

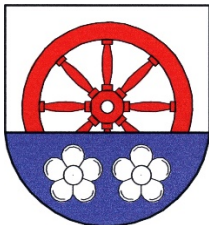
**Gemeinde Werbach
Ortsteil Werbach**

Main-Tauber-Kreis

Baugebiet „Strut“

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



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
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen	Abwasseranlagen
Wasserversorgung	Umweltechnik
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

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Festsetzung der Gebäudehöhe	4
1.2	Dächer	4
1.2.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.2.2	Dachdeckung	4
1.2.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	4
1.2.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	5
1.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.4	Einfriedigungen	5
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	6
1.6	Antennen	6
1.7	Niederspannungsfreileitungen	6
1.8	Stellplatzverpflichtung	6
1.9	Ordnungswidrigkeiten	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Bebauungsplanänderung
"Strut"
Gemeinde Werbach, Ortsteil Werbach

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) letzte berücksichtigte Änderung: Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698) letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Strut“ in Werbach wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Festsetzung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist durch die Traufhöhe ab der Erdgeschossfußbodenhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe über dem Bezugspunkt begrenzt.

1.2 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten von Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen.

1.2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Dachformen: Satteldächer, Pultdächer, im First versetzte Pultdächer

Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan 15 ° - 35 °

1.2.2 Dachdeckung

1.2.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine nur in Ton- bzw. Erdfarben und in Anthrazit verwendet werden oder **beschichtete** Metalle in den genannten Farben.

1.2.2.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit **beschichtetem** Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen Die Beschichtung muss den Ausstrom von Metallionen in das Niederschlagswasser unterbinden.

Die Verwendung von Blei bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

1.2.2.3 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

1.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten deutlich abzurücken. Der Abstand zum Ortsgang und zur Traufe muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben darf maximal 1 / 3 der Dachlänge betragen.

1.2.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit derselben Dachform und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

Garagen und Carports können auch mit einem bepflanzten Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich der Gestaltung, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Eine dauerhafte Bodenabdeckung mit Folie oder Vlies und Überdeckung mit Kies oder Schotter ist nicht zulässig.

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

1.2.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Geschlossene Einfriedigungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen.

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

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich Wegen ist mit Einfriedigungen und Hecken ein Abstand von mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Abweichend von Ziff. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen der Kenntnissgabe.

1.6 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

1.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.8 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 Nr 1 LBO in Verbindung mit § 37 und § 56)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

1.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Werbach,

gez.:.....

Ottmar Dürr
Bürgermeister