

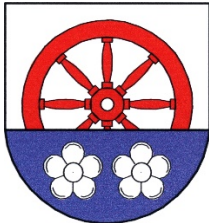
**Gemeinde Werbach  
Ortsteil Werbach**

Main-Tauber-Kreis

**Baugebiet „Strut“**

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**



**VORHABENTRÄGER:**

**Gemeinde Werbach  
Hauptstraße 59  
97956 Werbach**

**STAND: 10/2020**



**WALTER+PARTNER** GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50  
E-Mail: [walter.partner@wup-tb.de](mailto:walter.partner@wup-tb.de)  
[www.walter-und-partner.de](http://www.walter-und-partner.de)

Verkehrsanlagen      Abwasseranlagen  
Wasserversorgung      Umwelttechnik  
Wasserbau      Vermessung  
Geo-Information

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am  
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Werbach am
2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am  
Beteiligung der Behörden  
gem. § 4 Abs.2 BauGB vom bis  
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung  
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis  
Bekanntmachung der Auslegung in am
3. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO  
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am
4. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am
5. Inkrafttreten am

**Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-13 BauGB durchgeführt wurde.**

Werbach,

gez.:.....

Ottmar Dürr  
Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>4</b>
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5	Nebenanlagen	5
1.6	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.6.1	<i>Gebäudehöhen</i>	5
1.6.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	5
1.7	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	5
1.8	Begrenzung der Wohnungszahl	6
1.9	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.10	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.11	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	6
1.12	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	6
1.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
<b>2</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>8</b>
2.1	Denkmalschutz	8
2.2	Bodenschutz	8
2.3	Grundwasserschutz	8
2.4	Zisternennutzung	9
2.5	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	9
2.6	Gebietsentwässerung	9
2.7	Wasserversorgung	9
2.8	Hinweise Geotechnik	10
2.9	Standorttypische Bäume und Sträucher	11

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Zur Bebauungsplanänderung**

#### **"Strut"**

#### **Gemeinde Werbach, Ortsteil Werbach**

---

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom. 4. Mai 2017 (BGBl I S 1057)

## § 1

### Gegenstand

In Werbach wird eine Bebauungsplanänderung im Bereich des Baugebietes „Strut“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung von Werbach.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der Bebauungsplanänderung, sind im Lageplan Maßstab 1:500 vom 07. Oktober 2020, gefertigt von WALTER + PARTNER BERATENDE INGENIEURE VBI, dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 16617, 16618, 16619, 16362, 16363, Teil 16359/2.

## § 3

### Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strut“, Gemarkung Werbach wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der Baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

### 1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

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

(§ 16 BauNVO)

##### **1.6.1 Gebäudehöhen**

###### **Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Traufhöhe wird mit 6,50 m gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante Dachhaut.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

##### **1.6.2 Festsetzung der Höhenlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der ausgebauten Straße, Wege und vorhandenen Umgebungsbebauung durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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

#### **1.7 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenteil >25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren.

### **1.8 Begrenzung der Wohnungszahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Soweit im Bereich des Mischgebietes Wohnhäuser errichtet werden sind folgende Vorgaben einzuhalten: es sind je freistehendes Wohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **1.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegeführung kann beim Ausbau abgewichen werden.

### **1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit warmweißen LED 's zulässig.

### **1.11 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm sowie ein Strauch gemäß Pflanzliste (2.10) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

### **1.12 Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers**

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück

zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

### **1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

1.11.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern zur Fahrbahn dürfen max. 0,6 m hoch sein. (Regelungen zu Stützmauern zum Nachbargrundstück vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.5)

1.11.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Bordsteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.



## **2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)**

### **2.1 Denkmalschutz**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

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

### **2.2 Bodenschutz**

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

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

### **2.3 Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind

einstweilen einzustellen. Das LRA Main-Tauber-Kreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Main-Tauber-Kreis, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### **2.4 Zisternennutzung**

Auf den Grundstücken sind Retentionszisternen zu errichten. Die Zisternen benötigen einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass der Retentionsraum der Zisternen nicht zur Regenwasserspeicherung eingesetzt wird und dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht – Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

#### **2.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

#### **2.6 Gebietsentwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nicht zulässig (vgl. Punkt 2.4).

#### **2.7 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Wasserversorgungsnetz

## 2.8 **Hinweise Geotechnik**

Im geplanten Baugebiet liegen, gemäß digitaler geologischer Karten des LGRB, quartäre Ablagerungen aus Hanglehm und lössführenden Fließerden vor. Das Lockermaterial ist überwiegend bindig (Schluff, Ton), kann jedoch lokal grobkörnige Anteile (Kies, Steine) beinhalten. Die Mächtigkeit der quartären Deckschichten ist nicht bekannt. Unterlagert werden diese von den Gesteinen des der Plattensandsteinformation des Oberen Buntsandsteins. Der fein- bis mittelkörnige Sandstein liegt als Wechsellagerung mit eingeschalteten Tonsteinen vor. Oberflächlich ist das Material häufig verwittert und entfestigt.

Vor allem bei den quartären Ablagerungen handelt es sich um wasserempfindliches Bodenmaterial, welches nur begrenzt zur Lastabtragung geeignet ist. Das bindige Lockermaterial ist erfahrungsgemäß nur gering wasserdurchlässig.

Um detaillierte Aussagen zum Baugrund (Bodenkennwerte, Grundwasser etc.) und Empfehlungen zur Umsetzung von weiteren geplanten Bauarbeiten zu erhalten, wird eine Einzelfallbetrachtung mittels Baugrunderkundung empfohlen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen

Gerüche, Staub, Lärm und sonstige Immissionen aus der Landwirtschaft sind als örtüblich hinzunehmen.

Altlasten sind im geplanten Baugebiet nicht bekannt.

## 2.9 Standorttypische Bäume und Sträucher

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die für die Bepflanzung zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher genannt:

### Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm Obstbäume: zweijährige Veredelung, ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvaticus	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Landschaftstypische Obst- oder Wildobstarten und -sorten als Hochstamm wie *Apfel, Birne, Sauerkirsche, Süßkirsche, Kirschpflaume, Mirabelle, Reneclaudes, Zwetsche, Walnuss*

### Sträucher und Heister auf privaten Bauflächen

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv 100-125 cm bzw. Heister mind. 2xv 100-125 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Werbach,

gez.:.....

Ottmar Dürr  
Bürgermeister