

Objekt-Nr. 0008.040

Anlage:

**STADT CREGLINGEN  
STADTTEIL CRAINTAL  
MAIN-TAUBER-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN „HOFGARTEN“**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
zum  
BEBAUUNGSPLAN  
„Wohngebiet Hofgarten“**

Creglingen, den 25.08.1999

Tauberbischofsheim, den 4.5.1999

geändert am 27.05.1999 ,

geändert am 06.07.1999 .

  
Hofgarten, Bürgermeister

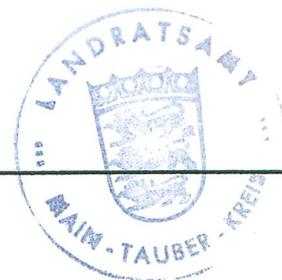


**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A.) TEXTLICHE FESTSETZUNG**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Seite 1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Seite 2</b>
<b>3. Bauweise</b>	<b>Seite 3</b>
<b>4. Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>Seite 3</b>
<b>5. Höhenlage der Gebäude</b>	<b>Seite 3</b>
<b>6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude</b>	<b>Seite 4</b>
<b>7. Garagen, Stellplätze</b>	<b>Seite 4</b>
<b>8. Verkehrsflächen</b>	<b>Seite 5</b>
<b>9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</b>	<b>Seite 5</b>
<b>10. Aufschüttung, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers</b>	<b>Seite 5</b>
<b>11. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>Seite 6</b>
<b>12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft</b>	<b>Seite 8</b>



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**B.) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

<b>1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>Seite 11</b>
<b>2. Dachform und Dachneigung</b>	<b>Seite 11</b>
<b>3. Dachgestaltung</b>	<b>Seite 12</b>
<b>4. Niederspannungsfreileitung</b>	<b>Seite 13</b>
<b>5. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke</b>	<b>Seite 13</b>
<b>6. Plätze für Abfallbehälter</b>	<b>Seite 13</b>
<b>7. Einfriedungen</b>	<b>Seite 14</b>
<b>8. Geländegestaltung, Stützmauern</b>	<b>Seite 14</b>
<b>9. Werbeanlagen und Automaten</b>	<b>Seite 15</b>

**C.) HINWEISE**

<b>1. Grundwasser</b>	<b>Seite 16</b>
<b>2. Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereichs</b>	<b>Seite 16</b>
<b>3. Strassengestaltung</b>	<b>Seite 16</b>
<b>4. Teilversiegelung</b>	<b>Seite 17</b>
<b>5. Fund von Kulturdenkmalen</b>	<b>Seite 17</b>
<b>6. Altablagerung</b>	<b>Seite 17</b>



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Crantal- Bebauungsplan Hofgarten**

<b>7. Bodenschutz</b>	<b>Seite 18</b>
<b>8. 20 KV- und 0,4 KV- Freileitungen</b>	<b>Seite 18</b>
<b>9. Beleuchtungseinrichtungen in privaten Grundstücken</b>	<b>Seite 18</b>
<b>10. Zisternen</b>	<b>Seite 18</b>
<b>11. Antennen</b>	<b>Seite 19</b>
<b>12. Druckerhöhungsanlagen</b>	<b>Seite 19</b>
<b>D.) RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>Seite 20</b>



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

## **A) TEXTLICHE FESTSETZUNG**

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9(1)Nr.1 BauGB und § 4 und § 5 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem.§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO**

Die Ausnahmen gem. § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) BauNVO sind i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Dorfgebiet, MD gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO**

Anlagen gem.§ 5(2) Nr.9 BauNVO (Tankstellen) und § 5(3) BauNVO sind in Verbindung mit § 1(6) BauNVO nicht zulässig.

#### **1.3 Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO**

1.3.1 Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Nebenanlage im Sinne v. § 50 (1) LBO i.V.m. dem Anhang zur LBO Nr. 1 zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig

1.3.2 Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit dem Wohnhaus verbunden zulässig, die Grundfläche wird auf max.15 qm beschränkt.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

- 1.3.3. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

- 2.1 **Grundflächenzahl(GRZ) und Geschoßflächenzahl(GFZ)** siehe Planeinschrieb

- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16(2) und (3) und § 18(1) BauNVO)

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen

- 2.2.1 **Die Traufhöhen** werden festgesetzt für eingeschossige Wohngebäude mit TH = 4,0 m, für zwei-geschossige Wohngebäude mit TH= 6,0 m

- 2.2.2 **Die Traufhöhe** wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (3)Nr. 2 und § 20(1) BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Planeinschrieb).



