

A, FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

B.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)	1.1
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.	1.1
	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	1.2
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Ziff. 1.3 der Festsetzungen)	1.2.1
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 (1) und § 11 BauNVO; hier z.B. GRZ = 0,4)	1.2.2
	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 17 (1) und § 20 BauNVO; hier z.B. GFZ = 0,5)	1.2.3
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (2, als Höchstgrenze (siehe Ziff. 1.2.2)	1.2.3
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	1.2.4
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)	1.3
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen	1.3
S	Flächen, auf denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (Siehe Ziff. 1.9 der Festsetzungen)	
	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)	1.4
	Straßenbegrenzungslinie	1.5
P	öffentliche Parkfläche	
WP	Wendeplatz	
	Straßenbegleitgrün; Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage i.S. von § 127 (2) 3 BBauG	1.6
	geplante Böschungsflächen (siehe Ziff. 1.12 der Festsetzungen)	1.7



geplante Böschungsflächen
(siehe Ziff. 1.12 der Festsetzungen)



Fußweg (Treppenweg)



Sichtflächen, von Bebauung und Bewuchs, Einfriedung
und Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenoberkante
freihalten.



Flächen für Umformerstation
(§ 9 (1) 12 BBauG)



öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Spielplatz



Grünanlage



Flächen, auf denen bestehende Bäume und Sträucher
zu erhalten sind (siehe Ziff. 1.11 der Festsetzungen).



Leistungsrecht zu Gunsten der Stadt (Abwasser)
(siehe Ziff. 1.8 der Festsetzungen)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich



Umgrenzung von Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)



Garagenein- und -ausfahrt
(siehe Ziff. 2.4.1.3 der Festsetzungen)

B. Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 6.07.1979 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977).
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan:
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21 a BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan.
- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit:
talseitig: 7.00 m und
bergseitig: 3.50 m
jeweils gemessen zwischen bestehender Geländehöhe und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (Z = 2).
- 1.2.3 Garagen in Untergeschossen Bei der Ermittlung der Geschoßflächen (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Garagen unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 und § 21a (5) BauNVO).
Vollgeschosse, die Garagen enthalten, werden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet (§ 21a (1) BauNVO).
- 1.2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
für Einzelhäuser 500 qm
für Doppelhaushälften 350 qm
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO) offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
Talseits der Erschließungsstraßen liegende Garagen sind in die Hauptgebäude einzu beziehen bzw. unmittelbar anzubauen. Hier sind abweichend von § 7 LBO seitliche Abstandsflächen nicht erforderlich, wenn wegen der gegebenen Höhenverhältnisse (Straßen, Gelände) die Vorschriften hinsichtlich der zulässigen Höhen und Wandfläche nicht eingehalten werden können.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) Entsprechend den Eintragungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, befahrbare Wege, Parkflächen und Flächen für Grünanlagen im S. von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG. Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.6 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG i.V. mit § 9 Abs. 2 BBauG) Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Plan festgesetzt. Sie beziehen sich auf die dargestellten Straßenachsen.
- 1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Auf der als Spielplatz festgesetzten Grünfläche sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.
- 1.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten.
- 1.9 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG) Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nur in Nord-Ost-Richtung, d. h. bergwärts, orientiert werden.
Außentüren und Fenster von Aufenthaltsräumen sind schallgeschützt auszuführen gem. VDI-Richtlinie 2719.

1.10 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

ten gem. VDI-Richtlinie 2719.

Je 250 qm Baugrundstücksfläche sind mind. 1 hochstämmiger Baum und je 50 qm Baugrundstücksfläche ein Busch oder Strauch zu pflanzen, wobei einheimischen Hölzern der Vorzug zu geben ist.

1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit sie nicht Erschließungsanlagen im Wege stehen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der geltenden Fassung vom 01.04.1984)

2.1 Außere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend einander angleichen.

Talseits der Erschließungsstraßen liegende Garagen sind unmittelbar an die Hauptgebäude anzubauen bzw. in diese einzubeziehen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit 20° - 30° Dachneigung. Für Dacheindeckung dürfen nur braun- und röttonige, blendungsfreie Materialien verwendet werden.

Freistehende Garagen sind mit Satteldach auszuführen. Dachneigung 20° - 30°. An Gebäude angebaute Garagen sind mit geneigtem Dach in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.

Bergseits der Erschließungsstraßen gelegene Garagen dürfen auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern bis max. 10° Neigung errichtet werden, sind jedoch, soweit sie die bestehende Geländeoberkante oder Straßenböschungen unterschneiden, mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen.

Bei Doppelhäusern und bei benachbarten Garagen sind gleiche Dachneigungen herzustellen.

2.1.2 Gestaltung benachbarter Gebäude

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung hinsichtlich Material, Farbe und Dimensionierung der Baukörper aufeinander abzustimmen.

