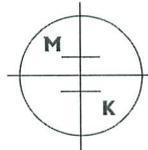


Begründung

zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes `Hofgarten`

Stand 23.03.2000/23.05.2000

Ortsteil Craintal
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis



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

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten	3
2	Bezug zum rechtskräftigen BP vom 30.10.99	3
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Die Änderungen im Überblick	4
5	Das Maß der baulichen Nutzung	5
5.1	Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe	5
5.2	Die Erdgeschossfußbodenhöhe	6
6	Verkehrsflächen	8
6.1	Fußweg (Querungshilfe)	8
6.2	Stichstraße C-D	8
6.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
6.4	Aufheben einer Festsetzung, Einfahrt/Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche	8
7	Stellung der baulichen Anlagen	8
8	Baugrenzen	8
9	Dachform der Garagen	9
10	Grünflächen	9
11	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	9
12	Eingriffsregelung	10
13	Abwägung	10

Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes 'Hofgarten' Creglingen-Craintal
(Nach § 9 (8) BauGB)

1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten

Der Bebauungsplan Hofgarten in Creglingen-Craintal wurde am 30.10.99 rechtskräftig. Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die festgesetzten Traufhöhen sowie die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) des hängigen Baugebietes bei einer sinnvollen Bebauung nicht eingehalten werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt die Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen neu fest.

Die tiefbauliche Erschließung im Plangebiet ist bereits abgeschlossen. Hierbei wurde ein Fuß- und ein Stichweg gegenüber der im Bebauungsplan vom 30.10.99 vorgesehenen Trasse wesentlich geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt den Bebauungsplan entsprechend der nun tatsächlich vorhandenen Erschließung fort.

Um die Bebauung auf den Baugrundstücken nicht zu blockieren, sind für die Bauwilligen umgehend sinnvolle Vorgaben und eine einheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen.

2 Bezug zum rechtskräftigen BP vom 30.10.99

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 30.10.99 behält seine Rechtskraft. Im Bereich der Änderungen wird er durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten abgelöst.

Auf die nicht geänderten Festsetzungen, Hinweise und Beschreibungen geht das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten nicht ein. Sie sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes und bleiben mit dem Bebauungsplan vom 30.10.99 rechtskräftig.

3 Übergeordnete Planungen

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Hofgarten mit den übergeordneten Planungen wurde bereits im Bebauungsplanverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 30.10.99 abgeklärt. Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes tangiert keine Belange des Regionalplanes und des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

4 Die Änderungen im Überblick

Nr. der Änderung		
Nr. 1	<p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Traufhöhen im gesamten Plangebiet - Änderung der maximal zulässigen EFH bei den bergseitigen Baugrundstücken. Änderung der EFH bei den von der Freudenbacher Straße und der Hauptstraße erschlossenen Grundstücken. - 	Siehe auch Textliche Festsetzungen
Nr. 2	Verschieben des Fußweges zur Hauptstraße um eine Bauplatztiefe in westliche Richtung	
Nr. 3	Verschieben des Stichweges C-F in westliche Richtung um ca. 1,5m	
Nr. 4	Änderung der vorgegebenen Firstrichtung auf Bauplatz 5	
Nr. 5	Vergößern des Baufensters auf Bauplatz 4	
Nr. 6	Rücknahme der privaten Grünfläche im Bereich der bestehenden Hofeinfahrt (Bauplatz 29)	
Nr. 7	Festlegung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (Wendehammer zu Bauplatz 16)	
Nr. 8	Aufheben der Festsetzung der Einfahrt / Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Bauplatz 22)	
Nr. 9	Aufheben des Widerspruchs über die Dachform der Garagen	Nur Textliche Festsetzungen
Nr.10	Aussage über Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	Nur Textliche Festsetzungen

5 Das Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten in Craintal trifft keine neue Festsetzungsart hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es werden lediglich vorhandene Festsetzungen geändert.