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**3. BAUWEISE**

(§ 9(1)Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 3.1 Gem. § 22(2) BauNVO wird die **offene Bauweise** festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

**4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9(1)Nr.2 BauBG)

- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlage wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (siehe Planeinschrieb).

**5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

(§ 9(1) i.V.(2) BauBG)

- 5.1 **Für Gebäude, die über die Erschließungsstraße erschlossen werden gilt :**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf die Achse der Erschließungsstraße.  
Ein Längsschnitt der Erschließungsstraße vom 06.07.1999 liegt dem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die EFH darf bergseitig der Straße maximal 1 m über der Straßenachse liegen.

Die EFH darf hangseitig der Straße maximal die Höhe der Straßenachse erreichen.

Ergeben sich auf der Länge der Gebäudefront unterschiedliche Höhen der Straßenachse, dann ist die mittlere Höhe (arithmetisches Mittel) maßgebend.

**Für Gebäude, die von der Hauptstraße erschlossen werden gilt :**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf den vorhandenen Fahrbahnrand.

Die EFH darf maximal 1,6 m über dem Fahrbahnrand liegen.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**Für das mit der Nummer 1 bezeichnete Grundstück**

(Freudenbacher Straße, westlich der Umspannstation) gilt :

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf den vorhandenen Fahrbahnrand.

Die EFH darf maximal 1,0 m über dem Fahrbahnrand liegen.

**Für das mit der Nummer 29 bezeichnete Grundstück**

(Freudenbacher Straße, östlich des Weges 321) gilt :

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf die vorhandene Geländehöhe.

Die EFH darf maximal 1,0 m über der vorhandenen Geländehöhe liegen.

- 5.2 In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepläne ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländes darzustellen.
- 5.3. Die Traufhöhe ist unter 2.2 festgeschrieben.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE**

(§ 9(1) Nr.6BauBG)

Die maximale Anzahl der Wohnungen ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.  
(siehe Planeinschrieb).

**7. GARAGEN, STELLPLÄTZE**

(§ 9(1)Nr.4 BauGB und §§ 12, 21a BauNVO)

- 7.1 Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen und auf den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

7.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

**8. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

8.1. Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

8.2 Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

8.3. In den als Verkehrsgrün ausgeführten Bereichen entlang der Straßen werden öffentliche Parkplätze und Zufahrten zu den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag(z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt.

**9. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z. B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,60 m überschreiten.

**10. AUFSCHÜTTUNG, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

## **11. PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(§ 9(1)Nr. 25 BauGB)

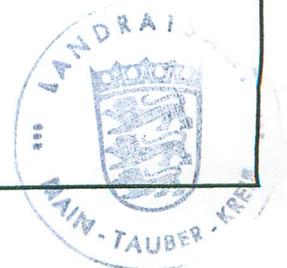
- 11.1. Die nicht bebaubaren Flächen der Grundstücke sind an den in der Planzeichnung festgestellten Stellen mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Straucharten, Laubbäume und Obstbäume entsprechend einheimischer Vegetation zu pflanzen (pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Hochstamm). Der Standort der festgelegten Bäume darf aus erschließungstechnischen Gründen bis 1,5 m entgegen der Planzeichnung abweichen. Die mit **pf<sub>g</sub>** bezeichneten Flächen sind Grünflächen, die mit heimischen Sträuchern und Bäumen dicht zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang neu zu bepflanzen sind.

Auf fremdländische Arten wurde aufgrund ökologischer Gesichtspunkte verzichtet, sie bieten der heimischen Fauna und Flora nur bedingt Lebensraum.

Für das **pf<sub>g</sub>** werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle



# DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## Sträucher:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

Die am Ortsrand des Plangebietes gelegenen Grundstücke müssen zur Einbindung in die Landschaft eine durchgängige Abpflanzung (vorgeschlagen werden Obstbaumhochstämme sowie sonstige einheimische Laubgehölze und Sträucher) erhalten.