Benachbarte Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind als einheitlich gestaltete Baukörper herzustellen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten
(Siehe auch Ziffer 1.12 der Festsetzungen)

2.2.2

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Gärten muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht und An- und Abböschungen in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden.

2.2.3

Ausnahmsweise sind bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis 1,50 m sichtbarer Höhe zulässig, soweit diese für die ordnungsgemäße Bebauung notwendig sind und dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hiervon betroffen sind Stützmauern in Verbindung mit Stellplätzen und Garagen der Erschließungsstraßen:

2.2.4

Bergseits der Erschließungsstraßen dürfen Stützmauern bis 2,75 m Höhe aus heimischen Bruchsteinen oder mit strukturierter Betonschicht errichtet werden, soweit diese als Flügelmauern erdüberdeckter Garagen dienen bzw. für die Schaffung von erforderlichen Stellplätzen in Längsaufstellung dienen. Diese Stützmauern sind mit geeigneten Hänge- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.3

Ausnahme sind bei ungünstigem Gelände Verlauf Stützmauern bis 1,50 m sichtbarer Höhe zulässig, soweit diese für die ordnungsgemäße Bebauung notwendig sind und dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hiervon betroffen sind Stützmauern in Verbindung mit Stellplätzen und Garagen der Erschließungsstraßen.

2.2.4

Bergseits der Erschließungsstraßen dürfen Stützmauern bis 2,75 m Höhe aus heimischen Bruchsteinen oder mit strukturierter Betonschicht errichtet werden, soweit diese als Flügelmauern erdüberdeckter Garagen dienen bzw. für die Schaffung von erforderlichen Stellplätzen in Längsaufstellung dienen. Diese Stützmauern sind mit geeigneten Hänge- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Grundstückseinfriedungen sind als naturbelassene Holzzäune in Form von Scherenzäunen bzw. senkrechten Lattenzäunen bis max. 1,0 m Höhe oder als Hecken auszuführen. Hecken dürfen mit innenliegendem, max. 1,0 m hohem grünem Drahtgeflecht versehen werden. Sockel sind nur bis 30 cm sichtbarer Höhe zulässig.

2.4 Garagen, Stellplätze, Stauraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) (siehe auch Ziffer 1.3)

2.4.1

Um größere Geländeänderungen zu vermeiden sind

2.4.1.1

Garagen möglichst nahe an den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten, wobei der Stauraum jedoch mindestens 2,5 m tief sein muß,

2.4.1.2

Stellplätze parallel zur Straßenbegrenzungslinie mit max. 2,5 m Breite vorzusehen (Längsaufstellung).

2.4.1.3

Bei den Grundstücken Fl. Nr. 753 und 754 (Bauplätze 44, 45 und 46) sind Garagen nur in den mit Ga festgesetzten Flächen und nur mit der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf die K 2871 zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.1 Wasserversorgung
(§ 34 Abs. 1 LBO)
(Schreiben der VEDEWA vom 19.8.1982)

Der derzeit für die Wasserversorgung zur Verfügung stehende Hochbehälter "Johannisberg" mit einem Wasserspiegel von 335 m ü NN (abgesenkt) versorgt nur die unter 315 m ü NN liegenden Geschosse mit ausreichendem Druck. Bis zur Fertigstellung eines neuen Hochbehälters bzw. einer Druckerhöhungsanlage sind für die höher als 315 m ü NN liegenden Geschosse private Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

3.1 Meldepflicht von unterirdischen Funden
(Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 31.8.1982)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG gemäß § 2 (1) BBauG:

Gemeinderatsbeschuß vom ...02.03.1982.....
ortsüblich bekanntgemacht am 27.03.1982.....

BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 2a (2) BBauG

am 22.10.1982

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom ...10.04.1984..... wurde gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom ...07.05.1984..... bis ...08.06.1984..... öffentlich ausgelegt. Die Auslage wurde am 14.04.1984..... ortsüblich bekanntgemacht.

Creglingen, den 15.08.1984.....

(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Creglingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ...14.08.1984..... den Bebauungsplan vom 04.02.1982 in der Fassung vom ...03.08.1984..... gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Creglingen, den 15.08.1984.....

(Siegel)

GENEHMIGUNG

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am ...01.09.1984..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a BBauG und § 44c BBauG wurde hingewiesen.

Creglingen, den 04.09.1984.....

(Siegel)

ÜBERSICHTSKARTE M 1:25 000



STADT CREGLINGEN, MAIN-TAUBER KREIS

BEBAUUNGSPLAN
„SCHICKEN“

MASZTAB 1:500

PLANFERTIGER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. ING. (FH) RICHARD MÜLLER
8701 GIEBELSTADT, TEL. 08334-687
GIEBELSTADT, DEN 28.1.1984

Müller

GEÄNDERT UND ERGÄNZT
AM 09.03.1984
AM 10.04.1984
AM 03.08.1984