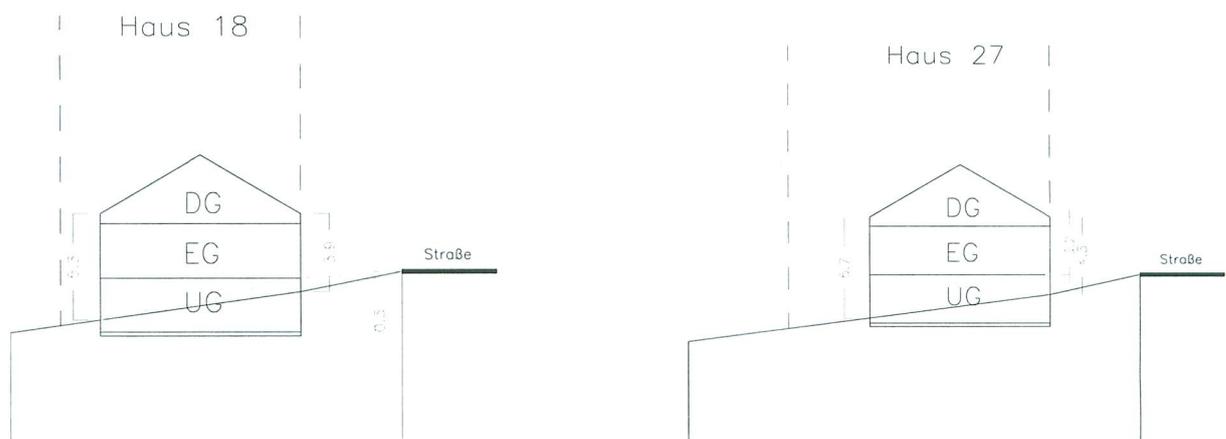
War im Bebauungsplan vom 30.10.99 die Traufhöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe pauschal vorgegeben, so wird nun für jedes Baugrundstück die Traufhöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Geländeform festgesetzt. Lediglich die EFH der talseitig der Planstraße liegenden Baugrundstücke werden einheitlich angegeben.

5.1 Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe

Die Traufhöhen für eingeschossige Bebauung im WA-Gebiet sind im Bebauungsplan Hofgarten vom 30.10.99 berg- und talseits mit 4,0m angegeben (Höchstgrenze). Diese Festsetzung kann bei einer sinnvollen Architektur nicht eingehalten werden. Nachfolgender Systemschnitt durch das tatsächlich vorhandene Gelände verdeutlicht diesen Missstand:

Argumentationsbeispiel:

Bei Bauplatz 18 verlangt das natürliche Gelände bei einer EFH, die 0,3m unter dem mittleren Straßenniveau liegt eine hangseitige Traufhöhe von 5,3m. Bauplatz 27 verlangt bei einer EFH gleich dem mittleren Straßenniveau eine talseitige Traufhöhe von 5,7m.



Um das Auffüllen von Erdmaterial zur Einhaltung der vorgegebenen Traufhöhe zu vermeiden sowie die Möglichkeit der Schaffung von Einliegerwohnungen im UG zu gewährleisten, werden im gesamten Plangebiet die maximalen Traufhöhen neu festgesetzt.

Die neuen Maße der maximalen Traufhöhe werden entsprechend der Hanglage und der Höhenlage der Erschließungsstraße für jedes Baugrundstück separat festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