- 11.2 Die mit pfg 1 bezeichneten Flächen (östliches Plangebiet) sind Grünflächen, die mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- 11.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen. In der als Pflanzgebiet ausgewiesenen Bereiche sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Zwetschgen, Walnuß usw.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 11.4 Von den Hauptleitungen und Hausanschlußleitungen für Abwasser und Wasser sind in den Pflanzgebotsbereichen für Hochstämme ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten

**12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND  
LANDSCHAFT**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

#### **12.1.1 Außenbeleuchtung**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-Lampen oder insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen ausgestattet sind. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

#### **12.1.2 Bepflanzung**

Die ausgewiesenen **privaten** Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Extensivrasen und einheimischen Sträuchern, Einzelbäumen oder Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Obstbaum und je 50 m<sup>2</sup> mindestens eine Strauchgruppe zu pflanzen. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit der Bepflanzung ein Mindestabstand vom 1,00 m einzuhalten.

Auf die Bestimmungen der §§ 47 und 48 AGBGB und des Nachbarrechtes BaWü wird verwiesen.

Die sonstigen und überbaubaren und anderweitig nicht genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls mit Extensivrasen und einheimischen Gehölz/Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

12.2 Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Für die entsprechend ausgewiesenen **öffentlichen und privaten** Flächen gilt:

Die hier stehenden Bäume und die krautige Vegetation bleibt erhalten. Abgängige Bäume werden durch Neupflanzungen der gleichen Art und Wuchsform ersetzt. Die krautige Vegetation wird max. 2 mal jährlich gemäht. Pestizideinsatz und Düngung sind untersagt.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

## **B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 der Landesbauordnung - LBO)

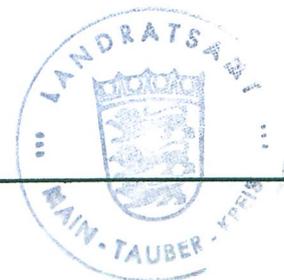
### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.2 Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.
- 1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden.

### **2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Wohnungsgebäude (siehe Planeinschrieb) sind nur mit **Sattel- oder Walmdach** zulässig.
- 2.2 Die **Dachneigung** wird wie folgt festgesetzt:
  - 2.2.1 Wohngebäude 35° +/- 5°
  - 2.2.2 Garage wie Wohngebäude
  - 2.2.3 Nebenanlage wie Wohngebäude

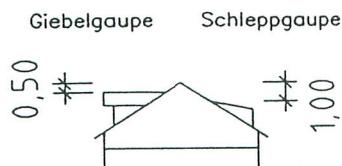


0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

### 3. DACHGESTALTUNG

(§ 73(1) Nr. 1 LBO)

- 3.1 Es dürfen nur naturrote und rot- bis rotbraune Dachziegel verwendet werden.
- 3.2 **Gaupen** dürfen max. 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis zu 3 Gaupen zugelassen. Die Breite aller Gaupen darf nur  $\leq 50\%$  der Dachflächenbreite betragen.
- 3.3 **Sonnenkollektoren** und **Fotovoltaikanlagen** sind generell zulässig.
- 3.4 Es sind **Giebel- und Schleppgaupen** zugelassen. Der Einschnitt des Daches der Schleppgaupe muß mind. 1,00 m senkrecht, der Einschnitt des Daches der Giebelgaupe mind. 0,50 m senkrecht unter der Hauptdachfristlinie liegen. Die Dachneigung der Giebelgaupe muß die Neigung des Hauptdaches haben. Die Dachneigung der Schleppgaupe muß mind.  $25^\circ$  betragen. Die Dachgaupen dürfen nicht höher als 1,30 m sein.



- 3.5 **Dachbalkone** bzw. **-einschnitte** sind nicht zugelassen.
- 3.6 Die gleichzeitige Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist nicht zulässig.
- 3.7 Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m nicht unterschreiten.
- 3.8 **Dachüberstand** (Dachvorsprung) darf max. 1,0 m betragen.  
Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.
- 3.9 Garagen sind sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, mit einem **Satteldach** zu versehen. Die Dachform bei Grenzbebauung ist gleich zu gestalten.

**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNG**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE DER BEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKE**

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO, § 74 (2) Nr. 3 LBO)

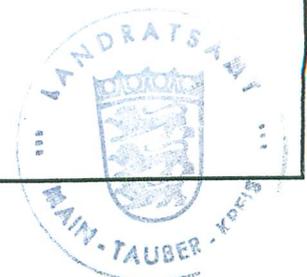
5.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit **wasserdurchlässigen** Materialien z. B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu versehen.

