

# WOHNFLÄCHEN

**Bebauungsplan "Hofgarten" und 1. Änderung Bebauungsplan "Hofgarten"**  
(Textliche Festsetzungen) Ortsteil Craintal, Stadt Creglingen, Main-Tauber-Kreis

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen) 1.1 Art der Baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 und § 5 BauNVO

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

WA gem.§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen)

BauNVO sind i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.1.2 Dorfgebiet,**

MD gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO

Anlagen gem.§ 5 (2) Nr.9 BauNVO (Tankstellen) und § 5 (3) BauNVO sind in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

### **1.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO**

Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Nebenanlage im Sinne v. § 50 (1) LBO i.V.m. dem Anhang zur LBO Nr. 1 zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig.

Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit dem Wohnhaus verbunden zulässig, die Grundfläche wird auf max.15 qm beschränkt.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) BauGB und §§ 16 21a BauNVO

### **1.2.1 Grundflächenzahl(GRZ) und Geschoßflächenzahl(GFZ)**

Siehe Eintragungen im Lageplan.

### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 16 (2) und (3) und § 18 (1) BauNVO

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen

Traufhöhen, siehe Einschrieb im Lageplan vom 23.03.2000.

Die Traufhöhen werden von dem am Gebäude anstehenden modellierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die angegebenen Höhen sind Höchstgrenzen.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 (3) Nr.2 und § 20 (1) BauNVO Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

## **1.3 Bauweise**

§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Gem. § 22 (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) Nr.2 BauBG Die Stellung der baulichen Anlage wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (siehe Planeinschrieb).

#### **1.5 Höhenlage der Gebäude**

§ 9 (1) i.V. (2) BauBG

Höhenbezug für die EFH ist die gemessene Straßenhöhe am Baugrundstück. Die Straßenhöhe errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der am gesamten Baugrundstück anliegenden Straße. Die Angegebenen EFH sind Höchstgrenzen:- Die EFH darf hangseitig der Straße die Straßenhöhe nicht übersteigen.

- Die EFH der bergseitig an die Erschließungsstraße anliegenden Grundstücke: siehe Einschrieb im Lageplan vom 23.03.2000.
- Die EFH der Gebäude der von der Hauptstraße und Freudenbacher Straße erschlossenen

Grundstücke: siehe Einschrieb im Lageplan vom 23.03.2000.

In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepläne ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländes darzustellen. Die Traufhöhe ist unter 1.2.2 festgeschrieben.

#### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

§ 9 (1) Nr.6 BauBG Die maximale Anzahl der Wohnungen ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. (siehe Planeinschrieb).

#### **1.7 Garagen, Stellplätze**

§ 9 (1) Nr.4 BauGB und §§ 12, 21a BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen und auf den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

#### **1.8 Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr.11 BauGB Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

In den als Verkehrsgrün ausgeführten Bereichen entlang der Straßen werden öffentliche Parkplätze und Zufahrten zu den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt.

#### **1.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 (1) Nr.10 BauGB

Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z. B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,60 m überschreiten.

#### **1.10 Aufschüttung, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 (1) Nr.26 BauGB Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der

Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

### **1.11 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr.25 BauGB Die nicht bebaubaren Flächen der Grundstücke sind an den in der Planzeichnung festgestellten Stellen mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Straucharten, Laubbäume und Obstbäume entsprechend einheimischer Vegetation zu pflanzen (pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Hochstamm). Der Standort der festgelegten Bäume darf aus erschließungstechnischen Gründen bis 1,5 m entgegen der Planzeichnung abweichen. Die mit pfg bezeichneten Flächen sind Grünflächen, die mit heimischen Sträuchern und Bäumen dicht zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang neu zu bepflanzen sind.

Auf fremdländische Arten wurde aufgrund ökologischer Gesichtspunkte verzichtet, sie bieten der heimischen Fauna und Flora nur bedingt Lebensraum.

