



STADT CREGLINGEN
MAIN-TAUBER-KREIS

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schafgärten II "

Stand: 06.12.12

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- 1.1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 BauNVO i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), (zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)) mit den jeweils gültigen Änderungen
- 1.3 PlanzVO i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen
- 1.4 LBO i.d.F.v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 416))

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 23 BauNVO)

- 2.2.1 Zulässige Grundflächen (Grundflächenzahl bzw. GRZ):
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4.
- 2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche:
Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend der Plandarstellung.
- 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):
Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.
Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Traufe (TH) / Oberkante First (FH).
Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.
Der Plan – Geländeschnitte ist ein Bestandteil des Bebauungsplans und dient zur Erläuterung der Höhenlage.
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m dürfen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.
Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens sind den Bauvorlagen Geländeschnitte mit geplanten baulichen Anlagen und der Verkehrsfläche beizufügen.
- 2.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO):
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.3 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Terrassen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt werden.
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO): Einzel- und Doppelhäuser,
Hausgruppen,

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 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.

2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen wird festgesetzt. Oberirdische Ausführung von Telekommunikationslinien wird zugelassen.

2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen werden entsprechend Plandarstellung festgesetzt.

2.10 Anpflanzungen; Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

Auswahl sich eignender Bäume und Sträucher:

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvaticus – Rotbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

2.12 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB

Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (= Grünflächen und Pflanzgebote) festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen im Lageplan). Diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücksflächen zugeordnet.

Durch den Bebauungsplan „Schafgärten II“ werden Bauflächen von insgesamt 23.335 m² und Verkehrsflächen von 3.989 m² geschaffen.

Den Verkehrsflächen werden dabei 14,60% (3.989 m² neuversiegelte und befestigte Fläche), den Baugrundstücken 85,40% (23.335 m² Baufläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

2.13 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird entsprechend Plandarstellung festgesetzt.

3. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Werden dennoch Altablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so sind diese vom unbelasteten Material zu trennen. Dem Landratsamt – Umweltschutzamt – ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.

3.4 Luftverkehr

Mit Fluglärm hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber muss vereinzelt gerechnet werden. Die Planung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen; Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.

3.5 Straßenbeleuchtung

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind auf den Boden gerichtete Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind, zu verwenden.

3.6 Baugrubenaushub

Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen. Der anfallende Humus ist in Mieten zwischen zu lagern.

3.7 Baugrund

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird empfohlen, die einzelnen Bauplätze ingenieurgeologisch gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 zu untersuchen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

3.9 Planungsunterlagen

Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALK-Daten, Stand: 02.11.2011, durch die Fa. Ströbel aus Spielbach erstellt.

3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Schafgärten II“ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

3.11 Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.