

# Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Stadt Creglingen  
Main-Tauber-Kreis

Stand 31. Januar 2006

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	2
1.4	Landesbauordnung (LBO)	2
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	2
2.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	2
2.2.2	Grund- u. Geschossflächenzahl	3
2.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	3
2.3	Bauweise	3
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze	3
2.6	Nebenanlagen	3
2.7	Oberflächenversiegelung	3
2.8	Verkehrsflächen	3
2.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	3
2.10	Leitungsrechte	4
2.11	Beleuchtung	4
2.12	Grünflächen	4
2.12.1	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen	4
2.12.2	Pflanzgebot	4
2.13	Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB	4
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
3.1	Bodenschutz	5
3.2	Bodenbeschaffenheit und Baugrunduntersuchungen	5
3.3	Baugrubenaushub	5
3.4	Altlasten	5
3.5	Kulturdenkmale	5
3.6	Biotopbewertung	5
3.7	Erneuerbare Energien	5
3.8	Zisternen	5
3.9	Niederschlagswasser	5
3.10	Planunterlagen	5
3.11	Bestandteile des Bebauungsplanes	5

## 1 Rechtsgrundlagen

- |            |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung v. 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141, 1998 I S. 137) mit den jeweils gültigen Änderungen.<br>Der vorliegende Bebauungsplan wird mit seinem Verfahren entsprechend §244 BauGB in der Fassung vom 23.09.04 mit den jeweiligen Änderungen nach dem BauGB in der Fassung v. 27.08.1997 umgesetzt. |
| <b>1.2</b> | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1.3</b> | <b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b> | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.4</b> | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>         | In der Fassung v. 8.8.1995 (GBI. S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.                                                                                                                                                                                                                          |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen 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 planungsrechtlichen Festsetzungen nicht anzuwenden. Hier behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen 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.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA = Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

GE(e) = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, sind nicht zulässig. Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

#### 2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (2) Nr.4 BauNVO

Im GE(e)-Gebiet werden die maximalen Gebäudehöhen durch höchstzulässigen First- und Traufhöhen, bezogen auf m üNN, bestimmt. Siehe Einschrieb im Lageplan. Ausnahmsweise kann mit Silos auf max. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche - höchstens aber auf 300 m<sup>2</sup> Grundfläche - die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 4 m überschritten werden.

Im WA1- und WA2-Gebiet wird die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Firsthöhe (FH) festgelegt, siehe Planeinschrieb. Die maximale **Traufhöhe (THö)** an der **östlichen** Gebäudewand entlang der Streichentaler Straße (WA2-Gebiet) wird aus Immissionsschutzgründen festgelegt, siehe Planeinschrieb. Von der EFH- Festsetzung kann maximal um ±0,3m abgewichen werden.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der Erschließungsanlagen und der bereits vorhandenen Nachbargebäude in m üNN hervorgeht.

Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

- |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2.2 Grund- u. Geschossflächenzahl</b><br>§ 16 (2) Nr. 1, Nr.2 BauNVO                                    | Siehe Eintragungen im Lageplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen</b><br>§ 9 (1) Nr.6 BauGB                                        | Im WA-Gebiet, siehe Eintragungen im Lageplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2.3 Bauweise</b><br>§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO                                                     | Siehe Eintragungen im Lageplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2.4 Überbaubare Grundstücksflächen</b><br>§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO                              | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>2.5 Garagen, Carports, Stellplätze</b><br>§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO                               | Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und Terrassen grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.<br><br>Im Bereich GE(e) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.                                                                                                                                                                            |
| <b>2.6 Nebenanlagen</b><br>§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 14 BauNVO                                                 | Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br><br>Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO als Ausnahme zulässig.<br><br>Im GE(e)-Gebiet sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.                                                                                                                                                                    |
| <b>2.7 Oberflächenversiegelung</b>                                                                           | Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ausnahme: Betriebliche Umgangsfläche im GE(e)-Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2.8 Verkehrsflächen</b><br>§ 9 (1) Nr.11 BauGB                                                            | Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.<br><br>Die Straßenverkehrsfläche im WA-Bereich wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr ohne bautechnische Trennung der Fahr- und Gehbereiche.<br><br>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.                                                                                                                                |
| <b>2.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers</b><br>§ 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 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  
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.12.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.  
Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- 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.  
Die Pflanzgebotsfläche im GE(e)- Gebiet kann für notwendige Zufahrten um 10 m pro Grundstück unterbrochen werden.  
Auswahl sich eignender Bäume und Sträucher:  
Bäume:  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fagus sylvaticus – Rotbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Quercus robur - Traubeneiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Obstbaum-Hochstämme (versch. Sorten)  
Sträucher:  
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Rosa canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- 2.13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB**  
§ 9 (1a) Satz 2 BauGB  
Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken im GE(e)- und WA-Bereich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben festgesetzten Pflanzgeboten auf einigen Baugrundstücken selbst, innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Flächen verschiedene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (= Grünflächen und Pflanzgebote) festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen im Lageplan). Durch diese Festsetzungen werden 3.954 Biotoppunkte erzielt. Über das Ökoko-Konto der Stadt Creglingen wird dem Ausgleich zum Bebauungsplan zusätzlich 1.061 Biotoppunkte zugeordnet, die durch den Abbruch einer Brücke mit anschließender Herstellung einer Wasserfurt am Herrgottsbach in Nähe des `Oberen Münstersees` erzielt worden sind. Diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücksflächen zugeordnet.  
Im GE(e)- und WA-Bereich werden durch den Bebauungsplan „Schafgärten mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Äckerbrunnen“ Bauflächen von insgesamt 30.582 m<sup>2</sup> und Verkehrsflächen von 5.175m<sup>2</sup> geschaffen.  
Den Verkehrsflächen werden dabei 14.47% (5.175 m<sup>2</sup> neuversiegelte und befestigte Fläche), den Baugrundstücken 85,53% (30.582m<sup>2</sup> Baufläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

### **3 Hinweise**

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
- 3.2 Bodenbeschaffenheit und Baugrunduntersuchungen** Im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ist mit unbelasteten Auftrag von Baumaterialien zu rechnen.  
Das Plangebiet befindet sich gemäß geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungerscheinungen, wie Dolinen oder lehmgefüllte Spalten, sind nicht ausgeschlossen.  
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden deshalb empfohlen.
- 3.3 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.4 Altlasten** Im Plangebiet ist mit Altablagerungen zu rechnen. Werden Altablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so sind diese von unbelasteten Material zu trennen. Dem Landratsamt – Umweltschutzamt – ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.
- 3.5 Kulturdenkmale** Da im Plangebiet mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 Biotopbewertung** Hinsichtlich 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 Baugenehmigungs-/ Kenntnissgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach §13(3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 1).
- 3.9 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1: 500 wurde aus den BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Bad Mergentheim mit dem Stand vom November 2004 durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle, Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan „Schafgärten mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Äckerbrunnen“ besteht aus den vorliegenden `Planungsrechtlichen Festsetzungen´ und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.