



**STADT KÜLSHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„WAIDEN“ (MI) IN EIERSHEIM  
MAIN-TAUBER-KREIS**

Vorhabenträger: BENJAMIN WEIRICH, SCHIRRMANNWEG 2, 97941 TAUBERBISCHOFSCHEIM

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

Datum: 16.03.2026

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>3</b>
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 Stellplätze	4
7. Flächen für Versorgungsanlagen	4
8. Grünflächen	5
9. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot	5
10. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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	13
15. Verbrennungsverbot / -einschränkung	13
16. Räumlicher Geltungsbereich	13
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)</b>	<b>14</b>
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2. Satellitenanlagen	14
3. Werbeanlagen	14
4. Stellplätze und Fusswege	15
5. Einfriedungen	15
6. Retentionszisternen	16
7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	16
8. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	16
9. Ordnungswidrigkeiten	16
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>17</b>
1. Baugrund	17
2. Bodenschutz	17
3. Altlasten	18
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	19
5. Energiegewinnung / Klimaschutz	19
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	20
7. Grundwasser	23
8. Landwirtschaftliche Immissionen	23
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	23
10. Nachbarschaftsrecht	23
11. Freiflächengestaltung	24

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.

### Zulässige Nutzungsarten:

- ⊕ Wohngebäude,
- ⊕ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ⊕ Einzelhandelsbetriebe im betrieblichen Zusammenhang mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>,
- ⊕ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ⊕ Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,

### Unzulässige Nutzungsarten:

- ⊕ Großflächige regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten,
- ⊕ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ⊕ Gartenbaubetriebe,
- ⊕ Tankstellen,
- ⊕ Vergnügungsstätten
- ⊕ Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO

## 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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.

Sowohl beim nördlichen als auch beim südlichen Einmündungsbereich wurden Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrtsicht) festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind generell von Hindernissen (bauliche Anlagen, Sträucher, etc.) freizuhalten.

*Hinweis zum Sichtdreieck: Als Anfahrtsicht wird das Sichtfeld bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3 Meter vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die erforderliche Schenkellänge des Anfahrtsichtfeldes beträgt nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) 200 Meter, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $v_{zul.} = 100$  km/h.*

### 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 VERSORGENSANLAGEN

(§ 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 Gehölzarten 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 <sup>?</sup> .....	Acer pseudoplatanus	Sommerlinde <sup>?</sup> .....	Tilia platyphyllos
Buche <sup>?</sup> .....	Fagus sylvatica	Spitzahorn <sup>?</sup> .....	Acer platanoides
Esche.....	Fraxinus excelsior	Stieleiche <sup>?</sup> .....	Quercus robur
Hängebirke.....	Betula pendula	Silberweide.....	Salix alba
Traubeneiche <sup>?</sup> .....	Quercus petraea	Winterlinde <sup>?</sup> .....	Tilia cordata

### Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

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

### Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

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

<sup>\*</sup> Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

### Pflanzenliste 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, 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 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<sup>3</sup> vorzusehen,
- ⊕ eine dauerhaft offene oder eine mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag mindestens 6 m<sup>2</sup> 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 ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Vermeidungs- 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.

### **10.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN (V) IM GELTUNGSBEREICH**

#### **1.1 V Abrissarbeiten**

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Zeit durchzuführen, in der mit der Anwesenheit von Fledermäusen gerechnet werden muss (Durchführung November – Ende Februar)

#### **1.2 V Gehölzrodungen**

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (Oktober bis Ende Februar), Gehölze mit Höhlen sind möglichst zu erhalten.

#### **1.3 V Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden**

An den Neubauten sind pro Gebäude jeweils 3 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

#### **1.4 V Anbringen von Vogelnistkästen an Gebäuden**

An den Neubauten sind pro Gebäude jeweils (2 Meisenkästen, und 2 Halbhöhlen) anzubringen.

#### **1.5 V Reptilienschutzzaun**

Am Westrand des geplanten Grünstreifens ist ab Mitte März ein Reptilienschutzzaun (ca. 50 cm hoch, glatt) aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahme von Bewuchs freizuhalten.

#### **1.6 V Gehölzrodungen entlang K2881**

Im Winterhalbjahr vor Baubeginn sind die Gehölze im dem als Grünstreifen vorgesehenen Streifen entlang der K 2881 weitgehend zu beseitigen. 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.

#### **1.7 V Vergrämung Reptilien**

In den wenig beschatteten Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes sind, im Winterhalbjahr vor Baubeginn, alle Strukturen zu entfernen, die Reptilien als Unterschlupf dienen könnten.

#### **1.8 V Abfangen und Umsiedlung von Reptilien**

Ab April sind in den Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes alle Reptilien abzufangen und in den Bereich östlich des Reptilienschutzzaunes zu verbringen.

#### **1.9 V Überprüfung der Ampferpflanzen vor Baubeginn**

Vor Eingriffsbereich sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalter 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.

#### **1.10 V Umweltbaubegleitung**

Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

#### **1.11 V Grundwasserschutz**

Die einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer sowie eventuell darüberhinausgehende Auflagen der Wasserbehörde sind zu beachten.

### 1.12 V Bodenzwischenlager

Zwischenlager für Böden sind nach Bodentyp getrennt anzulegen (Oberboden, unbelebte sonstige Böden).

### 1.13 V Altlasten

Das Flurstück 5888 wird als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Vor Baubeginn ist anhand von Detailuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Altlasten vorhanden sind bzw. wie diese schadlos entsorgt werden können. Untersuchung und Umgang mit den Ergebnissen sind in enger Abstimmung mit dem Umweltschutzamt am LRA Tauberbischofsheim durchzuführen.

### 1.14 V Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerlegten Glasflächen über 2 m<sup>2</sup> 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 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 1.1 V bis 1.14 V zur Sicherung der ökologischen Funktionalität im Rahmen einer Umweltbaubegleitung.

## 10.2 VORGEZOGENE AUSGLEICHSMABNAHMEN (CEF-MABNAHMEN) IM GELTUNGSBEREICH

### 2.1 A<sub>CEF</sub> Anbringen von Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand

Der Verlust von potenziellen Quartierstandorten für Fledermäuse ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im verbleibenden Baumbestand zu kompensieren (3 Flachkästen, 3 Rundkästen).

### 2.2 A<sub>CEF</sub> Anbringen von Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand

Der Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten ist durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen im verbleibenden Baumbestand (3 Meisenkästen, 4 Halbhöhlen, 1 Starrenkasten) im Vorfeld der Baumaßnahme ebenfalls zu kompensieren.

### 2.3 A<sub>CEF</sub> Ersatzhabitate für Zauneidechsen

Zur Lebensraumoptimierung sind im Vorfeld der Baumaßnahmen in den ausgezäunten Bereichen im östlichen Randbereich entlang der K2881 in besonderer Lage 5 Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen, der Grünstreifen ist als Saumfläche zu gestalten und einschürig zu bewirtschaften:

- Ausheben von Mulden von jeweils ca. 2 m<sup>2</sup>, ca. 0,8-1 m Tiefe
- Verfüllen der Mulden mit Steinen (10.30 cm Kantenlänge), bis ca. 30 cm über Bodenniveau
- Anschütten von Sandhaufen in den südlichen Randbereichen der Mulden
- Ausbringen von Totholz, Reisig o. Ä,

Der Aushub der Gruben kann an den Nordseiten der Steinhaufen angeschüttet werden.

#### Überprüfung der Durchführung / Überwachung / Dokumentation:

Der Vorhabenträger überwacht und dokumentiert die fachgerechte Durchführung der festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 2.1 A<sub>CEF</sub> bis 2.3 A<sub>CEF</sub> zur Sicherung der ökologischen Funktionalität im Rahmen einer Umweltbaubegleitung.

## 10.3 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.

## 10.4 MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT IM PLANBEREICH

Der Grundstückseigentümer hat auf einer Fläche von **mindestens 200 m<sup>2</sup>** 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<sup>2</sup> pro Strauch.

### **Maßnahme B4: Anlage eines Totholz-Biotops**

Anlage eines Totholz-Biotops (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<sup>2</sup>, mit Lehmadichtung 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 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.

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.

Die nachfolgenden **externen Ausgleichsmaßnahmen 3.1 A bis 3.3 A** werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waiden“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

### 3.1 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage einer Feldheckenstruktur“ – Fl.St.Nr. 5942

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 knapp 1.200 m<sup>2</sup> auf Teilflächen des benachbarten Grundstückes Fl.St.Nr. 5942 herzustellen (Biotopverlagerung) – siehe Abbildung 7 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 1.

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

⊕ Acer campestre	Feld-Ahorn
⊕ Carpinus betulus	Hainbuche
⊕ 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 domestica	Zwetschge
⊕ Pyrus communis	Birne
⊕ Quercus petraea	Traubeneiche
⊕ Quercus robur	Stieleiche
⊕ Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
⊕ Rosa canina	Hunds-Rose
⊕ Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Bei der Pflanzung des Feldgehölzes ist darauf zu achten, dass die strauchförmigen Gehölze an den Außenseiten und die baumförmigen Gehölze in den inneren Bereichen des Feldgehölzes gepflanzt werden.

