

2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“

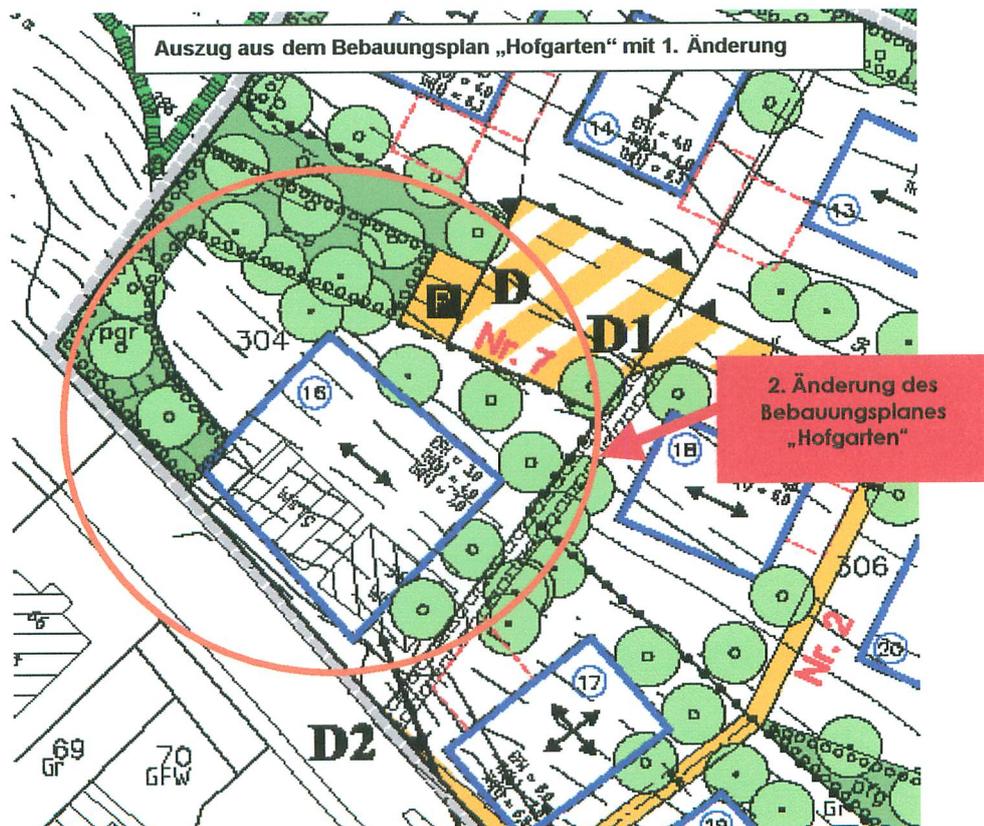
Gemarkung Craintal
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand 08. April 2003/05. Juni 2003

Örtliche Bauvorschriften

Stand 08. April 2003



Inhalt der textlichen Festsetzungen:

1	Rechtsgrundlagen	3
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	3
1.4	Landesbauordnung (LBO)	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	3
2.1.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.1.3	Höhenlage der Gebäude	4
2.1.3.1	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	4
2.1.4	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.1.4.1	Traufhöhen	4
2.2	Stellung der baulichen Anlagen	4
2.3	Garagen	4
2.3.1	Stauraum vor den Garagen	4
3	Örtliche Bauvorschriften	6
3.1	Dachgestaltung	6
3.1.1	Dachgauben	6
3.2	Stützmauern	6

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung vom 01.01.1998 (BGBl. I, S. 2141) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)** In der Fassung vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.4 Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen behandelt, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Veränderung erfahren.

Die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen 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 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 des Bebauungsplanes „Hofgarten“ vom 30. Oktober 1999 sowie der 1. Bebauungsplanänderung vom 26. August 2000 ihre Rechtskraft, und zwar ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan vom 08. April 2003.



**2.1.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan vom 08. April 2003.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.1.3 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

2.1.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Höhenbezug für die EFH ist die gemessene Straßenhöhe am Baugrundstück. Die Straßenhöhe errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der am gesamten Baugrundstück anliegenden Straße. Die im Lageplan vom 08. April 2003 angegebenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind Höchstgrenzen in Metern:

EFH im nördlichen Bereich des Baufensters (siehe Einschrieb im Lageplan):

Die EFH der Gebäude darf die Straßenhöhe der Erschließungsstraße des Baugebietes nicht übersteigen (kein Eintrag im Lageplan vom 08. April 2003).

EFH im südlichen Bereich des Baufensters (siehe Einschrieb im Lageplan):

Die EFH der Gebäude, die von der L 2251 erschlossen werden, dürfen die Straßenhöhe maximal um die im Lageplan vom 08. April 2003 angegebene Höhe in Metern überschreiten.

2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

2.1.4.1 Traufhöhen

Siehe Einschrieb im Lageplan vom 08. April 2003.

Die Traufhöhen werden von dem am Gebäude anstehenden modellierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die angegebenen Höhen sind Höchstgrenzen.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge sind zulässig.

2.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

2.3.1 Stauraum vor den Garagen

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Gefertigt, Creglingen, 08. April 2003/05. Juni 2003
Stadtbauamt Creglingen

Creglingen, 29. September 2003

Holzwarth

(Holzwarth, Bürgermeister)



Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“

Gemarkung Craintal
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand 08. April 2003



3 Örtliche Bauvorschriften

Im Folgenden werden die örtlichen Bauvorschriften behandelt, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Veränderung erfahren.

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 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 örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofgarten“ vom 30. Oktober 1999 sowie der 1. Bebauungsplanänderung vom 26. August 2000 ihre Rechtskraft, und zwar ohne die örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Dachgauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gauben dürfen maximal 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis zu 4 Gauben zugelassen. Die Breite aller Gauben darf nur $\leq 50\%$ der Dachflächenbreite betragen.

Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1,80 m sein.

3.2 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses Nr. 36 ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 4,10 m zulässig.

Gefertigt, Creglingen, 08. April 2003
Stadtbauamt Creglingen

Creglingen, 29. September 2003

Holzwarth

(Holzwarth, Bürgermeister)

