

Gemeinde Dörzbach, Stadt Krautheim

Hohenlohekreis

Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen

Bebauungsplanverfahren nach § 8 ff BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



VORHABENTRÄGER:

**Gemeinde Dörzbach
Marktplatz 2
74677 Dörzbach**

STAND: 17.11.2025



WALTER Ingenieure

Friedrichstraße 1/1 · 74706 Osterburken
Telefon: 06291 62 06-0 · Fax: 06291 62 06-50
E-Mail: info-os@walteringenieure.de

www.walteringenieure.de

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|----|--|-----|-----|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat | | am |
| | Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Oedheim | | am |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt und Webseite | | am |
| 3. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat | | am |
| 4. | 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.

Dörzbach, 17.11.2025

gez.:.....

Herr Kümmerle
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
1.1.1	Dachformen	4
1.1.2	Dachneigung	4
1.1.3	Dacheindeckung	4
1.1.4	Fassaden	4
1.2	Werbeanlagen	4
1.3	Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen	5
1.3.1	Oberflächenversiegelung	5

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen 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)

1.1.1 Dachformen

Festsetzungen hinsichtlich Dachform werden nicht getroffen.

1.1.2 Dachneigung

Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung werden nicht getroffen.

1.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende, spiegelnde Materialien und ohne glänzende Oberflächen zu erfolgen. Ausnahmen stellen Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m dar.

Als Dachfarbe sind rotbraun und ziegelrot sowie anthrazit zulässig. Soweit es konstruktiv vertretbar ist, sind extensive Dachbegrünungen aufzubringen.

Bei Metaldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

1.1.4 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten. Reflektierende Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken, nicht zulässig. Bei der Verwendung von Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstrips anzubringen.

1.2 Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf eine maximale zulässige Höhe von 24,00 m über EFH

nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzuschirmen, dass die Leuchteinwirkung auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird.

1.3 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockelmauern dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m verwendet werden. Zulässig sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 2,00 m hohe transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune. Zäune sind an der Straßenseite, um mind. 2,00 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und in die festgesetzte Pflanzgebotfläche einzubinden bzw. zu hinter pflanzen; dies gilt nicht für Zäune zwischen zwei Baugrundstücken.

1.3.1 Oberflächenversiegelung

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park- und Abstellflächen für PKWs, die nicht als betriebliche Umgangsfläche dienen, mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. LKW-Parkflächen müssen flüssigkeitsdicht ausgeführt werden.

Dörzbach, 17.11.2025

gez.:.....
Herr Kümmerle
Bürgermeister