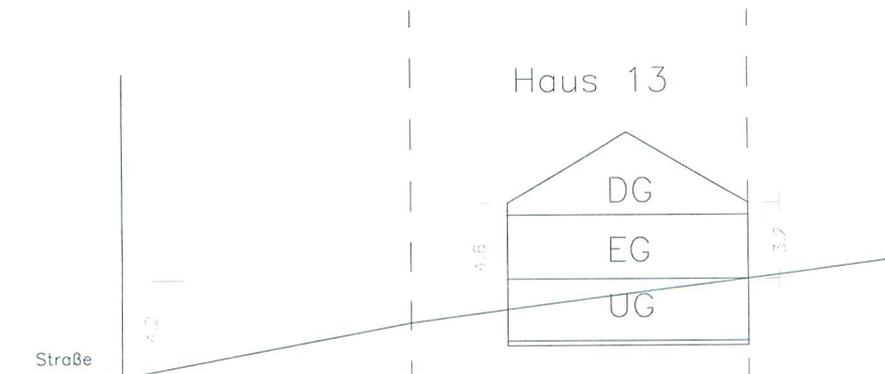
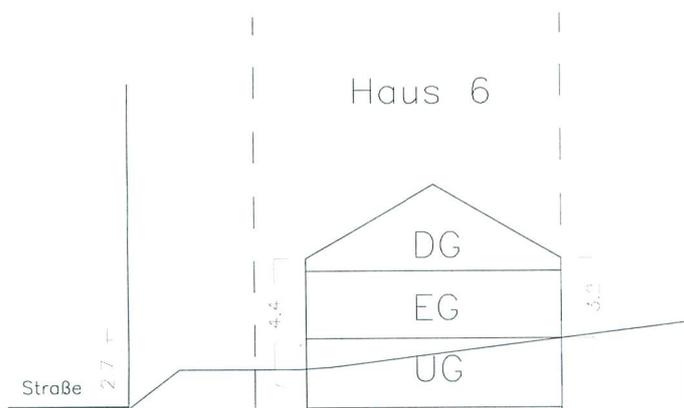
5.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschosses ist im Bebauungsplan vom 30.10.99 für die bergseits der Planstraße erschlossenen Baugrundstücke mit maximal 1m über der Straßenachse und die talseits liegenden Baugrundstücke mit einer Höhe maximal der Straßenachse festgesetzt. (Im Mittel gemessene Straßenhöhe)

Dies ist vor allem bei den bergseitigen Baugrundstücken nicht einhaltbar. So liegt z.B. das Baufenster auf Baugrundstück 4 im Mittel 4,7m über dem Straßenniveau. Aber auch bei den Baugrundstücken die vom Einschnitt der Erschließungsstraße nur unwesentlich tangiert werden, ist eine Neufestlegung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe notwendig.

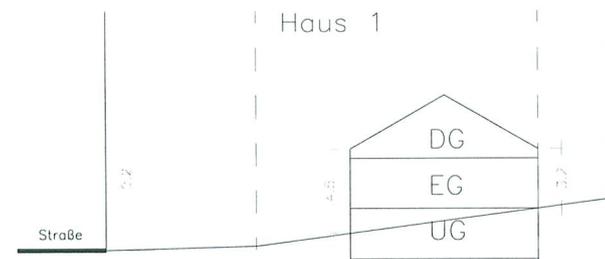
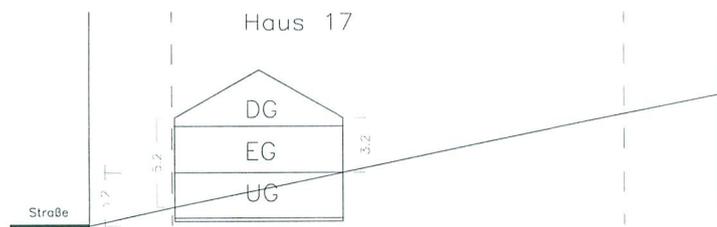
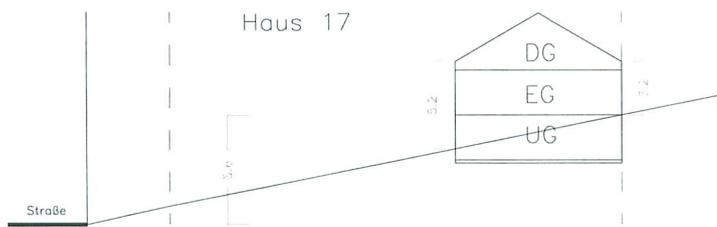
Argumentationsbeispiel:

Bauplatz Nr. 6 verlangt bei einem zum Hang hin ebenerdigen EG eine EFH von mindestens 2,7m über dem mittleren Straßenniveau. Bauplatz Nr. 13 verlangt sogar eine EFH von 4,2m über dem mittleren Straßenniveau.



