

Gemeinde Werbach
Main-Tauber-Kreis
**Bebauungsplanänderung „Unterer Zellenrain“
In Wenkheim**

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



VORHABENTRÄGER:

**Gemeinde Werbach
Hauptstraße 59
97956 Werbach**

STAND: 08.11.2022



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 | 22.03.2022 |
| | 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
gem. § 3 (2) BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung | 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.:

Otmar 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	4
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	5
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	5
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	5
1.5	Ableitung von Niederschlagswasser	5
1.6	Nutzung von erneuerbaren Energien	6
1.7	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	6
1.8	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.9	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	6
1.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	7
2.1	Klimaschutz	7
2.2	Dargestellte Grundstücksgrenzen	7
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Bodenschutz	8
2.5	Grundwasserschutz	8
2.6	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / AwSV	9
2.7	Gebietsentwässerung	9
2.8	Wasserversorgung	9
2.9	Hinweise Geotechnik	9
2.10	Standorttypische Bäume und Sträucher	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet "Unterer Zellenrain"

In Wenkheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom. 14. Juni 2021 (BGBl I S 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) 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 zuletzt durch Artikel 1, Artikel 2 Abs2 und Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ in Wenkheim 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.

Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel im Sinn von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.1 Bauweise

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

Abweichende Bauweise für Gebäude mit einer Länge > 50 m.

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)

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

1.1.4.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.4.3 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)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten mit Ausnahme von untergeordneten Gauben/ Dachaufbauten.

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

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)

Traufhöhe (TH) 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH)

Dachneigung 15° bis 35°

SD ... Satteldach

1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) des Hauptgebäudes wird bei einem Neubau im Benehmen mit der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Ein Geländeschnitt ist beizulegen.

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. Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.5 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den best. Mischwasserkanal eingeleitet. Auf dem Grundstück sollte das Regenwasser genutzt werden.

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.

1.6 Nutzung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen.

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 200 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm sowie ein Strauch gemäß Pflanzliste (2.11) 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 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)

1.13.1 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.

1.13.2 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 Klimaschutz

Gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sind auf neu errichteten Gebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren. 1

Vgl. § 8a KSG BW, Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

(1) Bauherinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

- 1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022 oder*
- 2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022*

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

(3) Bauherinnen und Bauherren haben die Erfüllung ihrer Pflichten nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 der zuständigen unteren Baurechtsbehörde durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister gemäß § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 9a des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Der Nachweis nach Satz 1 bedarf der Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches.

...
In Ergänzung zu § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) ist Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) Vom 11. Oktober 2021 zu beachten.

2.2 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist verbindlich.

¹ Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) Vom 23. Juli 2013 **Stand:** letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 4b neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)

2.3 **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.

2.4 **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).

2.5 **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

2.6 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 Mischsystem.

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

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.

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	Zweigrifflicher Weißdom
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdom
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.:.....

Otmar Dürr
Bürgermeister