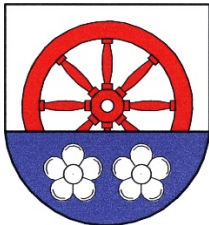


Gemeinde Werbach
Ortsteil Werbach
Main-Tauber-Kreis
Baugebiet „Oberes Tor links der Straße III“
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



VORHABENTRÄGER:

Gemeinde Werbach
Hauptstraße 59
97956 Werbach

STAND: 02/2020



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 Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 15.10.2019
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Werbach am 25.10.2019
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 04.11.2019 bis 04.12.2019
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 04.11.2019 bis 04.12.2019
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt / Webseite am 25.10.2019
4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.02.2020
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 08.06.2020 bis 10.07.2020
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom 08.06.2020 bis 10.07.2020
Bekanntmachung der Auslegung in am 22.05.2020
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	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Bauweise</i>	4
1.1.2	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	4
1.1.3	<i>Nebenanlagen</i>	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	5
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	6
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	6
1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.6	Ableitung von Niederschlagswasser	6
1.7	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	7
1.8	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.9	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	7
1.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	9
2.1	Dargestellte Grundstücksgrenzen	9
2.2	Denkmalschutz	9
2.3	Bodenschutz	9
2.4	Grundwasserschutz	9
2.5	Zisternennutzung	10
2.6	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	10
2.7	Gebietsentwässerung	10
2.8	Wasserversorgung	11
2.9	Hinweise Geotechnik	11
2.10	Standorttypische Bäume und Sträucher	12

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Oberes Tor links der Straße III"

Gemeinde Werbach, Ortsteil Werbach

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 1990 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Tor links der Straße III“ in 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.

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn von § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Bauweise

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

Nutzungsschablone I

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Nutzungsschablone II

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Beim Bau einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken 3 und 4, 9 und 10, 12 und 13, 15 und 16, 24 und 25, 28 und 29 ist Grenzbebauung zulässig. In diesem Fall müssen beide Flurstücke mit je einer Doppelhaushälfte auf der Grenze bebaut werden.

Es besteht die Möglichkeit jeweils 2 benachbarte Flurstücke, die nach Nutzungsschablone II zu bebauen sind, zusammen zu erwerben und darauf nur 1 Wohngebäude zu errichten, wenn in diesem Gebäude mindestens 2 Wohneinheiten mit jeweils mindestens 90 m² Wohnfläche entstehen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.3 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.
- 1.1.3.3 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Nutzungsschablone I

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Nutzungsschablone II

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche, durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wird gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 auf maximal 75 vom Hundert beschränkt.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

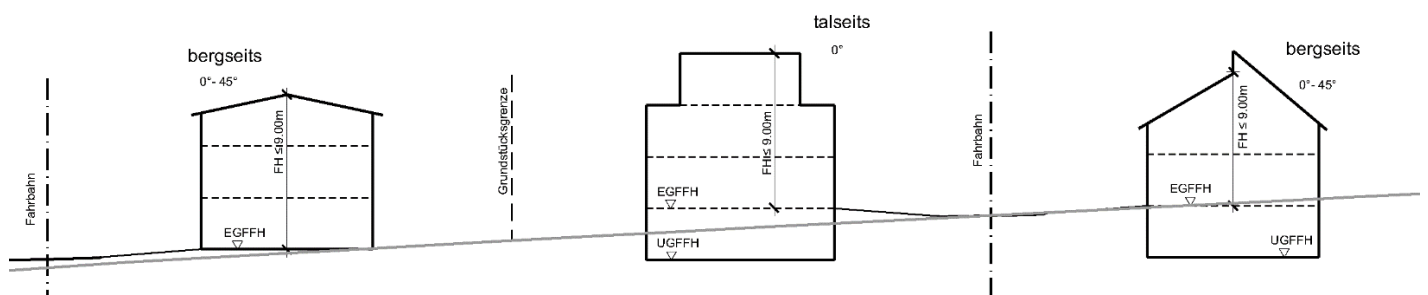
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Firsthöhe 9,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Dachneigung 0° bis 45°

Systemschnitt Höheneinstellung Gebäude



1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bezieht sich auf den Bezugspunkt am Fahrbahnrand der Straße in Grundstücksmitte.

Die Bezugshöhe für die EGFF wird für die einzelnen Grundstücke angegeben und liegt zwischen 0,00 und 0,80 m über dem Fahrbahnrand. Die Bezugshöhe ergibt sich durch den Anschluss des Kellers an die Schmutzwasserleitung.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen am Bezugspunkt sowie die geplante EGFFH in m ü. NN anzugeben.

1.4 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 bzw. innerhalb des ausgewiesenen Garagenfenster. Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

1.6 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen gesammelt (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.6), soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Regewasserkanal.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.2 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.

2.3 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).

2.4 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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

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

2.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.9 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.

2.10 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