#### **Für das pfg werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:**

##### **Bäume:**

*Acer campestre* Feld-Ahorn  
*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn  
*Alnus glutinosa* Rot-Erle  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fagus sylvatica* Rot-Buche  
*Fraxinus excelsior* Gewöhnliche Esche  
*Populus tremula* Zitterpappel  
*Prunus avium* Vogel-Kirsche  
*Prunus padus* Trauben-Kirsche  
*Quercus petraea* Trauben-Eiche  
*Quercus robur* Stiel-Eiche  
*Sorbus aucuparia* Eberesche

##### **Sträucher:**

*Clematis vitalba* Waldrebe  
*Corylus avellana* Haselnuß  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel  
*Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn  
*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rosa canina* Heckenrose  
*Sambucus racemosa* Roter Holunder  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Die am Ortsrand des Plangebietes gelegenen Grundstücke müssen zur Einbindung in die Landschaft eine durchgängige Abpflanzung (vorgeschlagen werden Obstbaumhochstämme sowie sonstige einheimische Laubgehölze und Sträucher) erhalten.

Die mit pfg 1 bezeichneten Flächen (östliches Plangebiet) sind Grünflächen, die mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen. In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Bereiche sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Zwetschgen, Walnuss usw.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Von den Hauptleitungen und Hausanschlussleitungen für Abwasser und Wasser sind in den Pflanzgebotsbereichen für Hochstämme ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten

## **1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr.20 und Nr.25 BauGB

### **1.12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

#### **1.12.1.1 Außenbeleuchtung**

§ 9 (1) Nr.24 BauGB Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-Lampen oder insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen ausgestattet sind. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

#### **1.12.1.2 Bepflanzung**

Die ausgewiesenen privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Extensivrasen und einheimischen Sträuchern, Einzelbäumen oder Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Obstbaum und je 50 m<sup>2</sup> mindestens eine Strauchgruppe zu pflanzen. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit der Bepflanzung ein Mindestabstand vom 1,00 m einzuhalten.

Auf die Bestimmungen der §§ 47 und 48 ABGB und des Nachbarrechtes BaWü wird verwiesen.

Die sonstigen und überbaubaren und anderweitig nicht genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls mit Extensivrasen und einheimischen Gehölz/Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.

### **1.12.2 Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB Für die entsprechend ausgewiesenen öffentlichen und privaten Flächen gilt:

Die hier stehenden Bäume und die krautige Vegetation bleibt erhalten. Abgängige Bäume werden durch Neupflanzungen der gleichen Art und Wuchsform ersetzt. Die

krautige Vegetation wird max. 2 mal jährlich gemäht. Pestizideinsatz und Düngung sind untersagt.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO § 74 der Landesbauordnung LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung muss in gedeckten, der näheren Umgebung angepassten Farbtönen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.

Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden.

### **2.2 Dachform und Dachneigung**

§ 73 (1) Nr.1 LBO

Wohnungsgebäude (siehe Planeinschrieb) sind nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude 35° +/- 5°

Garage wie Wohngebäude

Nebenanlage wie Wohngebäude

### **2.3 Dachgestaltung**

§ 73 (1) Nr.1 LBO Es dürfen nur naturrote und rot- bis rotbraune Dachziegel verwendet werden.

Gauben dürfen max. 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis zu 3 Gauben zugelassen. Die Breite aller Gauben darf nur £ 50 % der Dachflächenbreite betragen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Es sind Giebel- und SchlepPGAuben zugelassen. Der Einschnitt des Daches der SchlepPGAube muss mind. 1,00 m senkrecht, der Einschnitt des Daches der Giebelgaube mind. 0,50 m senkrecht unter der Hauptdachfristlinie liegen. Die Dachneigung der Giebelgaube muss die Neigung des Hauptdaches haben. Die Dachneigung der SchlepPGAube muss mind. 25 ° betragen. Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1,30 m sein.

Dachbalkone bzw. -einschnitte sind nicht zugelassen.

Die gleichzeitige Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist nicht zulässig.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.

