



**Gemeinde
Spraitbach**

Kreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Spraitbach
Gemarkung: Spraitbach
Flur: Vorderlental

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Nassen-Lang

4. Änderung“

- 1. Deckblattänderung -

- TEXTTEIL -

Entwurf:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

**VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH**

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. vtg.straub@t-online.de

VTG Projekt Nr. 10-187

Aufgestellt:

Donzdorf, den 24.02.2011

Rechtskräftig:

Spraitbach, den

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
am 24.02.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
am _____.____.____ Mitteilungsbblatt Nr. ____
- **Feststellungsbeschluss für den Änderungsentwurf und Auslegungsbeschluss
Für die Deckblattänderung gem. § 3(2) BauGB**
am 24.02.2011
- **Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs mit der Begründung
gem. § 3 (2) BauGB**
vom _____.____.____ bis zum _____.____.____ (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
am _____.____.____ Mitteilungsbblatt Nr. ____
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**
am _____.____.____
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**
am _____.____.____ Mitteilungsbblatt Nr. ____
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10(3) BauGB**
am _____.____.____

Baum, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Spraitbach, den _____.____.____

Baum, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004
(BGBl I Nr. 31 vom 30.06.2004, Seite 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)

zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. 884, 895)

Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) vom 13.11.1995

Verordnung über das baurechtliche Verfahren - zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2005 (GBl. S. 688)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.(1) BauGB und BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr. 1 - 6 sind zulässig.

Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr. 7 und 8 BauNVO [Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. (3) Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind] sind gemäß § 1 Abs.(5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO [Vergnügungsstätten] sind gemäß § 1 Abs.(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) § 8 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs.(2) BauNVO, jedoch gemäß § 1 Abs.(5) und (9) BauNVO nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs.(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. [Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind]

Ausnahmen nach § 8 Abs.(3) Nr. 2 und 3 BauNVO [Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten] sind gemäß § 1 Abs.(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs.(2) BauNVO.

Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs.(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. [Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind]

Ausnahmen nach § 8 Abs.(3) Nr. 2 und 3 BauNVO [Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten] sind gemäß § 1 Abs.(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 A BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.(2) Nr. 1 - 4 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

In Teilen des Plangebiets wird entsprechend § 16 Abs.(2) Nr. 1 und 2 die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb
Gebäudehöhe s. 2.2.0

1.2 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(4) BauNVO

In den Bereichen MI wird die offene (o), in den Bereichen GE und eGE wird die abweichende Bauweise (a) - im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung - festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Garagen § 9 Abs.(1) Nr. 4 BAUGB i.V. mit § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

Im Bereich der Flurstücke 216 und 217 besteht ein Abschnitt ohne Ein- und Ausfahrten (Ein- und Ausfahrtsverbot) entsprechend Planeinschrieb.

In Folge der als Richtlinie definierten Aufteilung der Verkehrsflächen sind die dargestellten Flächen, die mit der zeichnerischen Ausweisung als Verkehrsgrün belegt sind, als vollwertiger Bestandteil der Verkehrsflächen anzusehen. Im Bereich der gemäß dem zeichnerischen Teil als „Straße C“ bezeichneten Verkehrsflächen ist eine Zufahrbarkeit für anliegende Grundstücke, analog zu den sonstigen zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen, Kraft dieser Festsetzung gegeben.

Im Sinne dieser Festsetzung besteht daher jedoch grundsätzlich kein Anspruch auf einen Ausbau der Verkehrsflächen entsprechend der gewählten Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Festgesetzte Einzelbaumstandorte sind hiervon ausgenommen.

1.6 Versorgungsflächen § 9 Abs.(1) Nr. 12

Im Plan werden Flächen für die Errichtung von Trafostationen ausgewiesen.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.(1) Nr.14 BauGB

Regenrückhaltebecken

Innerhalb der festgesetzten Fläche wurde entsprechend dem Eintrag im Lageplan ein Regenrückhaltebecken als Erdbecken mit ca. 9068 m³ Gesamtrückhaltevolumen und einem Dauerstaubereich von 240 m² naturnah hergestellt. Das Regenrückhaltebecken ist dabei mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Dabei sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Im Dauerstaubereich Schwarz-Erle, Salweide und Silberweide. Im oberen Einstaubereich und zur freien Landschaft hin Gehölze entsprechend Pflanzgebot 2 sowie Obstbaumhochstämme.

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

Öffentliche Grünfläche - Ortseingrünung

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes entsprechend dem Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan pro 200 m² Fläche ein einheimischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die Fläche darf nur extensiv gepflegt werden.

1.9 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs.(1) Nr.18a BauGB

Im Bereich der Flurstücke 202, 202/5 und 220 werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.



1.10 Leitungsrechte § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB

- LR1** Leitungsrecht 1
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und
Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und
Entsorgungsleitungen.
- LR 2** Leitungsrecht 2
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und
Unterhaltung einer 110 KV-Stromleitung mit Schutzstreifen.
- LR 3** Leitungsrecht 3
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG bzw. den jeweiligen
Versorgungsträgern zur Haltung und Unterhaltung von Strom-
und Telekommunikationsleitungen.

s. Einzeichnung im Lageplan.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen,
tiefwurzeln Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder
Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um- welteinwirkungen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen

§ 9 Abs.(1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Bauflächen werden
immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel (Lärm-
kontingente) jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum festgelegt. (siehe
Planeinschrieb)

Durch geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass diese nicht
überschritten werden.