Auch die Grundstücke die von der Freudenbacher Straße und Hauptstraße erschlossen werden, bedürfen einer Neufestsetzung der maximalen EFH. Im Bebauungsplan Hofgarten vom 30.10.99 wurden diese EFH mit maximal 1,6m über der Erschließungsstraße angegeben. Folgender Systemschnitt verdeutlicht die Notwendigkeit der Neufestsetzung:

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden entsprechend dem Geländeverlauf der Baugrundstücke sowie der Ausprägung der Erschließungsstraße mit Böschungsbereichen neu festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt für jedes Baugrundstück separat als Höchstgrenze.



6 Verkehrsflächen

6.1 Fußweg (Querungshilfe)

Der Fußweg, der senkrecht auf die Hauptstraße stößt, wurde um eine Bauplatztiefe in Richtung Westen verschoben. Diese Maßnahme wurde aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig. An der im Bebauungsplan vom 30.10.99 vorgesehenen Stelle wäre keine Verweilstelle für Fußgänger möglich. Die Erschließungsmaßnahmen sind an dieser Stelle bereits abgeschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend fortgeführt.

6.2 Stichstraße C-D

Die Stichstraße wurde aus tiefbaulichen- und erschließungstechnischen Gründen um ca. 1,5m in Richtung Westen verschoben. Der Bebauungsplan wird entsprechend fortgeführt.

6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für Bauplatz 16 wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Wendehammer festgesetzt. Das hängige Grundstück soll erschließungstechnisch der Hauptstraße zugeordnet werden.

6.4 Aufheben einer Festsetzung, Einfahrt/Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Errichtung der Laternen für die Straßenbeleuchtung ist abgeschlossen. Es konnte festgestellt werden, dass vor der im Bebauungsplan vom 30.10.99 festgesetzten Einfahrt eine Laterne errichtet wurde. Die Einfahrt an der vorgegebenen Stelle ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich, deshalb wird dem Benutzer von Bauplatz 22 durch die Änderung des Bebauungsplanes (Nr.8) auch die Einfahrt über die Stichstraße ermöglicht.

7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung von Bauplatz Nr. 5 wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten geändert. Es sind nun zwei Firstrichtungen möglich, parallel und rechtwinklig zur Erschließungsstraße. Diese Änderung wurde durchgeführt, um die Längsseite des vorgegebenen Baufensters als Firstrichtung zu ermöglichen. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, die expositionsbedingte Besonnung des Daches für Solaranlagen nutzen zu können.

8 Baugrenzen

Das Baufenster von Bauplatz 4 wurde vergrößert. Der Grund liegt in der ungünstigen Höhenzuordnung des Baugrundstückes zur Erschließungsstraße. Das Baufenster ist im Norden 5,9m über dem Straßenniveau. Durch die Vergrößerung des Baufensters in Richtung der Erschließungsstraße soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebäude tiefer in das Baugrundstück zu legen. Zudem ist das Baugrundstück Nr. 4 mit 300m üNN das höchstgelegene Baugrundstück des gesamten Plangebietes. Eine Ausdehnung des Baufensters in Richtung der Erschließungsstraße würde das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der Höhenentwicklung minimieren und somit den Eingriff in das Landschaftsbild verkleinern.