Dachgestaltung der Garagen

Garagen sind sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, in Ihrer Form dem Hauptgebäude anzupassen

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **2.5 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke**

§ 73 (1) Nr.5 LBO, § 74 (2) Nr.3 LBO Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten

Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu versehen.

## **2.6 Plätze für Abfallbehälter**

§ 74 (1) Nr.3 LBO Die Standplätze für Abfall/Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegen unmittelbar angrenzende Grundstücke durch geeignete Sichtschutzeinrichtungen und durch Bepflanzung abzuschirmen.

## **2.7 Einfriedungen**

§ 74 (1) Nr.3 LBO Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen, Mauern nur bis zu 1,00 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **2.8 Geländegestaltung, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 1,3 m zulässig. Größere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Erstellung von Einfahrten in das Grundstück möglich. Stützmauern sind bergseits bis maximal 1,0 m Höhe, talseits bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände und der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

## **2.9 Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 (1) Nr.2 LBO Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1,00 m) unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

## **3 Hinweis 3.1 Grundwasser**

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

## **3.2 Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereichs**

Am Anfang der verkehrsberuhigenden Bereichs ist das Straßenschild, mit dem Zeichen 325 und auf der Rückseite mit dem Zeichen 326 aufzustellen. Die mit Zeichen 325 erfassten Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegend und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.

## **3.3 Straßengestaltung**

Auf der ganzen Straßenlänge bei einer Straßenbreite von 4,75 m und 5,0 m wird ein niveaugleicher Ausbau ausgeführt. Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs werden durch Bodenmarkierung z. B. Pflasterung

gekennzeichnet.

### **3.4 Teilversiegelung**

Pkw-Parkplätze sowie private Abstellflächen und Zufahrten sollen mit einer Teilversiegelung befestigt werden, um die Bodenfunktionen nach § 1 des Bodenschutzgesetzes soweit wie möglich zu erhalten.

### **3.5 Fund von Kulturdenkmälern**

§ 20 DSchG

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

### **3.6 Altablagerung**

Der Stadt liegen keine Kenntnisse von Altablagerungen im Geltungsbereich vor. Werden bei Bauarbeiten aber Altablagerungen angetroffen, ist das Landesamt Main-Tauber-Kreis zu verständigen.

### **3.7 Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

### **3.8 20KV- und 0,4KV-Freileitungen**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich die 20 KV- und 0,4 KV-Freileitungen. Im Zuge der Erschließung werden die Leitungen umgelegt bzw. verkabelt, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dazu getroffen sind. Bis zur Außerbetriebnahme sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zu den Freileitungen einzuhalten.

### **3.9 Beleuchtungseinrichtungen in privaten Grundstücken**

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan.

### **3.10 Zisternen**

Sofern für die häusliche Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird, ist die Abwassersatzung der Stadt Creglingen zu beachten.

### **3.11 Antennen**

Die Stadt Creglingen beabsichtigt den Anschluss der Grundstücke an eine Gemeinschaftsantennenanlage.

### **3.12 Druckerhöhungsanlagen**

Zur Sicherstellung des notwendigen Wasserdruckes können private Druckerhöhungsanlagen nötig werden.

**4 Rechtsgrundlagen** BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, LBO-BaWü in der Fassung vom 08.08.1995, PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990

**Bebauungsplan `Hofgarten`:**, Gefertigt, Tauberbischofsheim, den 04.05.1999,, geändert am 27.05.1999, geändert am 06.07.1999

Dipl.-Ing. Heinrich Hohlwegler, Ingenieurbüro für Bauwesen, Tauberbischofsheim  
Aufgestellt, Creglingen, den 25.08.1999, Bürgermeister Holzwarth

1. Änderung Bebauungsplan `Hofgarten`

Gefertigt, Weikersheim, den 23.03.2000 Ing. Büro Dr. Klärle, Planung - Vermessung - GIS, Weikersheim

Aufgestellt, Creglingen, den 23.03.2000, Bürgermeister Holzwarth