

Stadt Tauberbischofsheim

Main-Tauber-Kreis

„Kapelle, 1. Änderung“

In Hochhausen

Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



VORHABENTRÄGER:

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 07.09.2023



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Distelhausen 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 im Amtsblatt / Webseite 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.

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	4
1.1.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	5
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.4	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	5
1.5	Einfriedigungen	6
1.6	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	6
1.7	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	6
1.8	Antennen	7
1.9	Niederspannungsfreileitungen	7
1.10	Nutzung erneuerbarer Energien	7
1.11	Stellplatzverpflichtung	7
1.12	Ordnungswidrigkeiten	8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan
"Kapelle, 1. Änderung"
Tauberbischofsheim - Hochhausen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapelle, 1. Änderung“ in Hochhausen wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 Dachformen:

FD ...	Flachdach
PDv ...	versetztes Pultdach
SD ...	Satteldach
WD ...	Walmdach

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan

0° bis 10°	bei Flachdächern
25° bis 40 °	bei geneigten Dächern WA
15° bis 30°	bei geneigtem Dach SO

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 sowie die Verwendung von Blei bei der Dacheindeckung ist 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.

1.1.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Für Nebenanlagen sind die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen möglich
Flachdächer sind als Gründächer auszuführen

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 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 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.

1.3.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je angefangene 250 m² je ein standorttypischer Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen (Pflanzliste vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.12). Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

1.3.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.5 **Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Straßen sind nur Einfriedigungen bis 0,60 m Höhe zulässig (vgl. Punkt 1.13.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen). Einfriedigungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun, Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Einfriedigungen aus Maschendraht, Holzmaterial, Doppelstabmatten sowie Mauersockel sind in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

Parallel zu dem Betonweg entlang der Bahnlinie ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes „Kita“ sind Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Es ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten. Für Hecken sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.11 und 2.12). Nadelholzhecken wie z.B. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

1.6 **Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 0,60 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 0,60 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,00 m Höhe der Genehmigung.

1.7 **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 Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Bei der Festlegung der Tiefenlage der Zisterne ist die erforderliche Schutzschicht aus bindigem Boden über dem Grundwasserleiter der Brunnen einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung für die Wasserfassungen ist zu beachten (vgl. 1.3.2 der Festsetzungen).

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 Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Grundfläche der Retentionszisternen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

1.8 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig.

1.9 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Bei den Bauvorhaben sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien grundsätzlich zulässig.

1.11 Stellplatzverpflichtung

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

Je Wohneinheit mit bis zu 50 m^2 Grundfläche ist eine Garage / Carport oder ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m^2 Grundfläche sind jeweils 2 Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

1.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

Tauberbischofsheim,

gez.:.....

Anette Schmidt
Bürgermeisterin

T:\Projekte\Tauberbischofsheim\23397\23397_s\Berichte\Bebauungsplan\Anlage 2.2 Örtliche Bauvorschriften Kapelle_2023-09.docx