Im südlichen Bereich von Flst. 216 ist zum Schutz der südlich angrenzenden
Bebauung vor Lärmemissionen eine Lärmschutzeinrichtung zu erstellen.

1.12 Pflanzgebote (PFG) § 9 Abs.(1) Nr. 25a BauGB

Das **Pflanzgebot 1 (PFG 1)** ist im Abstand von 10 m mit einheimischen, standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Das Pflanzgebot darf für Zufahrten pro Grundstück bis maximal 8 m Breite unterbrochen werden. Stellplätze sind bei entsprechender Ausführung nach Nr. 2.4.0 zulässig.

Das **Pflanzgebot 2 (PFG 2)** ist zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und Umgebung als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen auszubilden. Pro 100 qm ausgewiesene Grünfläche sind mindestens ein Laubbaum (Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche o. ä.) sowie 15 Sträucher (Haselnuss, Hartriegel, Hundsrose, Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen o. ä.) anzupflanzen.

Das **Pflanzgebot 3 (PFG 3)** ist im Abstand von 15 m mit einheimischen, standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Das Pflanzgebot darf in jedem Baufeld für je 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von 30 m unterbrochen werden.

Stellplätze sind bei entsprechender Ausführung nach Nr. 2.4.0 zulässig.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

1.13 Pflanzbindungen (PFB) § 9 Abs.(1) Nr. 25b BauGB

Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (bei Straßen) § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente der Stützmauern /
Lärmschutzwände, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.15 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Rahmen der 1. Deckblattänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nassen-Lang – 4. Änderung“ werden der zeichnerische Teil im Bereich des Deckblatts vom 24.02.2010 und der seither gültige Textteil im Gliederungspunkt 1.5 um die mit einem Rahmen gekennzeichneten Bestimmungen geändert, bzw. ergänzt. Die sonstigen Festsetzungen und Inhalte bleiben demhingegen unverändert gültig.

2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden

Bei der Farbgebung der Gebäude sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60, 70, 80, 90 sowie DB 702 und DB 703 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 20 m Länge im Abstand von mind. 15 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten, Materialtrennung, Materialunterbrechung, Farbabstufung oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.

2.1.2 Dächer

Dachform und Dachneigung sind frei wählbar.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben. (First parallel zur Straße).

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar.

Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für Solarkollektoren bzw. zur flächigen Verglasung von südost- bis südwest-orientierten Dächern zur Gewinnung von Solarenergie, nicht zulässig.

Bezüglich von Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1.0 dieses Textteiles verwiesen!

2.2 Gebäudehöhen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Die maximalen Gebäudehöhen der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine Überschreitung der zulässigen First-/ Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

2.3 Werbeanlagen § 74 Abs.(1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten

§ 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Stellplatzflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine usw.) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge die in Gruppen angelegt sind (größer gleich 3 Stellplätze) sind am Anfang und am Ende der Stellplatzgruppe mit einem 2,50 m breiten Grünstreifen herzustellen. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Festsetzung 1.13.0 anzupflanzen.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

§ 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) und Mauern bis zu 0,50 m zulässig.

Zäune oder Hecken können bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Im Rahmen der 1. Deckblattänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nassen-Lang – 4. Änderung“ werden der zeichnerische Teil im Bereich des Deckblatts vom 24.02.2010 und der seither gültige Textteil im Gliederungspunkt 1.5 um die mit einem Rahmen gekennzeichneten Bestimmungen geändert, bzw. ergänzt. Die sonstigen Festsetzungen und Inhalte, insbesondere die örtlichen Bauvorschriften, bleiben demhingegen unverändert gültig.

3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

3.1 Dachaufbautensatzung

Die Festsetzungen der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln der Gemeinde Spraitbach vom 27.04.2005 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4 Hinweise

- 4.1.0 Zur Beurteilung der Festsetzungen 1.8.0, 1.9.0, 1.13.0, 1.14.0, 2.4.0 und 2.5.0 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan im Sinne von § 52 Abs. 1 LBO beizufügen.
- 4.2.0 Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- 4.3.0 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
- 4.4.0 Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammer freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
- 4.5.0 Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu

informieren. Der belastende Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.6.0 Das Baugebiet liegt an einem leicht bis mittel geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

4.7.0 Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.8.0 Das Bebauungsgebiet kommt im Bereich einer Hochfläche des unteren Schwarzen Jura zu liegen (Angulatenschichten, he2). Diese Böden weisen eine geogene Hintergrundbelastung (natürliche Schadstoffgehalte) vor allem bei Arsen auf.

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete und Gewerbegebiete werden nicht erreicht, der Prüfwert für Kinderspielflächen wird überschritten.

Bei einer Verwertung des Bodenmaterials ist eine Ablagerung auf gleichartigen Böden anzustreben. Die Eluat-Gehalte der Schwermetalle halten den Z0-Wert der LAGA ein, die Böden können auf Erddeponien des Ostalbkreises als LAGA Z0-Material abgelagert werden. Bei einer Ablagerung außerhalb des Ostalbkreises ist zu beachten, dass häufig der Feststoffgehalt herangezogen wird. Der Arsen-Gehalt im Feststoff erreicht den LAGA Z1.2-Wert.