

# WOHNFLÄCHEN

Bebauungsplan "3 Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel" in Creglingen (Textliche Festsetzungen) Stadt Creglingen, Main-Tauber-Kreis

## **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. 08.08.1995 (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**

§ 4 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan. WA = Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 (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**

§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB

Die im Lagelan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf m ü. NN (m über Normal Null).

Eine Abweichung von der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), um +/- 0,30 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 ü. NN hervorgeht.

#### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lagelan:

Die maximalen Gebäudehöhen werden durch höchstzulässige Traufhöhen bestimmt und betragen maximal 4,00 m.

#### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

§ 20 BauNVO

Siehe Eintragung im Lageplan

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist.

#### **2.2.4 Grund- u. Geschossflächenzahl**

16 (2) Nr. 1, Nr. 2 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Grundflächenzahl: GRZ 0,4, Geschossflächenzahl: GFZ 0,8

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

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen.

#### **2.3 Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO

Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

#### **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 Garagen, Carports, Stellplätze**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden.

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.

#### **2.6 Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Ihre Größe wird auf eine Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Traufhöhe darf maximal 2,50 m und die Firsthöhe maximal 4,00 m betragen. Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° bis 35° auszuführen.

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

#### **2.7 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.

## **2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung 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 Beleuchtungseinrichtungen zur Straßenbeleuchtung 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.

## **2.9 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 Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen o. gleichwertig) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

## **2.10 Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

### **2.10.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen**

§ 9 (1) Nr. 10, Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Terrassen gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **2.10.2 Pflanzgebot**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Plan gekennzeichnete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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)

### **2.10.3 Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

### **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 Baugrunduntersuchungen**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden empfohlen.

### **3.4 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.

### **3.5 Kulturdenkmale**

Da im Plangebiet mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) hingewiesen.

### **3.6 Biotopbewertung**

Hinsichtliche der Biotopbewertung und Eingriffsregelung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

### **3.7 Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### **3.8 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 Baugenehmigung-/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.

### **3.9 Lageplan (zeichnerische Festsetzungen)**

Der Lageplan im M 1 : 500 wurde aus den BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Bad Mergentheim durch das Ingenieurbüro Ohnhaus, Weikersheim-Schäftersheim erstellt.

### **3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel"

besteht aus den vorliegenden `planungsrechtlichen Festsetzungen´ sowie dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Gefertigt; Creglingen, 03.06.2002/01.08.2002, Stadtbauamt Creglingen,  
Bürgermeister Holzwarth

**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

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Rasenpflaster und 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 0,80 m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind mit Heckenbepflanzungen 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 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

##### **4.1.3 Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **4.2 Dachgestaltung**

##### **4.2.1 Dachform und Dachneigung**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Dachneigung 30°-45°

Garagen und Carports können auch eine geringere Dachneigung aufweisen. Neben Satteldachgaragen können auch Flachdachgaragen errichtet werden. Das gleiche gilt für Carports.

##### **4.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten und -einschnitte werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- a) Alle Dachgauben und -einschnitte müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen; d. h. gleiche Dachformen und gleiche Dachneigungen aller Dachaufbauten.
- b) Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe der Hälfte der jeweiligen

Dachseite nicht überschreiten.

c) Dachaufbauten und -einschnitte müssen von den Ortsgängen mindestens 1,50 m Abstand haben und mindestens 0,5 m unter dem First angeschlossen werden.

d) Die Dachform der Dachgauben wird beschränkt auf Giebelgauben, Schleppgauben und abgewalmte Giebelgauben.

#### **4.2.3 Dacheindeckung und -farbe**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine 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 Natursteinen 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**

§ 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Gefertigt, Creglingen, 03.06.2002, Stadtbauamt Creglingen, Bürgermeister Holzwarth