

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tauberpark“ (St. Michael)
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORHABENTRÄGER:
Tauberpark Grundstücksgesellschaft mbH
Stambergweg 1
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 14/09/2022



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 | |
| | Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Tauberbischofsheim | 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.

Tauberbischofsheim,

gez.:.....

Anette Schmidt
Bürgermeisterin

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	5
1.1.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	5
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.3	Werbeanlagen	5
1.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
1.5	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	6
1.6	Einfriedigungen	6
1.7	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	7
1.8	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	7
1.9	Antennen	8
1.10	Niederspannungsfreileitungen	8
1.11	Stellplatzverpflichtung	8
1.12	Ordnungswidrigkeiten	8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan
"Tauperpark"
In Tauberbischofsheim

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 des Bebauungsplanes „Tauberpark“ in Tauberbischofsheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Bauform der Wohn- und Geschäftshäuser (Grundstücke lfd. Nr. 1 - 3 und 5 - 7) ist auf einander abzustimmen.

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

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 zulässige Dachformen (vgl. Einschrieb im Lageplan):

FD ...	Flachdach
PD ...	Pulldach
PDv ...	versetztes Pulldach
SD ...	Satteldach
WD ...	Walmdach
ZD ...	Zeltdach

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan
Flachdächer 0 ° - 10 ° bzw. 10 ° bis 40 ° bei geneigten Dächern

1.1.2 Dachdeckung

1.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen bei geneigten Dächern nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren 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 und die Verwendung von Blei bei der Dacheindeckung sind nicht zulässig.

1.1.2.3 Flachdächer bis 10° Neigung sind als Gründächer auszuführen.

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.

Auf den eingerückten Staffelgeschossen von Flachdachgebäuden sind, mit Ausnahme der Überfahrt von Aufzügen, von Luft-Wärmepumpen bzw. Solar- bzw. Photovoltaikenelemente bis 2,00 m Höhe, keine weiteren Dachaufbauten zulässig.

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 sollen in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude angeglichen werden.

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 bis zur Größe von 10 m² zulässig (gilt nur bei Nutzungsschablone 1).

Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von 15 m² ebenfalls zulässig (gilt nur bei Nutzungsschablone 1).

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

Werbeanlagen, die genehmigungsfrei sind, sind generell möglich.

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 500 m² je ein standorttypischer Laubbaum und zwei Sträucher anzupflanzen (Pflanzliste vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.11). Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. 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)

Es ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten. Für Hecken sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.9 und 2.11). Nadelholzhecken wie z.B. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhen von 1,00 m möglich. Es können Zäune bis zu dieser Höhe angelegt werden.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Über den Ausgleich von vorhandenen Baugruben hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

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

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

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind Regenwasserrückhalteanlagen (Retentionszisternen) zu errichten.

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 4,0 m³ / 200 m² befestigter Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) aufweisen, wobei ein Mindestvolumen von 6 m³ nachzuweisen ist. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 1,0 l/s pro 200 m² befestigter Fläche bei einem 5-jährlichen Regenereignis (n=5; T=30min) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Kanalisation anzuschließen.

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

Für den Bereich des „Urbanen Gebietes“ (Grundstücke lfd. Nr. 1 - 7), nördlich des Bestandsgebäudes „Bischof“ liegende Flächen, wird das anfallende Oberflächenwasser in einer gemeinsamen Regenrückhalteanlagen gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

1.9 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zusätzlich zur geplanten DSL Versorgung zulässig.

1.10 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.11 Stellplatzverpflichtung

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

Je Wohneinheit mit bis zu 50 m² Grundfläche ist eine Garage / Carport oder ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² aber weniger als 75 m² Grundfläche sind jeweils 1,5 Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen, ab einer Wohnungsgröße von 75 m² Grundfläche sind 2 Garagen, Carports oder Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

1.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

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

Tauberbischofsheim,

gez.:.....

Anette Schmidt
Bürgermeisterin