**6. PLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Standplätze für Abfall/Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegen unmittelbar angrenzende Grundstücke durch geeignete Sichtschutz - einrichtungen und durch Bepflanzung abzuschirmen.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

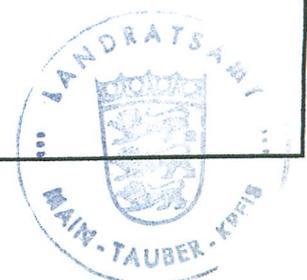
## **7. EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 7.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
- 7.2 Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen, Mauern nur bis zu 1,00 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **8. GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN**

- 8.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind und 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände, Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 8.2 Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**9. WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1,00 m<sup>2</sup>) unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

## **C) HINWEISE**

### **1. GRUNDWASSER**

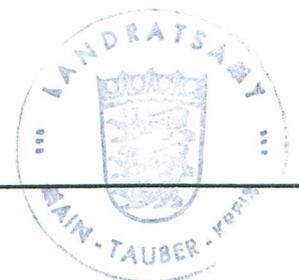
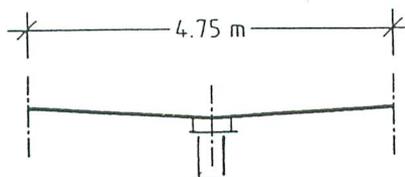
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **2. BESCHILDERUNG DES VERKEHRSBERUHGIGTEN BEREICHS**

Am Anfang der verkehrsberuhigenden Bereichs ist das Straßenschild, mit dem Zeichen 325 und auf der Rückseite mit dem Zeichen 326 aufzustellen. Die mit Zeichen 325 erfaßten Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegend und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.

### **3. STRASSENGESTALTUNG**

Auf der ganzen Straßenlänge bei einer Straßenbreite von 4,75 m und 5,0 m wird ein niveaugleicher Ausbau ausgeführt. Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs werden durch Bodenmarkierung z. B. Pflasterung gekennzeichnet.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

#### **4. TEILVERSIEGELUNG**

Pkw-Parkplätze sowie private Abstellflächen und Zufahrten sollen mit einer Teilversiegelung befestigt werden, um die Bodenfunktionen nach § 1 des Bodenschutzgesetzes soweit wie möglich zu erhalten.

#### **5. Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG)**

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies 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 sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

#### **6. ALTABLAGERUNG**

Der Stadt liegen keine Kenntnisse von Altablagerungen im Geltungsbereich vor. Werden bei Bauarbeiten aber Altablagerungen angetroffen, ist das Landesamt Main-Tauber-Kreis zu verständigen.



**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

## **7. BODENSCHUTZ**

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

## **8. 20 KV- UND 0,4 KV-FREILEITUNGEN**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich die 20 KV- und 0,4 KV-Freileitungen. Im Zuge der Erschließung werden die Leitungen umgelegt bzw. verkabelt, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dazu getroffen sind. Bis zur Außerbetriebnahme sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zu den Freileitungen einzuhalten.

## **9. BELEUCHTUNGSEINRICHTUNGEN IN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan.

## **10. ZISTERNEN**

Sofern für die häusliche Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird, ist die Abwassersatzung der Stadt Creglingen zu beachten.



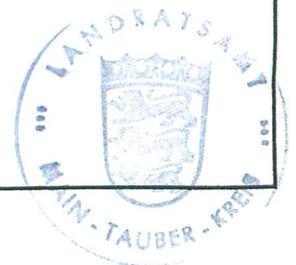
**0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten**

**11. ANTENNEN**

Die Stadt Creglingen beabsichtigt den Anschluß der Grundstücke an eine Gemeinschaftsantennenanlage.

**12. DRUCKERHÖHUNGSANLAGEN**

Zur Sicherstellung des notwendigen Wasserdruckes können private Druckerhöhungsanlagen nötig werden.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

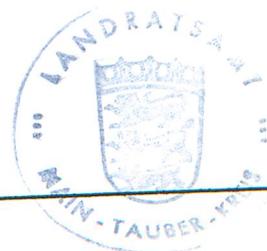
## **D) RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

LBO-BaWü in der Fassung vom 08.08.1995

PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990





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 25.10.99



Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -