

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn
Neckar-Odenwald-Kreis
Bebauungsplanänderung „Birkenbüschlein/ VIP III“
In Walldürn
Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

VORHABENTRÄGER:

GVV Hardheim-Walldürn
Friedrich-Ebert-Str. 11
74731 Walldürn

STAND: 14.03.2023



WALTER Ingenieure

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

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|----|--|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 14.03.2023 |
| | Bekanntmachung Homepage GVV Hardheim-Walldürn | am | 18.03.2023 |
| 2. | Entwurfsbeschluss durch den GVV | am | 14.03.2023 |
| | Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB | vom 27.03.2023 bis | 28.04.2023 |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
gem. § 3 (2) BauGB | vom 27.03.2023 bis | 28.04.2023 |
| | Bekanntmachung der Auslegung | am | 18.03.2023 |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den GVV | 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.

Walldürn, den

gez.:

Markus Günther
Verbandsvorsitzender

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
1.2	Werbeanlagen	4
1.2.1	Allgemein	4
1.2.2	Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße B27	4
1.3	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	5
1.4	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	5
1.5	Einfriedungen und Stellplatzgestaltung	5
1.5.1	Einfriedungen	5
1.5.2	Stellplatzgestaltung	6
1.6	Antennen	6
1.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zur Bebauungsplanänderung
Gewerbegebiet "Birkenbüschlein / VIP III"
In Walldürn

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 „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Silo) ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und thermische Solarkollektoren.

1.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.2.1 Allgemein

Generell sind Werbeanlagen nur mit dem jeweiligen Firmennamen und -logo zulässig. Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 10 % der Gebäudeseite betragen.

Sofern Werbeanlagen auf den Gebäuden errichtet werden, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Bei Installation der Werbeanlagen auf dem Gebäude bzw. Gebäudedach darf die Höhe der Werbeanlagen maximal 3,00 m betragen.

Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen (Werbesäulen, Werbepylonen, Werbefahnen bzw. -flaggen mit Mast, etc.) sind auf den Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 10,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Es sind max. 5 freistehende Werbeanlagen pro Grundstück zulässig. Die Einzelfläche freistehender Werbeanlagen darf 5 m² nicht überschreiten.

1.2.2 Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße B27

In dem zur Bundesstraße B27 hin eingetragenen Bauverbotsstreifens sind Werbeanlagen aller Art nicht zulässig (siehe auch Ziffer 12.2 der Textlichen Festsetzungen).

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.

1.3 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb.

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Sheddächer (SHD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf max. 30° festgelegt.

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

Bei der Dachdeckung dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und thermische Solarkollektoren.

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

1.5 Einfriedungen und Stellplatzgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun aus Metall, Maschendrahtzaun, etc.) und in geschlossener Form mit einer maximalen Höhe von $h_{\max} = 2,50$ m zulässig.

Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Mit Einfriedungen ist allerdings ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Hinterkante Gehweg bzw. Hinterkante Schrammbord) einzuhalten. Eventuelle Einschränkungen beim Bau von Einfriedungen im Bereich der

Sichtwinkelflächen (Sichtdreiecke) sind zu beachten. Zwischen den Verkehrsflächen und den Einfriedungen sind Anpflanzungen von Sträuchern (Vorpflanzungen) erwünscht.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des Straßenraumes durch den Bewuchs nicht beansprucht und eingeengt wird.

Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) geregelt; die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu toten Einfriedungen und Hecken sind zwingend zu beachten.

1.5.2 Stellplatzgestaltung

Für Stellplätze / Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 6 m² großen Pflanzquartieren festgesetzt.

1.6 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

1.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und dem GVV Hardheim-Walldürn entschieden wird.

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Walldürn

gez.:.....

Markus Günther
Verbandsvorsitzender