

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungs- planes Unteres Tal“

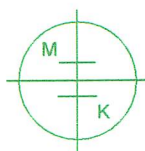
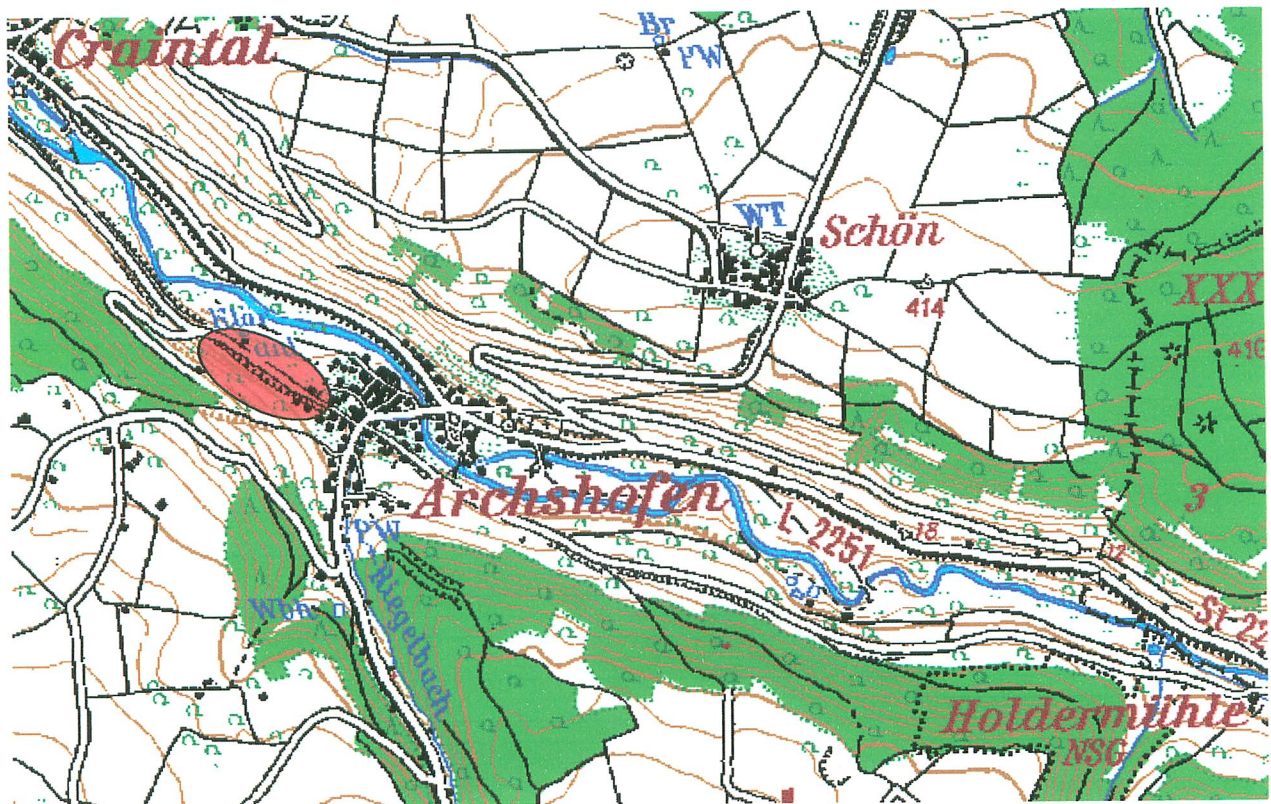
Ortsteil Archshofen
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand 20. Juni 2001/16. Oktober 2001/19. Februar 2002/18. Oktober 2002

Örtliche Bauvorschriften

Stand 20. Juni 2001/16. Oktober 2001/19. Februar 2002/18. Oktober 2002

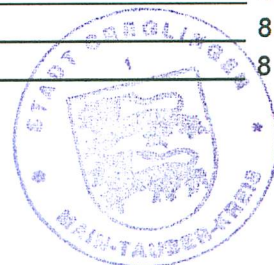


Ingenieurbüro Dr. Klärle
Planung-Vermessung-GIS
97990 Weikersheim
www.klaerle.de



Inhalt:

