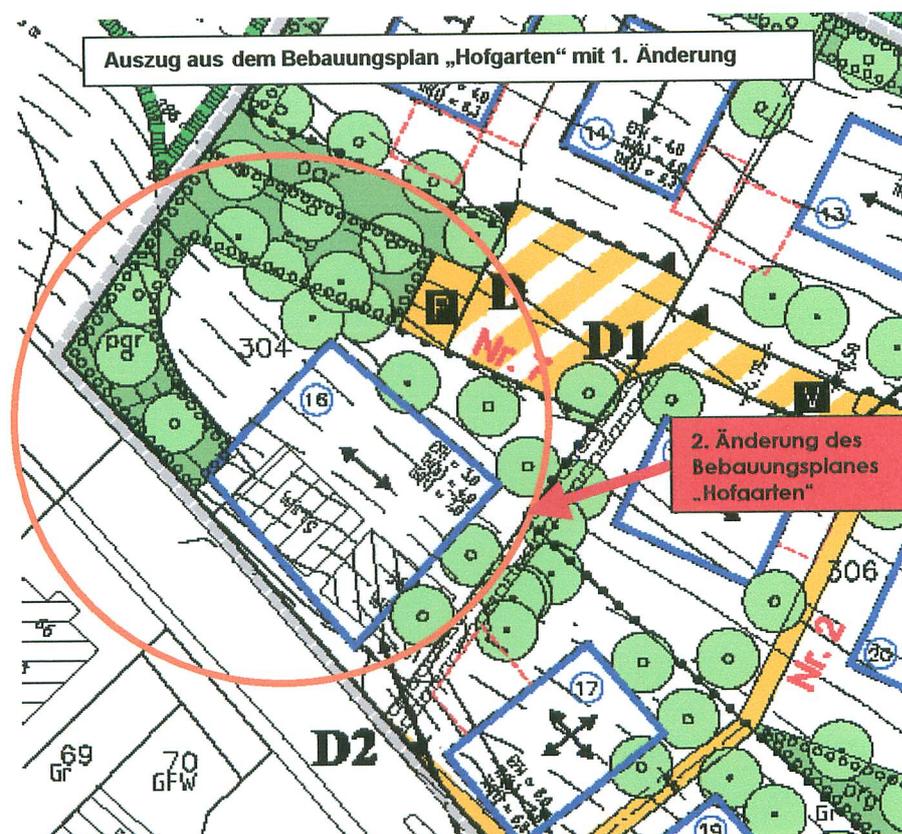


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“

Gemarkung Craintal
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand 08. April 2003



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hofgarten" und der örtlichen Bauvorschriften	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bezug zur rechtskräftigen Bebauungsplanung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
5	Die Änderungen im Überblick	4
6	Planungsrechtliche (textliche) und zeichnerische Festsetzungen	5
6.1	Maß der baulichen Nutzung	5
6.1.1	Änderung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse	5
6.1.2	Änderung der Geschossflächenzahl	5
6.1.3	Neufestlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe	5
6.1.4	Neufestlegung der Traufhöhen bergseits und talseits	5
6.2	Stauraum vor den Garagen	5
6.3	Vergrößerung des Baufensters	6
6.4	Festsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzungen im Baufenster	6
6.5	Anpassung der Firstrichtungen	6
6.6	Aufhebung der Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt	6
6.7	Neuordnung der Pflanzgebotsflächen	6
7	Örtliche Bauvorschriften	7
7.1	Neufestlegung der zulässigen Anzahl und Höhe der Dachgauben	7
7.2	Neufestlegung der zulässigen Höhe der erforderlichen Stützmauern	7
8	Umweltschützende Belange	7
8.1	Gesetzesgrundlage - Eingriffsregelung	7
9	Abwägung	8

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ und zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ und der örtlichen Bauvorschriften

Im Dezember 2002 wurde ein Antrag auf Erteilung der Genehmigung des Neubaus eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen auf dem - innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebietes „Hofgarten“ gelegenen - Grundstück Flst. Nr. 304 der Gemarkung Craintal bei der Stadt Creglingen eingereicht. Voraussetzung für die Umsetzung und Genehmigung dieses Bauvorhaben war die Erteilung zahlreicher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie der örtlichen Bauvorschriften (siehe hierzu auch Kapitel 5). Das Kreisbauamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis als Genehmigungsbehörde hat jedoch mitgeteilt, dass das Bauvorhaben ohne eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ nicht wie beantragt genehmigt werden kann, da die Planung v. a. aufgrund der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen den Grundzügen der bestehenden Bebauungsplanung zuwiderläuft.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften soll die Umsetzung des vorgenannten Bauvorhabens ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften werden dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 304 angepasst, so dass im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung künftig keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften erforderlich werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in den Jahren 1998 bis 2000 ist die Stadt Creglingen davon ausgegangen, dass eine künftige Neubebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 304 nach eventuellem Abbruch der bestehenden Baukörper im der L 2251 zugewandten unteren Bereich der Baufläche stattfinden wird. Aufgrund geänderter Zielsetzungen seitens der Familie der Grundstückseigentümerin ist nun eine Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks geplant. Wären der Stadt Creglingen diese geänderten Planungsabsichten bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes bekannt gewesen, so wären diese im Rahmen der Planaufstellung entsprechend berücksichtigt worden. Hervorzuheben ist, dass die städtebauliche Gestaltung und Lage des geplanten Wohnhauses und der Garagen mit der städtebaulichen Ausnutzbarkeit der südlich der Erschließungsstraße des Baugebietes gelegenen restlichen Baugrundstücke größtenteils identisch ist.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie der Änderung der örtlichen Bauvorschriften umfasst lediglich die Grundstücke Flst. Nr. 1/2 (teilweise), 289 (teilweise) und 304 der Gemarkung Craintal und weist eine Fläche von 1.378 m² auf (siehe rote Umrandung im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung).



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

3 Bezug zur rechtskräftigen Bebauungsplanung

Die geänderten zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die geänderten örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf den rot umrandeten Bereich (= Grundstücke Flst. Nr. 1/2 (teilweise), 289 (teilweise) und 304 der Gemarkung Craintal) des zeichnerischen Teils der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung. Im übrigen behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des seit dem 30. Oktober 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofgarten“ mit seiner 1. Änderung vom 26. August 2000 auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Rechtskraft.

Für den restlichen Planbereich des Baugebietes „Hofgarten“ außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofgarten“ vom 30. Oktober 1999 sowie der 1. Bebauungsplanänderung vom 26. August 2000 ihre Rechtskraft, und zwar ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

4 Übergeordnete Planungen

Das Baugebiet „Hofgarten“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen als Wohn- bzw. Mischbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften haben keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Belange des Regionalplanes werden ebenfalls nicht tangiert.

5 Die Änderungen im Überblick

	Inhalt der Änderungen	Bemerkungen
Nr. 1	Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none">- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse- Änderung der Geschossflächenzahl- Neufestlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen- Neufestlegung der Traufhöhen bergseits und talseits	siehe planungsrechtliche Festsetzungen und zeichnerische Festsetzungen
Nr. 2	Reduzierung des Stauraums vor den Garagen auf 5,00 m	siehe planungsrechtliche Festsetzungen
Nr. 3	Vergrößern des Baufensters	siehe zeichnerische Festsetzungen
Nr. 4	Festsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baufensters	siehe zeichnerische Festsetzungen
Nr. 5	Anpassung der Firstrichtungen	siehe planungsrechtliche und zeichnerische Festsetzungen
Nr. 6	Aufhebung der Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wendepalte im Baugebiet	siehe zeichnerische Festsetzungen
Nr. 7	Neuordnung der Pflanzgebotsflächen zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs	siehe zeichnerische Festsetzungen
Nr. 8	- Erhöhung der Anzahl der zulässigen Gauben auf 4 - Festlegung der zulässigen Höhe der Gauben auf 1,80 m	siehe örtliche Bauvorschriften
Nr. 9	Neufestlegung der zulässigen Höhe der Stützmauern	siehe örtliche Bauvorschriften

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

6 Planungsrechtliche (textliche) und zeichnerische Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Änderung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Baugebiet „Hofgarten“ ist bisher lediglich die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Das in Kapitel 1 beschriebene geplante Zweifamilienwohnhaus weist jedoch zwei Vollgeschosse auf. Vor diesem Hintergrund wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht. Anzumerken ist hierbei, dass das geplante Wohngebäude - mit einer talseitigen Traufhöhe von 6,80 m und einer bergseitigen Traufhöhe von 3,99 m - die bisher im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 304 zulässigen Traufhöhen trotz der zwei geplanten Vollgeschosse nicht überschreitet.

