

Gemeinde Werbach
Main-Tauber-Kreis
**Bebauungsplanänderung „Unterer Zellenrain“
In Wenkheim**
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



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 Umweltechnik
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	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	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	4
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.3	Werbeanlagen	5
1.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.5	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	5
1.6	Einfriedigungen	6
1.7	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	6
1.8	Stellplatzverpflichtung	6
1.9	Ordnungswidrigkeiten	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zur Bebauungsplanänderung
Gewerbegebiet "Unterer Zellenrain"
In Wenkheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ in Wenkheim 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 zulässige Dachformen (vgl. Einschrieb im Lageplan):

SD ... Satteldach

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan

15 ° bis 35 ° bei geneigten Dächern

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 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

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

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.

Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.2.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren oder Solarzellen.
- 1.2.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen auf dem Dach.

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.4.1 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.
- 1.4.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je angefangene 200 m² je ein standorttypischer Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen (Pflanzliste vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.11). Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.
- 1.4.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.
Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.6 **Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Straßen sind nur Einfriedigungen bis 0,50 m Höhe zulässig (vgl. Punkt 1.11.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Es ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten. Für Hecken sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.10 und 2.11). Nadelholzhecken wie z.B. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 0,80 m zulässig im Vergleich zu dem natürlichen Gelände vor Beginn der Erdarbeiten.

Abweichend von Ziff. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 0,80 m Höhe der Genehmigung.

1.8 **Stellplatzverpflichtung**

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

Bei der Errichtung von Wohnungen sind jeweils 2 Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

1.9 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 74 LBO)

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

Werbach,

gez.:.....

Otmar Dürr
Bürgermeister