### 3.2 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer artenreichen Wiese“ – Fl.St.Nr. 5942

Ergänzend zur Feldgehölzneuanlage ist in den Randzonen des Feldgehölzes eine artenreiche Wiese aus regionalem Saatgut (Region 21 oder 12) herzustellen. Das Grünland ist extensiv zweischurig zu bewirtschaften (Mahdzeitpunkte ab Anfang Juni und ab Anfang September, mit Abtransport des Mähgutes nach dem ersten Schnitt) – siehe Abbildung 7 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 1.

### 3.3 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung Weinbergsbrachen“ – Fl.St.Nrn. 10288 und 10290

Die Weinbergsbrachen (aktuell halbruderale Halbtrockenrasen) auf den Flurstücken 10288 und 10290 durch extensive Mahd (ab Oktober) im Magerrasen umzuwandeln dabei ist es erwünscht, dass einzelne Gebüsche (maximal 10% der Fläche) erhalten bleiben, Bereiche mit geringem Aufwuchs können für ein Jahr von der Mahd ausgenommen werden – siehe Abbildung 8 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 2.

## 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.

Eine ergänzende Untersuchung durch Walter Ingenieure GmbH im August 2025 ergab, dass keine seitliche Schadstoffausbreitung vorliegt, die Belastung auf den Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens beschränkt bleibt und eine dauerhafte Versiegelung des Schadensherdes erforderlich ist, um den aktuellen Zustand zu erhalten und ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern.

Folgende Maßnahmen sind zwingend zu beachten, werden vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind bei einer künftigen Neubebauung umzusetzen:

#### ⊕ Wasserundurchlässige Überbauung bzw. Abdichtung des Imprägnierbeckens

Der belastete Bereich ist dauerhaft wasserundurchlässig zu überbauen:

- Verfüllen und Verdichten des vorhandenen Aushublochs (mit verdichtbarem Material);
- 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

#### ⊕ Entwässerung im Plangebiet

Für das Plangebiet ist für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung des Altlastenaspekts eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen eines separaten Wasserrechtsverfahrens nachzuweisen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der Altlastbereich und deren Wirksamkeitsbereich versickern.
- Die südlich der Altlast liegenden Flächen sind so zu entwässern, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Altlast verhindert wird (z.B. Ableitung über einen westlich der Altlast verlaufenden Graben).
- Die Entwässerung ist so zu planen, dass es auch an den Gebäudeändern nicht zu vermehrter Sickerwasserbildung kommt. Eine Bildung von Schichten- oder Hangzugwasser im Altlastbereich wird somit vermieden.
- **Schadloses** Ableiten des Schichten- und Hangwassers mittels Graben an der Hangseite und Ableitung **unter Berücksichtigung des Wirksamkeitsbereiches der Altlast**. 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.
- Der Retentionsteich ist dauerhaft nach unten hin abzudichten.
- Um eine Versickerung in die Altlast und deren Wirksamkeitsbereich zu verhindern, sind der Innenhof sowie der Terrassen der Event-Location wasserundurchlässig zu befestigen.

#### ⊕ Bauausführung / Baubegleitung

Bei Erdarbeiten im Bereich der Altlast ist unter Umständen mit schadstoffhaltigen Materialien zu rechnen. Die Überwachung / Begleitung dieser Arbeiten ist durch ein altlastenerfahrenes Gutachterbüro zu tätigen. Während der Bauphase ist das Eindringen von Niederschlagswasser in den Altlastenbereich wirksam zu verhindern (z. B. durch Abdecken):

### 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 Kilsheim 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 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 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.).

**Hinweis: Eine Versickerung im Bereich der Altlast und deren Wirksamkeitsbereich ist nicht zulässig.**

## 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 Niederschlagswasser 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<sup>2</sup> 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

##### 1.1 ALLGEMEIN

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

##### 1.2 HINWEISE DES LANDESAMTES FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Diese werden local von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett-horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