6.1.2 Änderung der Geschossflächenzahl

Die Änderung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse macht eine Anpassung der Geschossflächenzahl erforderlich. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zweigeschossigen Bauweise ergibt sich für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung künftig eine Geschossflächenzahl von 0,8.

6.1.3 Neufestlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe

Wie bereits in Kapitel 1 ausgeführt, ist die Stadt Creglingen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in den Jahren 1998 bis 2000 davon ausgegangen, dass eine künftige Neubebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 304 nach eventuellem Abbruch der bestehenden Baukörper im der L 2251 zugewandten unteren Bereich der Baufläche stattfinden wird. Da nun ein Zweifamilienwohnhaus im nördlichen Bereich des Grundstücks geplant ist, ist die in diesem Bereich zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe mit Bezug zur Erschließungsstraße im Baugebiet neu festzulegen. Im südlichen Bereich der Baufläche wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe mit Bezug zur L 2251 ebenfalls neu festgelegt. Die zulässigen Höhen sind im Lageplan zur Bebauungsplanänderung eingetragen; (siehe hierzu auch Kapitel 6.4).

6.1.4 Neufestlegung der Traufhöhen bergseits und talseits

Aufgrund der „Zweiteilung“ des festgelegten Baufensters (siehe Kapitel 6.4) sind die talseitigen und bergseitigen Traufhöhen für den südlichen und den nördlichen Teil der Baufläche getrennt festzulegen. Die zulässigen Höhen sind im Lageplan zur Bebauungsplanänderung eingetragen.

6.2 Reduzierung des Stauraums vor den Garagen

Der von Bebauung freizuhaltende Stauraum vor den geplanten Garagen wird von bisher vorgeschriebenen 5,50 m auf 5,00 m reduziert. Als Abstellfläche für einen PKW reicht ein um 0,50 m reduzierter Stauraum ebenfalls aus. Somit wird dem mit der Festsetzung eines Stauraums verfolgten Ziel, ein „Zuparken“ der Erschließungsstraße im Baugebiet zu reduzieren, immer noch Rechnung getragen.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

6.3 Vergrößerung des Baufensters

Das Baugrundstück Flst. Nr. 304 weist eine Gesamtgröße von 1.157 m² auf und bietet Platz für die Errichtung von mehr als einem Wohngebäude. Um die Errichtung des vorgenannten von der Erschließungsstraße im Baugebiet her erschlossenen Zweifamilienwohnhauses zu ermöglichen, ist das Baufenster in Richtung Norden und Westen auszuweiten (siehe Eintragung im Lageplan zur Bebauungsplanänderung). Die Ausdehnung des Baufensters nach Süden bleibt - wie bisher festgesetzt - erhalten.

6.4 Festsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzungen im Baufenster

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks soll der nördliche Teil der Baufläche künftig straßenmäßig von der Erschließungsstraße im Baugebiet her erschlossen werden. Der südliche Bereich der Baufläche soll von unten, d. h. von der L 2251 her, erschlossen werden. Vor diesem Hintergrund werden in den beiden Bereichen unterschiedliche Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sowie unterschiedliche Firstrichtungen festgesetzt (siehe hierzu Kapitel 6.1.3, 6.1.4 und 6.5). Somit ist die Festsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzung zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks erforderlich.

6.5 Anpassung der Firstrichtungen

Aufgrund der „Zweiteilung“ des Baufensters sollen die Firstrichtungen der jeweiligen Gebäude künftig jeweils parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

6.6 Aufhebung des Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt

Bisher war die straßenmäßige Erschließung des Grundstück Flst. Nr. 304 nicht von oben, d. h. vom Wendehammer im Baugebiet, sondern von der L 2251 her angedacht. Aufgrund der vorgenannten Neubebauung mit der straßenmäßigen Erschließung von oben her, ist der bisher festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Wendehammers aufzuheben.

