und Parkplätze sowie der Fußwege ist wie folgt vorgesehen:
  - Versickerung durch Ausbildung der Stell- und Parkplatzoberflächen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.) und / oder
  - flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden, sofern objektbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Das häusliche anfallende Schmutzwasser soll über ein neues Schmutzwassersystem im Planbereich mit Anschluss an den parallel zum „Eiersheimer Graben" verlaufenden Sammelkanal abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

Für die Entwässerung des Baugebiets wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.2 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSBESEITIGUNG

Das auf den Dachflächen der Gäste-Chalets anfallende Regenwasser kann analog zur Stellplatz-Entwässerung erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten Metalldächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

6.3 RETENTIONSZISTERNEN

Ergänzend zur Ziffer 6 „Retentionszisternen" der Örtlichen Bauvorschriften ist folgendes zu beachten:

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 § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV 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 (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

6.4 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauebene mindestens die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

6.5 AUßENGEBIETSENTWÄSSERUNG

Bedingt durch die topographische Lage des Planbereiches können u.U. Oberflächenabflüsse bei starken Regenereignissen aus den westlich angrenzenden Außengebietsflächen in Richtung Planbereich entstehen.

Zur Ableitung der Außengebietszuflüsse wird eine Mulde in der im östlichen Planbereich liegenden Streuobstwiese und in der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand Mulde angelegt. Topographisch bedingt werden eventuell entstehende Oberflächenabflüsse aus dem östlich angrenzenden Außengebiet dieser Entwässerungsmulde zugeführt.

6.6 WASSERVERSORGUNG

Im Bereich des Plangebiets verläuft parallel zur Kreisstraße K2881 auf deren Ostseite eine Wasserversorgungsleitung. Die Versorgung des Planbereichs soll mit Anschluss an dieses Wasserversorgungssystems des Stadtwerkes Külsheim erfolgen. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

6.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im Planbereich ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Der private Objektschutz wird allerdings in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Vorhabenträger bzw. Bauherr über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung (geplante Teichanlage) abzudecken.

6.8 SONSTIGE VERSORGUNG

Die weiteren Versorgungseinrichtungen -Strom, Telekommunikation- werden im Zuge der weiteren Planungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ist im Norden des Plangebiets bereits gegeben.

Zur Gewährleistung der Stromversorgung im Plangebiet wird voraussichtlich eine kundeneigene Umspannstation erforderlich.

6.9 BAULICHE KOORDIANTION DES GEPLANTEN VER- UND ENTSORGUNGSSYSTEMS

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird zur Nordostecke, der den Tiefpunkt im Gebiet darstellt, abgeleitet (Innere Ableitung). Für die äußere Ableitung bis zum best. Mischwasserkanal und zum „Eiersheimer Graben" wird eine Querung der Kreisstraße K2881 mit den geplanten Kanalleitungen erforderlich.

Die Anbindung des Planbereichs an die bestehende Wasserversorgungsleitung östlich der Kreisstraße K2881 soll ebenfalls über diese Querung erfolgen.

7. 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.

8. 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.

9. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

10. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) 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.

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

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.".

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

11. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

12. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Baugrundstück beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt Külsheim abzustimmen.

Külsheim, den 10.11.2023

Thomas **Schreglmann**
Bürgermeister

Benjamin **Weirich**
Vorhabenträger

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 is.
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.
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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023