1	Rechtsgrundlagen	3
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	3
1.4	Landesbauordnung (LBO)	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	3
2.1.2	Dorfgebiet	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.2.1	Höhenlage der Gebäude	3
2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.2.4	Grund- u. Geschossflächenzahl	4
2.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	4
2.3	Bauweise	4
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	4
2.6	Garagen, Carports, Stellplätze	4
2.7	Nebenanlagen	4
2.8	Verkehrsflächen	4
2.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	5
2.10	Leitungsrechte	5
2.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Beleuchtung	5
2.12	Grünflächen	5
2.12.1	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen	5
2.12.2	Pflanzgebot	5
3	Hinweise	6
3.1	Baugrubenaushub	6
3.2	Bodenschutz	6
3.3	Altlasten	6
3.4	Kulturdenkmale	6
3.5	Biotopbewertung	6
3.6	Erneuerbare Energien	6
3.7	Zisternen	6
3.8	Grundwasser	6
3.9	Lageplan (zeichnerische Festsetzungen)	6
3.10	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
4	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO	7
4.1	Gestaltung der Außenanlagen	7
4.1.1	Stellplätze, Garagen und Zufahrten	7
4.1.2	Einfriedungen und Stützmauern	7
4.1.3	Niederspannungsfreileitungen	8
4.1.4	Außenantennen	8
4.2	Dachgestaltung	8
4.2.1	Dachform und Dachneigung	8
4.2.2	Dachaufbauten und -einschnitte	8
4.2.3	Dacheindeckung und -farbe	8
4.3	Fassadengestaltung	8
4.4	Ordnungswidrigkeiten	8



1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung v. 01.01.1998 (BGBl. I, S.2141) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanzV)** In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.4 **Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung v. 8.8.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** Siehe Einschrieb im Lageplan. WA = Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 **Dorfgebiet** Siehe Einschrieb im Lageplan. MD = Dorfgebiet
§ 5 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- 2.2.1 **Höhenlage der Gebäude** Siehe Einschrieb im Lageplan.
§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB
Die im Lageplan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf m üNN (m über Normal Null).
Eine Abweichung von der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), um +/- 0,3 m ist zulässig. Bei einer Bauweise mit versetzten Ebenen bezieht sich die ausgewiesene EFH auf die obere Ebene.
Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt, beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der Erschließungsanlagen und der bereits vorhandenen Nachbargebäude in m üNN hervorgeht.

- 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
§ 16 (2) Nr.4 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die maximalen Gebäudehöhen werden durch höchstzulässige Firsthöhen bestimmt und betragen maximal 7,8 m.
Im MD-Gebiet ist die maximale Firsthöhe bei 2 Vollgeschossen auf 9,5 m begrenzt
Die Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe. Bei den Grundstücken 14-16 bezieht sich die EFH auf das obere Vollgeschoss.
Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse**
§ 20 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.2.4 Grund- u. Geschossflächenzahl**
§ 16 (2) Nr.1, Nr.2 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr.3 BauNVO)
- 2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) Nr.6 BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
- 2.3 Bauweise**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.5 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB
- Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten und gelten für das jeweilige Grundstück.
Die Firstrichtung bezieht sich auf das Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile (maximal 1/3 der Länge des Hauptgebäudes) können abknicken.
- 2.6 Garagen, Carports, Stellplätze**
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO
- Vor den geplanten Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.
Die Zufahrtslänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Stellplatz darf maximal 10 m betragen.
- 2.7 Nebenanlagen**
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 14 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 2.8 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Straßenverkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr ohne bautechnischer Trennung der Fahr- und Gehbereiche.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

**2.9 Flächen für
Aufschüttungen,
Abgrabungen zur Herstel-
lung des Straßenkörpers**
§ 9 (1) Nr.26 BauGB

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

2.10 Leitungsrechte

Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Creglingen zur Verlegung der Hausanschlüsse und mit einem Leitungsrecht zur Stellung der Straßenbeleuchtung (Kabel, Mast und Beleuchtungseinrichtung) außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Wege zu belasten. Das Leitungsrecht besitzt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5m und ragt ca. 2m in die Baugrundstücke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

**2.11 Maßnahmen zum Schutz
vor schädlichen
Umwelteinwirkungen der
Beleuchtung**
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

2.12 Grünflächen
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

Private und öffentliche Grünflächen: siehe Eintragungen im Lageplan.