6.7 Neuordnung der Pflanzgebotflächen

Bisher war im nördlichen Bereich der Baufläche im Bebauungsplan die Neuanpflanzung von zwei bzw. die Erhaltung von zwei vorhandenen Bäumen vorgesehen. Durch die Vergrößerung des Baufensters in Richtung Norden (siehe Kapitel 6.3) sind die vorgenannten Baumpflanzungen bzw. der Erhalt der beiden in diesem Bereich bestehenden Bäume nicht mehr möglich. Als Ausgleich werden entsprechende Ersatzpflanzungen im westlichen Bereich des Baugrundstücks durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vorgeschrieben.

Darüber hinaus ist, wie in Kapitel 6.3 dargestellt, eine Ausdehnung des Baufensters in Richtung Westen erforderlich. In Folge dessen ist eine kleine Teilfläche des bisher in diesem Bereich geplanten Pflanzgebotes nicht mehr umsetzbar. Als Ausgleich für diese wegfallende Pflanzgebotfläche wird die vorhandene Pflanzfläche im Westen des Baugrundstücks entsprechend vergrößert (siehe Eintragung im Lageplan).

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Neufestlegung der zulässigen Anzahl und Höhe der Dachgauben

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften waren bisher lediglich bis zu 3 Gauben zugelassen. Im Zuge der Errichtung des vorgenannten Zweifamilienwohnhauses ist jedoch der Aufbau von 4 Dachgauben vorgesehen. Die örtlichen Bauvorschriften werden der Wohnhausplanung entsprechend angepasst.

7.2 Neufestlegung der zulässigen Höhe der erforderlichen Stützmauern

Aufgrund der Topographie des Baugrundstücks und um das Gelände in geeigneter Weise abfangen zu können, ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 3,00 m erforderlich. Im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses Nr. 36 ist zum Abfangen des Geländes eine Stützmauer in Höhe von 4,10 m erforderlich. Die entsprechende Festlegung über die maximal zulässige Höhe der erforderlichen Stützmauern in den örtlichen Bauvorschriften wird deshalb entsprechend geändert.

8 Umweltschützende Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen (siehe nachfolgende Kapitel) des weiteren ist zu überprüfen, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz ist (UVP=Umweltverträglichkeitsprüfung). Dabei liegt bei einem Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO über 100.000 m² liegt. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ weist eine Gesamtfläche von 1.378 m² auf. Da sogar die Gesamtfläche des Plangebietes unter dem o. g. Grenzwert von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

8.1 Gesetzesgrundlage – 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ bringt für die Schutzgüter Boden, Klima, Gewässer und Landschaftsbild keine zusätzlichen Eingriffe. Eine Eingriffsregelung ist für diese Belange somit nicht notwendig.

Biotopbilanz:

Durch die Vergrößerung des Baufensters in Richtung Norden fallen zwei - im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bisher vorgesehene – Baumpflanzungen sowie zwei im künftig bebauten Bereich bestehende Bäume weg. Als ökologischer Ausgleich werden



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

im westlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 304 entsprechende Ersatzpflanzungen durch Eintragung im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vorgeschrieben.

Die durch die Ausdehnung des Baufensters in Richtung Westen wegfallende Teilfläche des bisher in diesem Bereich geplanten Pflanzgebotes wird durch eine Vergrößerung der vorhandenen Pflanzfläche im Westen des Baugrundstücks ausgeglichen. Der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff kann so ausgeglichen werden (siehe hierzu auch Kapitel 6.7).

Da die höchstzulässige Grundflächenzahl im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ - verglichen mit der bisherigen Bebauungsplanung - nicht geändert wird, ergeben sich diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Biotopbilanz. Eine diesbezügliche flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzgebotsflächen ist somit nicht erforderlich.

9 Abwägung

Die Stadt Creglingen ist bemüht die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ sowie der örtlichen Bauvorschriften hierzu so schnell wie möglich durchzuführen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugenehmigung des in Kapitel 1 beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen.

Der durch die Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff in das Biotoppotential wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen und eine Ausdehnung der Pflanzgebotsfläche direkt auf dem Baugrundstück ausgeglichen. Für die Schutzgüter Boden, Klima, Gewässer und Landschaftsbild bringt die 2. Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung trägt.

Creglingen, 29. September 2003


Holzwarth, Bürgermeister