#### 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 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).

Folgende Belange sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

- ⊕ Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung, der DIN 19639 und der DIN 19731 zu beachten.
- ⊕ Überschussmassen sind seit dem 01.08.2023 ordnungsgemäß nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung zu verwerten. Eine Deponierung von unbelastetem Bodenmaterial ist vom Gesetzgeber nicht mehr vorgesehen.
- ⊕ Aufgrund der Ausweisung der Fläche als Altstandort (s.u.) sowie aufgrund der beiden Brandereignisse von 1984 und 2003 im Plangebiet muss mit belastetem Erdmaterial im Plangebiet gerechnet werden. Es müssen daher Schadstoffuntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Ersatzbaustoffverordnung durchgeführt werden, um die externe Verwertungseignung bzw. einen möglichen Verbleib des Bodenmaterials im Planbereich zu bestimmen. Der Untersuchungsumfang ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutz-amt- abzustimmen.
- ⊕ Die Erdarbeiten sind durch einen erfahrenen Gutachter zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Gleiches gilt auch für die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung des Aushubmaterials.
- ⊕ Es wird auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 Abs. 3 verwiesen. Demnach ist bei Bauvorhaben und der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben, um die Mengen von nicht vor Ort verwertbarem Aushub zu minimieren. Dies kann zum Beispiel durch die Anpassung von Straßen- oder Gebäude-niveaus umgesetzt werden. Zur Vermeidung von unnötigen Erdbewegungen empfehlen wir die Erstellung einer Erdmassenbilanz, aus der die anfallenden und benötigten Erdmassen, getrennt nach Verwertungswegen, hervorgehen.
- ⊕ Gemäß LKreiWiG § 3 Abs. 4 ist zu dem für im Rahmen von Bauvorhaben anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmetern ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Dieses ist der zuständigen Behörde mit den Erschließungsunterlagen vorzulegen.
- ⊕ Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (§2 Absatz 3 LBodSchAG) ist für Vorhaben, bei denen auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird, durch den Vorhabensträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei Antragsstellung mit vorzulegen. Die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung bleibt in diesem Zusammenhang vorbehalten.
- ⊕ Die in den Planunterlagen genannten Hinweise und Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

### 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.

Aus altlastenfachlicher Sicht sind daher die folgenden Belange zu beachten:

- ⊕ Vor der Erschließung und Bebauung des Plangebiets sind weitere Untersuchungen durch einen sach- und fachkundigen Gutachter notwendig, um zu erkunden, ob sich der Schadensherd seit der Untersuchung 2015 vergrößert/ weiter ausgebreitet hat. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass die o.g. Maßnahmen bisher nicht ausgeführt wurden, nicht auszuschließen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- abzustimmen.
- ⊕ Der Umfang der nötigen Sanierungs-/ Sicherungsarbeiten richtet sich nach den Ergebnissen der in Punkt 1 genannten weiteren Untersuchungen. Es sind jedoch mindestens die o.g., durch die Bewertungskommission festgelegten Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.
- ⊕ Bezüglich der geplanten dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf die Stellungnahme des Fachbereichs Gewässerschutz (Hr. Müller) verwiesen: Eine dezentrale Entwässerung von Niederschlagswasser auf einer Altlastenverdachtsfläche bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese darf nur dann erfolgen, wenn die Schadlosgkeit nachgewiesen wird. Die erforderlichen Unterlagen und Nachweise über die Schadlosgkeit sind rechtzeitig vor Erschließung des Vorhabens, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- vorzulegen.
- ⊕ Die in den Unterlagen festgesetzten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

Eine ergänzende Untersuchung durch Walter Ingenieure GmbH im August 2025 ergab, dass

- ⊕ keine seitliche Schadstoffausbreitung vorliegt,
- ⊕ die Belastung auf den Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens beschränkt bleibt,
- ⊕ eine dauerhafte Versiegelung des Schadensherdes erforderlich ist, um den aktuellen Zustand zu erhalten und ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern.

#### 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 Wasser-rückhalt 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 Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
- Einsatz von Luftwärmepumpen;
- Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung;
- Geothermie zu Heiz- und Kühlzwecken.

*Hinweis: Für die Wärmeabgewinnung 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 oberflächlich 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 auf den Grundstücksflächen schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird, sofern objekt- oder altlastbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- ⊕ Das oberflächlich 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 Niederschlagsabflusses, 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.

### 6.2 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSBESEITIGUNG

Das auf den Dachflächen der Gäste-Chalets anfallende Regenwasser kann analog zur Stellplatz-Entwässerung 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:

- ⊕ Eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds muss gegeben sein;
- ⊕ Der Umfang der Versickerungsflächen muss ausreichend groß gestaltet werden.

- ⊕ Niederschlagswasser aus nicht beschichteten Metalldächern dürfen nicht einer Versickerung zugeführt werden.
- ⊕ Versickerungsanlagen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind ebenfalls nicht zulässig.
- ⊕ Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der Altlast sowie in ihrem Wirksamkeitsbereich versickern. Durch die abwassertechnische Erschließung darf sich die Altlastensituation nicht verschlechtern.

### 6.3 WASSERRECHTSVERFAHREN

Generell darf eine dezentrale Entwässerung von Niederschlagswasser auf einer Altlastenverdachtsfläche, aber auch auf einer gewerblichen Fläche oder auf Flächen mit vergleichbarer Nutzung (hier: Gäste-Chalets, Erschließungsstraßen, Stell- und Parkplatzflächen) nur dann erfolgen, wenn die Schadlosigkeit nachgewiesen wird.

Eine gezielte Versickerung im Wirksamkeitsbereich der Altlast ist generell zu vermeiden und anderweitig vorzusehen. Es ist geplant, die Versickerungsflächen außerhalb bzw. unterhalb des als Altlast eingestuften Bereiches anzuordnen. Eine detaillierte Abhandlung mit Nachweisführung über die Schadlosigkeit erfolgt im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung und zur dezentralen Entwässerung des Plangebiets erstellt:

- ⊕ Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- ⊕ Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Eine gesamtheitliche Lösung für das Plangebiet ist unter Berücksichtigung des Altlastaspekts zu entwickeln. Die Schadlosigkeit ist nachzuweisen.

### 6.4 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 § 11 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 13 Abs.2 AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der „DIN 19891-1 Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung“ vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung).

### 6.5 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 Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene mindestens die Höhe der Straßenebene an der Anschlussstelle.

### 6.6 AUBENGEBIETSENTWÄSSERUNG / STARKREGENVORSORGE

#### Außengebietsentwässerung bei Starkregen

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

Zur Vermeidung von Zuflüssen aus dem höher gelegenen westlichen Bereich, aber auch im Rahmen der Starkregenvorsorge ist planerisch vorgesehen, Gräben / Mulden im Bereich der Pflanzgebotsflächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand (Fl.St.Nrn. 5942, 5950, 5870/1) anzulegen und einer Versickerung zuzuführen.

Eventuell auftretende Außengebietszuflüsse zur Südspitze des Planbereichs (Fl.St.Nr. 5850) sollen den geplanten Grünflächen in diesem Bereich ebenfalls zur Versickerung zugeführt werden.

Der Sachverhalt ist schematisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

#### Starkregenvorsorge im Planbereich

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist des Weiteren zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz der Gebäude 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.

### **6.7 WASSERVERSORGUNG**

Im Bereich des Plangebiets verläuft parallel zur Kreisstraße K2881 auf deren Ostseite eine Wasserversorgungsleitung. Die Versorgung des Planbereichs soll mit Anschluss an dieses Wasserversorgungssystem des Stadtwerkes Kilsheim erfolgen. Nach Aussage des Stadtwerkes ist aufgrund der vorherrschenden Druckverhältnisse ein Anschluss über einen Wasserversorgungsschacht mit Druckminderer möglich.

Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Wasserverteilungsanlagen (Rohrnetz, Ortsnetz, Hausanschluss) sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere die Anforderungen der DWGW Arbeitsblätter W 400 Teil 1 bis 3 und W 263 zu beachten.

### **6.8 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden erforderlich. Im Planbereich ist diese Löschwassermenge als Grundschatz 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 Grundschatz, ist die Differenz vom Vorhabenträger bzw. Bauherr über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung (geplante Teichanlage) abzudecken.

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mind. 3 bar betragen. In einem Abstand von max. 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Menschenrettung muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

### **6.9 SONSTIGE VERSORGUNG**

Generell werden die Versorgungseinrichtungen für die Strom- und Telekommunikationsversorgung im Zuge der weiteren Planungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ist im Norden des Plangebiets ebenfalls bereits gegeben.

In einem Abstand von ca. 90 Meter verläuft westlich des Plangebiets eine 20 kV-Freileitung der Netze BW. Seitens des Vorhabenträger ist geplant, den Planbereich in dieses 20 kV-Netz einzubinden. Zur Gewährleistung der Stromversorgung im Plangebiet wird entsprechend des jetzigen Planungsstandes eine kundeneigene Umspannstation erforderlich.

## 6.10 BAULICHE KOORDINATION 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. 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.

## 8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

## 9. 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."

## 10. 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.



## 11. 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 Kilsheim abzustimmen.

Kilsheim, den 16.03.2026

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

### KlimaG BW

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023; **letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77).**