

# Örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan „Schafgärten mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Äckerbrunnen“

Stadt Creglingen  
Main-Tauber-Kreis

Stand 31. Januar 2006

### 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung v. 8.8.1995 (GBl. S. 617)  
mit den jeweils gültigen Änderungen.

### 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafgärten mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Äckerbrunnen“. Für den restlichen Planbereich des Gewerbegebietes „Äckerbrunnen“ (= Bebauungsplan „Äckerbrunnen“ und „1. Änderung des Bebauungsplanes Äckerbrunnen“) sind die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften nicht anzuwenden. Hier behalten die örtlichen Bauvorschriften des seit dem 25. November 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Äckerbrunnen“ ihre Rechtskraft. Die Abgrenzungen der jeweils gültigen Bebauungspläne können dem Übersichtsplan im zeichnerischen Teil entnommen werden.

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

#### 2.1 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1.1 **Stellplätze, Garagen und Zufahrten**  
§ 37 (1) LBO und § 74 (2) Nr.2 LBO
- Im WA-Bereich sind je Wohneinheit mindestens 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).

- 2.1.2 **Einfriedungen und Stützmauern**  
§ 74 (1) Nr.3 LBO

#### WA-Gebiet:

Einfriedungen entlang der 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. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

#### GE(e)-Gebiet:

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockelmauern dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m verwendet werden.

Zulässig sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 3,0m hohe transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune. Zäune sind an der Straßenseite um mind. 2m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und in die festgesetzte Pflanzgebotsfläche einzubinden bzw. zu hinterpflanzen; dies gilt nicht für Zäune zwischen zwei Baugrundstücken. Die Hinterpflanzung der Zäune darf nicht ausschließlich mit immergrünen Gehölzen erfolgen.

**2.1.3 Werbeanlagen**  
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

WA-Gebiet:

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

GE(e)-Gebiet:

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und an der Straßenseite der Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht höher als 3,0m unterhalb der Traufe angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht sind unzulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 25% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Schriftzeichen ist auf max. 1,0m begrenzt; ausnahmsweise können Firmensymbole bzw. Firmenlogos bis zu einer Höhe von 2,0m zugelassen werden.

**2.1.4 Niederspannungsfreileitungen**  
§ 74 (1) Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

**2.2 Dachgestaltung**

**2.2.1 Dachform und Dachneigung**  
§ 74 (1) Nr.1 LBO

Für den Bereich WA ist keine Aussage hinsichtlich der Dachform und Dachneigung getroffen.

Für den Bereich GE(e) ist keine Aussage hinsichtlich der Dachform getroffen.

**2.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte**  
§ 74 (1) Nr.1 LBO

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen im Bereich WA pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**2.2.3 Dacheindeckung und -farbe**  
§ 74 (1) Nr.1 LBO

WA-Gebiet:

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Diese dürfen keine stark glänzende Oberflächenbeschichtung aufweisen. Bei einer Dachneigung unter 25° sowie bei Dachgauben können auch nicht reflektierende Blechdächer verwendet werden. Als Dachfarben sind rotbraun, ziegelrot und anthrazit zulässig.

GE(e)-Gebiet:

Die Dacheindeckung im GE(e)-Gebiet hat ohne reflektierende unbeschichtete metallische und spiegelnde Materialien zu erfolgen. Als Dachfarben sind rotbraun, ziegelrot und anthrazit zulässig.

Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen dar (WA- und GE(e) –Gebiet).

**2.3 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 75 LBO

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

Creglingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Holzwarth