

Gemeinde Werbach
Ortsteil Werbach
Main-Tauber-Kreis
Baugebiet „Oberes Tor links der Straße III“
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



VORHABENTRÄGER:

Gemeinde Werbach
Hauptstraße 59
97956 Werbach

STAND: 10/2019



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 Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Werbach am
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung in am
4. 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
5. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am
7. Inkrafttreten am

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Werbach,

gez.:.....

Ottmar Dürr
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Dächer	4
1.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.1.2	Dachdeckung	4
1.1.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	4
1.1.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	4
1.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.3	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	5
1.4	Einfriedigungen	5
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	6
1.6	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	6
1.7	Niederspannungsfreileitungen	6
1.8	Stellplatzverpflichtung	7
1.9	Ordnungswidrigkeiten	7

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan
"Oberes Tor links der Straße III"
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: Inhaltsübersicht sowie § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161 / 186)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Tor links der Straße III“ in Werbach wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 Dachformen: alle Dachformen außer Tonnendächer sind zugelassen

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan 0 ° - 45 °

1.1.2 Dachdeckung

1.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

1.1.2.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Metallionen in das Niederschlagswasser unterbinden.

Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen. Die Verwendung von Blei bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Vom First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 2 der Dachlänge betragen.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

1.1.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.2.1 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.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

1.2.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je 250 m² je ein standorttypischer Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen (Pflanzenliste vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.10). Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

1.2.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Straßen sind nur Einfriedigungen bis 0,60 m Höhe zulässig (vgl. Punkt 1.11.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen). Im hinteren Grundstücksbereich ab 2,00 m Abstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt.

Es ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.7 und 2.10). Nadelholzhecken sind nicht zulässig.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,20 m zulässig im Vergleich zu dem natürlichen Gelände vor Beginn der Erdarbeiten.

Abweichend von Ziff. 67 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,00 m Höhe der Genehmigung.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 sind Aufschüttungen unzulässig.

1.6 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

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

Pro Grundstück ist eine Regenwasserrückhalteinlage herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Größe der befestigten Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“ etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von $3,0 \text{ m}^3 / 200 \text{ m}^2$ befestigter Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) aufweisen, wobei ein Mindestvolumen von 4 m^3 nachzuweisen ist. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf $1,0 \text{ l/s}$ pro 200 m^2 befestigter Fläche bei einem 5-jährlichen Regenereignis ($n=5$; $T=30\text{min}$) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteinlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

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