**2.12.1 Gestaltung der von
Bebauung freizuhaltenen
Flächen**
§ 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

2.12.2 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Hinweis:

Bei der Wahl der Baumarten ist die Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft heranzuziehen. (Erstellt 1993 von der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Stuttgart)

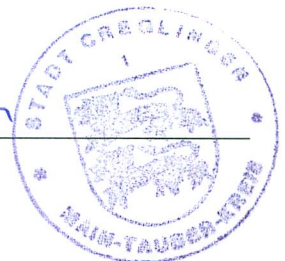
3 Hinweise

- 3.1 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.2 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
- 3.3 Altlasten** Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen. Die Arbeiten im betroffenen Bereich sind unverzüglich einzustellen.
- 3.4 Kulturdenkmale** Da im Plangebiet mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 Biotopbewertung** Hinsichtlich der Biotopbewertung und Eingriffsregelung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.7 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Es besteht eine Anzeigepflicht der Regenwassernutzung als Brauchwasser im Haushalt. Die Nutzung ist der Gemeinde anzuzeigen.
- 3.8 Grundwasser** Im Bereich der Bauplätze Nr. 1- 4 und 14-16 ist bei Hochwasser mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen die Gebäude im Untergeschoss mit einer Weißen Wanne auszuführen. In diesen Bereichen sind Grundwasserableitungen über Ringdränagen in die Kanalisation nicht zulässig.
- 3.9 Lageplan (zeichnerische Festsetzungen)** Der Lageplan im M 1: 500 wurde aus den BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Bad Mergentheim mit dem Stand vom Jahr 2001 durch das Ingenieurbüro Dr. Klärle, Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal“ besteht aus den vorliegenden 'planungsrechtlichen Festsetzungen' sowie dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Gefertigt, Weikersheim den 20.06.2001/16.10.2001/19.02.2002/18.10.2002
Ingenieurbüro Dr. Klärle, Planung - Vermessung – GIS, Weikersheim

Creglingen, den 09. April 2003


Bürgermeister Holzwarth



Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal“

Ortsteil Archshofen
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand 20. Juni 2001/16. Oktober 2001/19. Februar 2002/18. Oktober 2002

4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

4.1 Gestaltung der Außenanlagen

4.1.1 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

§ 37 (1) LBO und § 74 (2) Nr.2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Rasenpflaster oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

4.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

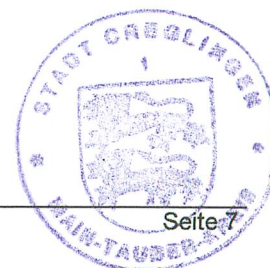
§ 74 (1) Nr.3 LBO

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind mit Heckenbepflanzung oder in offener Form auszuführen. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

Gegenüber Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Einfriedungen gegenüber Feldwegen sind einheitlich mit Maschendrahtzaun in einer Höhe von maximal 1,2 m auszugestalten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei den Bauplätzen Nr. 9 - 13 sind Stützmauern bis zu 2,0 m möglich, deren Notwendigkeit ist im Baugesuch durch Geländeschnitte nachzuweisen und teilweise zu begründen.



- 4.1.3 Niederspannungsfreileitungen** Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig
§ 74 (1) Nr.5 LBO
- 4.1.4 Außenantennen** Pro Grundstück ist maximal eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.
§ 74 (1) Nr.4 LBO
- 4.2 Dachgestaltung**
- 4.2.1 Dachform und Dachneigung** Siehe Einschrieb im Lageplan
§ 74 (1) Nr.1 LBO
- 4.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte** Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten.
§ 74 (1) Nr.1 LBO
- 4.2.3 Dacheindeckung und -farbe** Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden.
§ 74 (1) Nr.1 LBO
Bei einer Dachneigung unter 25° sowie bei Dachgauben können auch nicht reflektierende Blechdächer verwendet werden.
Die Dachfarbe ist in grauer, roter oder rotbrauner Farbe auszugestalten.
Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen dar.
- 4.3 Fassadengestaltung** Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten oder mit Holz zu verkleiden.
Sockelflächen dürfen mit Naturstein und Holz verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik oder engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.
- 4.4 Ordnungswidrigkeiten** Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
§ 75 LBO

Gefertigt, Weikersheim den 20.06.2001/16.10.2001/19.02.2002/18.10.2002
Ingenieurbüro Dr. Klärle ,Planung - Vermessung – GIS, Weikersheim

Creglingen, den 09. April 2003


Bürgermeister Holzwarth