9 Dachform der Garagen

Die Dachform der Garagen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hofgarten vom 30.10.99 unterschiedlich angegeben. Unter Kapitel Dachform (2.2.2) wird für die Garagen die gleiche Dachform wie bei den Wohnhäuser vorgegeben. Unter Kapitel Dachgestaltung (3.9.) wird vorgegeben, dass die Dachform der Garagen immer als Satteldach auszuformen ist. Dieser Widerspruch wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

10 Grünflächen

Der Bauplatz Nr. 29 wurde inkl. bestehender Hofeinfahrt durch den Bebauungsplan vom 30.10.99 komplett mit einer Grünfläche umrahmt. Eine Rücknahme der privaten Grünfläche im Bereich der bestehenden Hofeinfahrt des Bauplatzes 29 ist notwendig, da den Bewohnern des landwirtschaftlichen Anwesens eine Einfahrt in den Hofbereich gewährt werden muss. (Siehe auch Eingriffsregelung)

11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.10.99 wurden keine Aussagen über die mögliche Aufschüttung und Abgrabung von Erdmaterial getroffen. Um sicherzustellen, dass das natürliche Gelände nur so stark wie unbedingt notwendig modelliert wird und um wesentliche Veränderungen im Landschaftsbild zu vermeiden, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Beschränkung der möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind dann nur bis zu einer Höhe von jeweils 1,3 m zulässig. Für die Erstellung einer erschließungstechnisch sinnvollen Zufahrt zu den Garagen sind auch größere Abgrabungen und Aufschüttungen möglich.

Stützmauern sind bergseits bis maximal 1,0m Höhe talseits bis maximal 0,8m Höhe zulässig.

12 Eingriffsregelung

Bei der Änderung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der durch die Änderung eines Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB). Entsprechend § 8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes bringt für die Schutzgüter Boden, Klima und Gewässer keine zusätzlichen Eingriffe. Eine Eingriffsregelung ist für diese Belange somit nicht notwendig, da die Eingriffe bereits im Bebauungsplan vom 30.10.99 ausgeglichen wurden .

Biotopbilanz:

Durch die Rücknahme der Grünfläche im Einfahrtsbereich des Bauplatzes 29 minimiert sich die in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.10.99 durchgeführte Biotopbilanzierung um ca. 150 Biotoppunkte, bei einem Gesamtbiotopbilanz von 10418 Punkten entspricht dies 1,5%. Da der Bebauungsplan Hofgarten in Craintal zu 100% ausgeglichen wurde, verbleiben nunmehr 1,5 % . Dieser Eingriff in das Biotoppotential durch die Änderung des Bebauungsplanes ist unumgänglich, da dem landwirtschaftlichen Betrieb die Einfahrt in den Hof über eine befestigte Fläche gewährt werden muss.

Landschaftsbild:

Der Eingriff ins Landschaftsbild wird durch die Erhöhung der maximal möglichen Traufhöhen vergrößert. Dieser Eingriff ist jedoch nicht zu vermeiden, da ohne diese Erhöhung eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist.

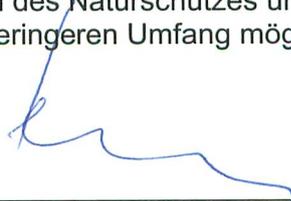
13 Abwägung

Die Stadt Creglingen ist bemüht die 1. Änderung des Bebauungsplanes umgehend durchzuführen, um den Bauwilligen eine sinnvolle Bebauung des bereits erschlossenen Baugebietes zu ermöglichen. Es wurde darauf geachtet, dass nur die Änderungen durchgeführt werden, die notwendig sind, um eine eingeschossige Bebauung mit einer minimalen Erdbewegung zu realisieren. Das städtebauliche Konzept bleibt in seinen Grundzügen erhalten.

Der Eingriff in das Biotoppotential durch die Änderung des Bebauungsplanes ist unumgänglich, da dem landwirtschaftlichen Betrieb die Einfahrt in den Hof über eine befestigte Fläche gewährt werden muss. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Erhöhung der Traufhöhe ist bei einer angebrachten Architektur ebenfalls in keinem geringeren Umfang möglich,

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes Hofgarten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung trägt. Eine Änderung ist in keinem geringeren Umfang möglich.

Creglingen, den 23.03.2000/23.05.2000


Bürgermeister Holzwarth





Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 + 7 der Landesbau-
ordnung für B-W (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den *8.08.2000*



Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -