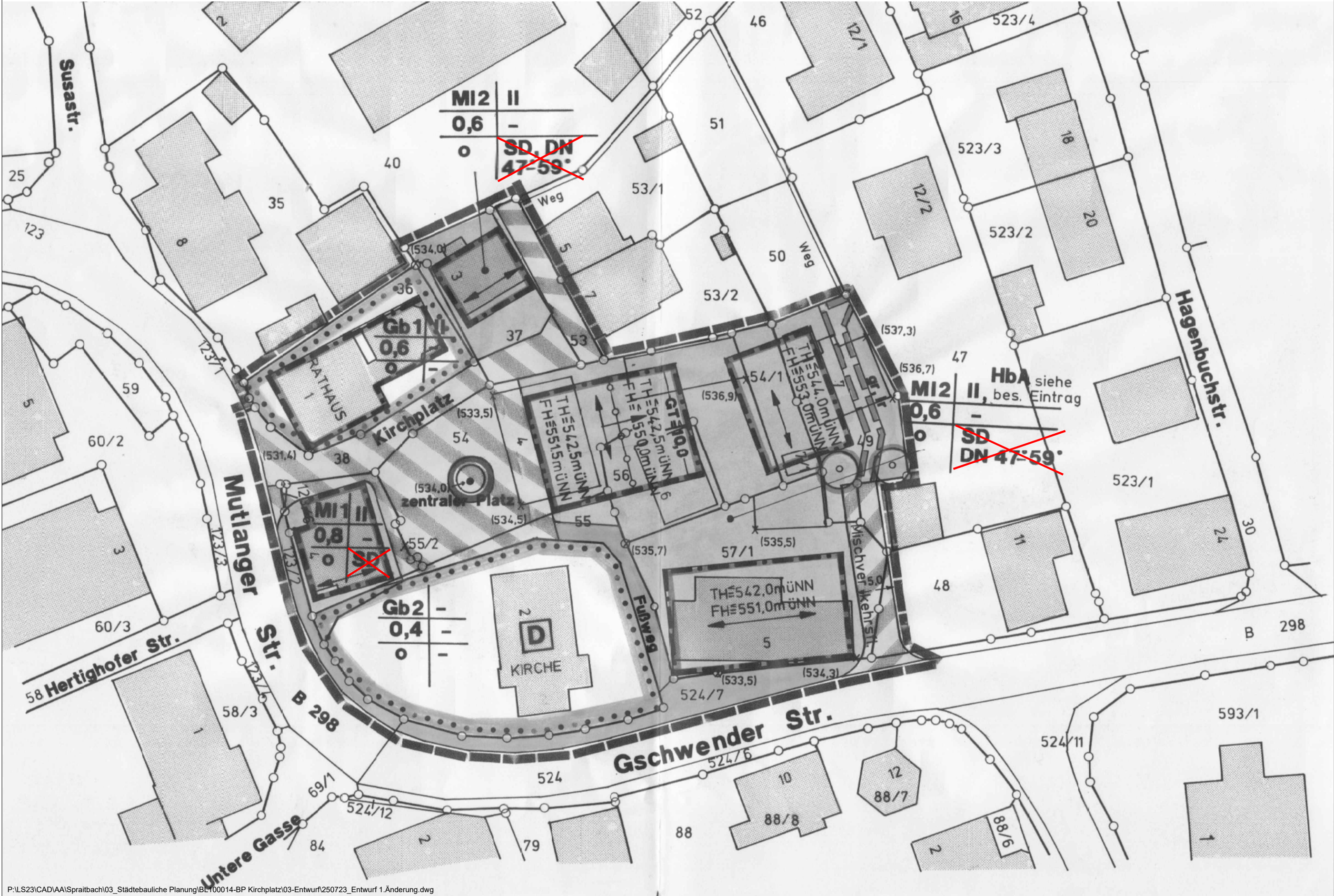


Der Bebauungsplan „Kirchplatz“, als Satzung beschlossen am 20.01.2000 und in Kraft getreten am 28.01.2000 (Amtsblatt Nr. 4 / 2000 der Gemeinde Spraitbach vom 28.01.2000) wird in seinem zeichnerischen Teil wie folgt geändert.

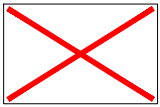
Siehe Planzeichnung

Die nicht von einer Streichung betroffenen zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.



P:\LS23\CAD\AA\Spraitbach\03_Städtebauliche Planung\B\00014-BP Kirchplatz\03-Entwurf\250723_Entwurf 1. Änderung.dwg

Planzeichenerklärung

 Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“

Es werden folgende Bestandteile der Zeichenerklärung gestrichen.

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

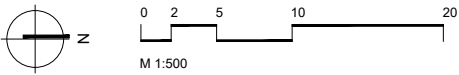
Baugebiet	Z, HbA
GRZ	-
Bauweise	DE, DN

Planunterlage

Bebauungsplan „Kirchplatz“ in Kraft getreten am 28.01.2000

Hinweis

Die gestrichenen Bestandteile im Lageplan werden im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht geregelt. Regelungen zu diesen Themen finden sich in der Gestaltungssatzung „Ortskern“.



Stand: 23.07.2025

Entwurf



Gemeinde Spraitbach
Gemarkung Spraitbach

Bebauungsplan "Kirchplatz, 1. Änderung"

Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser: Stuttgart, 23.07.2025



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 30.01.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 07.02.2025

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am ____.

Auslegung bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB) am ____.

Als Entwurf öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ____ bis ____.

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am ____.

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am ____.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – und der örtlichen Bauvorschriften – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom ____ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Spraitbach, den

Johannes Schurr
Bürgermeister



Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf vom 23.07.2025

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KIRCHPLATZ, 1. ÄNDERUNG“

I. TEXTTEILE

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Örtliche Bauvorschriften
- D. Hinweise

II. BEGRÜNDUNG

- II.1 Einführung
 - II.1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
 - II.1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
- II.2 Ausgangssituation
 - II.2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung
 - II.2.2 Bebauung und Nutzung
 - II.2.3 Ver- und Entsorgung
 - II.2.4 Natur, Landschaft, Umwelt
 - II.2.5 Eigentumsverhältnisse
- II.3 Planungsbindungen
 - II.3.1 Regionalplanung
 - II.3.2 Flächennutzungsplanung
 - II.3.2 Bebauungsplanung
- II.4 Ziele und Zwecke der Planung
- II.5 Planinhalt
 - II.5.1 Nutzung der Baugrundstücke
 - II.5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - II.5.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen
 - II.5.4 Hinweise
- II.6 Auswirkungen der Planung
 - II.6.1 Auswirkungen auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen und auf Außenantennen
 - II.6.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt
 - II.6.3 Bodenordnende Maßnahmen / Kosten und Finanzierung
- II.7 Verfahrenswahl

III. VERFAHRENSVERMERKE

I. TEXTTEILE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. S. 71).

Der Bebauungsplan „Kirchplatz“, am 20.01.2000 vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach als Satzung beschlossen und am 28.01.2000 in Kraft getreten (Amtsblatt Nr.4/2000 der Gemeinde Spraitbach vom 28.01.2000) wird in seinem textlichen Teil wie folgt geändert.

- zu Änderungen im zeichnerischen Teil siehe Planzeichnung -

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Die nicht von einer Neufassung oder Streichung betroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften wie aufgeführt neu gefasst:

1.1.1 a. Dachform, Dachneigung Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° oder einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften gestrichen:

1.1.1 b. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen (braun bis ziegelrot) zugelassen.

1.1.1 c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind keine Dacheinschnitte zugelassen. Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen nur in der unteren Ebene des Dachs bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- ihre Einzelbreite darf höchstens 2,5 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.1.1 d. Dachflächenfenster (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 0,9 m² je Einzelfenster zugelassen. Der Flächenanteil der Dachflächenfenster darf max. 5 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Verkleidung:

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen zugelassen werden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im festgesetzten Mischgebiet ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

D. HINWEISE

- 1.** Zu den durch den Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften zu Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Antennen sind Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten.
- 2.** Die gestrichenen Bestandteile im Lageplan werden im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht geregelt. Regelungen zu diesen Themen finden sich in der Gestaltungssatzung „Ortskern“.

II. BEGRÜNDUNG

Gemäß § 2a BauGB und § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„KIRCHPLATZ, 1. ÄNDERUNG“

II.1 EINFÜHRUNG

II.1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Der aufzustellende Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ befindet sich in zentraler Lage Spraitbachs. Sein Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Mutlanger Straße und westlich der Gschwender Straße. Unter anderem schließt der Geltungsbereich die St. Michaelskirche, das Rathaus mit dem historischen Teil und dem modernen Anbau, das Evangelische Pfarramt und den Gasthof Lamm ein.

Im Konkreten beinhaltet der Geltungsbereich die Flurstücke 36; 38 (Straße); 47/1; 48/1; 49; 53; 55 (Weg/Fußweg); 55/1; 55/2; 57/1; 123/2 (Weg, Fußweg) und 123/6 vollständig sowie die Flurstücke 48; 51 und 524/7 (Weg, Fußweg) teilweise. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Die Geltungsbereiche des im Änderungsverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ sind identisch.

II.1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist ein Änderungsbedarf, der sich für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchplatz“ ergeben hat.

Dieser Änderungsbedarf resultiert aus dem Ansinnen der Gemeinde Spraitbach, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern künftig tiefgreifender und verstärkt im Kontext des prägenden Ortsbilds zu regeln. Hierzu dient die angestrebte Aufstellung des Planwerks der Gestaltungssatzung „Ortskern“, welches die baugestalterische Entwicklung der zentralen Lagen der Gemeinde regeln soll.

Wie oben beschrieben erstreckt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ über einen zentralen Teil des Ortskerns Spraitbachs. Dadurch überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Teil des Geltungsbereichs der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Handlungsbedarf, damit sich die beiden Satzungen nicht einerseits räumlich und thematisch überschneiden und zugleich inhaltlich widersprechen werden.

Der Aufbau des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ lässt erkennen, dass dieser mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften zusammenwirkt. Zu diesen zählen u.a. auch gestaltungsbezogene Vorschriften wie die Regelung der Dachform, der Dacheindeckung oder der Fassadengestaltung. Die angestrebte Gestaltungssatzung „Ortskern“ soll ihrer Funktion nach ebenfalls gestaltungsbezogene Vorschriften treffen. Wenn die verschiedenen Satzungen mit ihren gestaltungsbezogenen Vorschriften gelten würden, entstünde ein Konflikt, da die entsprechenden Regelungen inhaltlich nicht ausreichend miteinander übereinstimmen. Dasselbe gilt auch für die Anforderungen an Werbeanlagen und Außenantennen, die im rechtskräftigen

Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und die für die Gestaltungssatzung „Ortskern“ ebenfalls thematisch vorgesehen sind.

Die Ursache der inhaltlichen Abweichung ist darin zu sehen, dass die Gestaltungssatzung aus der Analyse des Ortsbilds des Ortskerns im Gesamtkontext entwickelt wurde. Hinzu kommt, dass die Gestaltungssatzung die entsprechenden Bauvorschriften tiefgreifender und umfangreicher fassen soll, als es im Bebauungsplan erfolgt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung macht es erforderlich, den Bebauungsplan „Kirchplatz“ in der Gänze seines Geltungsbereichs zu ändern. Die geschilderten Themen sollen fortan nicht mehr im Bebauungsplan, sondern in der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden. Diese Änderung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ vollzogen werden.

II.2 AUSGANGSSITUATION

II.2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist zentral in Spraitbach gelegen und bildet einen Bestandteil des historischen Ortskerns. Durch die Lage an der B 298 ist es günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt vornehmlich vom Kirchplatz aus. Auf diesem sind auch Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr vorhanden. Der Kirchplatz schließt im Süden an die Mutlanger Straße an. Im Norden des Plangebiets existiert ergänzend ein Anschluss an die Gschwender Straße.

Das Plangebiet ist zudem auf vielfältige Weise über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Ortsbereichen verbunden. Querungshilfen über die B 298 bestehen auf der Mutlanger Straße und der Gschwender Straße.

II.2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauung im Plangebiet gruppiert sich einerseits um den Kirchplatz, richtet sich aber auch an der Mutlanger Straße und der Gschwender Straße aus. Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich überwiegend um historische Bebauung, die teils einen prägenden Charakter für Spraitbach besitzt. Besonders herausstechend sind die St. Michaelskirche und das historische Rathaus. Aus baugestalterischer Sicht entsprechen die Gebäude im Plangebiet vielfach dem charakteristischen Ortsbild des Ortskerns. Mit dem Rathausanbau und dem Evangelischen Gemeindehaus sind aber auch Neubauten im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist durch Nutzungen des Gewerbes, des Wohnens und der öffentlichen Einrichtungen sowie des Gemeinbedarfs geprägt. Funktionell bildet der Bereich um den Kirchplatz mit der Evangelischen Kirche, dem Evangelischen Gemeindehaus, dem Polizeiposten und dem Rathaus einen Fokuspunkt in Spraitbach.

II.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet bildet ein Bestandsgebiet und verfügt über eine gesicherte Ver- und Entsorgung inklusive Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Müllversorgung.

II.2.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die Mutlanger Straße und Gschwender Straße an. Auf diesen verläuft die B 298 durch den Ortskern Spraitbachs. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der Lärmimmissionen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.

Das Plangebiet ist vollständig überbaut und großflächig versiegelt. Hinsichtlich des Kleinklimas, der Lufthygiene und des Managements des Niederschlagswassers wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen Bereich des Spraitbacher Ortskerns. Bereits vor der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ lag es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und war vollständig überbaut. Aus planungsrechtlicher Sicht waren die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ vorgenommen und zulässig. Der Bebauungsplan „Kirchplatz“ ordnet seit der Aufstellung in dem Plangebiet lediglich die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Entwicklung.

Nach § 1a BauGB war durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Bei Aufstellung des Bebauungsplans waren die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem damaligen § 8 a Abs. 2 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden (Die heutige Entsprechung findet sich im Bundesnaturschutzgesetz unter § 18 Abs. 2 BNatSchG).

II.2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ befinden sich teils im kommunalen und teils im privaten Eigentum. Die gemeindeeigenen Grundstücke schließen u.a. das Rathaus und den Polizeiposten ein. Der Platzbereich im Zentrum des Plangebiets befindet sich ebenfalls im kommunalen Eigentum. Die Evangelische Kirche verfügt mit den Grundstücken der St. Michaelskirche und dem Evangelischen Gemeindehaus ebenfalls über Eigentum im Plangebiet.

II.3 PLANUNGSBINDUNGEN

II.3.1 REGIONALPLANUNG

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 17.07.2024 den neuen Regionalplan für Ostwürttemberg als Satzung verabschiedet. Der Regionalplan 2035 liegt aktuell dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor. Bis zur Rechtskraft des Regionalplans 2035 nach Genehmigung durch die höhere Raumordnungsbehörde und der anschließenden Veröffentlichung gilt weiterhin der Regionalplan 2010.

Laut Regionalplan 2010 liegt Spraitbach im Ländlichen Raum. In der Strukturkarte des Regionalplans übernimmt der Ort keine zentralörtlichen Funktionen. Spraitbach befindet sich auf halber Strecke zwischen dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd (10,9 km) und dem Kleinzentrum Mutlangen (7,4 km) im Süden sowie dem Kleinzentrum Gschwend (7,7 km) im Norden. Diese Zentren werden von der B 298 miteinander verbunden, die auch Spraitbach durchquert. Die B 298 stellt gemäß Regionalplan eine Straße für den regionalen Verkehr dar. Zudem zweigt in Spraitbach die

Höniger Straße von der B 298 ab und führt als Straße für den überörtlichen Verkehr Richtung Hönig und Ruppertshofen.

Im Umfeld Spraitbachs liegen weiträumige Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Welzheimer Wald mit Leintal“. Auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde erstreckt sich das Schutzgebiet überwiegend entlang der Wasserläufe und Tallagen. Es schließt schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft und schutzbedürftige Bereiche für die Erholung ein. Östlich und südöstlich des Siedlungskörpers Spraitbachs liegen zudem weitläufige Flächen mit schutzbedürftigen Bereichen für Landwirtschaft und Bodenschutz zwischen dem besiedelten Bereich und dem Landschaftsschutzgebiet.

II.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald mit der 2. Fortschreibung für den Teilbereich der Gemeinde Spraitbach stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ gemischte Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Öffentliche Verwaltung“ und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Diese Darstellungen beziehen sich auf das Rathaus und die St. Michaelskirche. Zudem enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung eines Baudenkmals, dieses bezieht sich auf die St. Michaelskirche. Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ steht mit den enthaltenen Regelungen zu Örtlichen Bauvorschriften in keinerlei Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

II.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Im Kapitel „Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets“ wurde zunächst erläutert, dass der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ identisch ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“.

Des Weiteren wurde im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ dargelegt, dass der Bebauungsplan „Kirchplatz“ geändert werden soll. Gewisse Themen sollen nicht mehr im Bebauungsplan geregelt werden, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ in dem vorliegenden Verfahren angestrebt wird. Andere Bestandteile des Bebauungsplans „Kirchplatz“ werden hingegen nicht von der Änderung betroffen sein. Mit diesen nicht zu ändernden Bestandteilen soll der Bebauungsplan „Kirchplatz“ auch weiterhin gelten.

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sollen im Folgenden unter Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ kurz dargelegt werden. Der Bebauungsplan „Kirchplatz“ regelt seit seinem Inkrafttreten am 28.01.2000 die städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereichs. Hierfür beinhaltet der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen. Zudem sind auch zugehörige Örtliche Bauvorschriften - vor allem Gestaltungsvorschriften - integriert. Hinzu kommen Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise, die im Bebauungsplan enthalten sind.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ist seit seiner Aufstellung die funktionelle und städtebauliche Neuordnung des Kirchplatzes. Hierfür wurden Verkehrsflächen neu festgesetzt, wodurch teilweise erstmals der Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert wurde. Es

wurden die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Stellplatzsituation geschaffen und Fußwegeverbindungen gesichert.

Zudem wurde die städtebauliche Entwicklung der umliegenden Bebauung inklusive des Rathauses und der evangelischen Kirche festgelegt. Durch die Planung wurde die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung und teilweise Neugestaltung der Bebauung ermöglicht.

In der Ausgestaltung zielte der Bebauungsplan auf die Anpassung an die vorhandenen Strukturen ab. Der Kirchplatz und seine Umgebung wurden in ihrer Funktion erweitert, wobei jedoch der vorhandene Bestand den Maßstab der planerischen Festlegungen bildete.

Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ betreffen - neben der Festsetzung der Verkehrsflächen - die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgten zwei Ausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf. Hiervon wurde die eine mit der Zweckbestimmung Rathaus und die andere mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan „Kirchplatz“ Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sollen in einem Nebeneinander die Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den Mischgebieten durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. In dem Mischgebiet MI 2 erfolgte zudem eine Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen zur Bestimmung der Höhenentwicklung. Generell sollten in den Mischgebieten zweigeschossige Gebäude entstehen, deren Dach ausgebaut werden kann.

In den ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen wurde das Maß der baulichen Nutzung nur festgesetzt, soweit eine planerische Notwendigkeit bestand und nachbarliche Belange die Bestimmtheit der Festsetzungen erforderten. Bspw. erfolgte für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche keine Regelung der Geschossigkeit.

Im Mischgebiet und den Gemeinbedarfsflächen wurde die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit einem seitlichen Grenzabstand zugelassen. Jedoch wurde die Gebäudelänge weitergehend durch die Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt, damit die Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander gewahrt bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden überwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Nur für die städtebaulich zwingende Raumkante am zentralen Kirchplatz wurde eine Baulinie festgelegt.

Bei den bis hierhin beschriebenen Regelungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ handelt es sich um planungsrechtliche Festsetzungen. Mit diesen Festsetzungen soll der Bebauungsplan „Kirchplatz“ ohne Änderung weiterhin gelten. Hierfür gibt es gute Gründe. Die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschriebene funktionelle und städtebauliche Ordnung des Kirchplatzes und der umgebenden Bebauung ist nach wie vor sinnvoll und entspricht den Planungszielen der Gemeinde Spraitbach.

Auch der im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebene Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ besteht hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht. Diese Festsetzungen erzeugen keinen Widerspruch zu den gestaltungsbezogenen Regelungen der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“.

Hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan „Kirchplatz“ beschlossenen Örtlichen Bauvorschriften sieht das Bild jedoch weitgehend anders aus. Die Örtlichen Bauvorschriften treffen überwiegend Gestaltungsvorschriften insbesondere zur äußeren

Gestaltung baulicher Anlagen. Die wesentlichen Regelungen betreffen die Dachgestaltung mit der Dachform und Dachneigung, die Dachdeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, die Fassadengestaltung und für einen Teil des Plangebiets die Gebäudetiefe.

Außerdem enthalten die Örtlichen Bauvorschriften Einschränkungen für Werbeanlagen, um diese auf die Stätte der Leistung zu beschränken und eventuelle Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

Weiterhin sind aus baugestalterischen Gründen nur eine Rundfunk- und Fernsehaußenantenne zugelassen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Der im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebene Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ besteht für den Großteil der Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, da diese künftig in der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden soll. Dasselbe gilt auch für die Anforderungen an Werbeanlagen und Außenantennen. Diese Punkte sind ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und sollen thematisch in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ behandelt werden.

Für diese Örtlichen Bauvorschriften entstände ohne eine vollzogene Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ein Konflikt, da diese nicht ausreichend mit den angestrebten Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ übereinstimmen.

Einige wenige Örtliche Bauvorschriften sind hiervon nicht betroffen und können zugehörig zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ bestehen bleiben. Dies betrifft die Regelung der Gebäudetiefe, die spezifisch für den rückwärtigen Gebäudeteil der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Kirchplatzes geregelt wurde. Zudem betrifft dies auch die Regelung der Dachgestaltung von Garagen. Aus diesen beiden dem Bebauungsplan „Kirchplatz“ zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften erwächst kein inhaltliches Konfliktpotential zu den Regelungen der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“.

Die vorgenommene Erläuterung der Bestandteile des Bebauungsplans „Kirchplatz“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften sowie die Schilderung der jeweiligen Notwendigkeit bzw. Nicht-Notwendigkeit einer Änderung lassen erkennen, dass das Grundgerüst des Bebauungsplans „Kirchplatz“ nicht durch die zu vollziehende Änderung berührt wird. Ebenso wenig wird durch die Änderung das Grundgerüst der Abwägung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ berührt.

Die vielfältigen Kerninhalte des Bebauungsplans „Kirchplatz“ bleiben erhalten und weiterhin rechtsverbindlich, während die Änderungen lediglich Themen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Regelung von Werbeanlagen und Außenantennen betreffen.

II.4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In dem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und dem Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ wurde aufgeführt, dass sich ein Handlungsbedarf für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ ergeben hat. Für die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften, die mit dem Bebauungsplan aufgestellt wurden, zeichnet sich in weiten Teilen ein inhaltlicher Widerspruch zu der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ ab.

Dem sich ergebenden Änderungsbedarf soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ begegnet werden. Dieser soll als Reaktion auf die sich abzeichnenden Widersprüche die Streichung und vereinzelte Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung

baulicher Anlagen sowie die Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen vollziehen. Die Regelung der gestrichenen Themen, kann nach Aufstellung des Bebauungsplans in Gänze durch die angestrebte Gestaltungssatzung „Ortskern“ erfolgen, auch wenn sich die Geltungsbereiche der Planwerke überschneiden.

Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung bestehen also in der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den zentralen Lagen Spraitbachs. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ wird angestrebt mit dem Ziel einer umfassenderen und einheitlichen Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den zentralen Lagen Spraitbachs. Aufgrund der teilweisen räumlichen Überschneidung wird es notwendig, die bestehende Bebauungsplanung so anzupassen, dass die Planwerke ohne Widersprüche zusammenwirken können.

II.5. PLANINHALT

II.5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ enthält keine Festsetzungen zur bodenrechtlichen Nutzung der Baugrundstücke wie bspw. zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zu Verkehrsflächen. Entsprechende Festsetzungen sind im Ursprungsbebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und nicht Gegenstand der in diesem Verfahren angestrebten Änderungen. Zur Erläuterung wird auf das Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ verwiesen.

II.5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ soll die Änderung eines Großteils der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften vollzogen werden. Wie ebenfalls im Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ erläutert, betrifft dies die Mehrzahl der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sowie die Gesamtheit der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) und Außenantennen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO). Dabei umfasst die Änderung die weitestgehende Streichung und in einem Fall die Neufassung der benannten Örtlichen Bauvorschriften.

Im Konkreten werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ folgende Örtliche Bauvorschriften gestrichen:

- Ziff. 1.1.1 b. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.1 c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.1 d. Dachflächenfenster (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Ziff. 1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Folgende Örtliche Bauvorschrift wird mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ neu gefasst:

- Ziff. 1.1.1 a. Dachform, Dachneigung (DF, DN) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Neufassung entfällt der Abschnitt dieser Örtlichen Bauvorschrift, der sich auf die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden bezieht. Die zugehörigen Einträge im Lageplan, auf die verwiesen wird, werden gestrichen. Ebenso werden die entsprechenden Elemente der Planzeichenerklärung gestrichen.

In der Neufassung verbleibt inhaltlich nur der Abschnitt der Örtlichen Bauvorschrift, der sich auf die Dachform und Dachneigung von Garagen bezieht. Dieser wird neu gefasst als:

- Ziff. 1.1.1 a. Dachform, Dachneigung Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben sollen die entfallenen Themen der Örtlichen Bauvorschriften künftig in einem anderen Planwerk eine Regelung finden. Hierbei handelt es sich um die angestrebte Gestaltungssatzung „Ortskern“. Die Gestaltungssatzung soll die Gestaltung baulicher Anlagen und Bauelemente künftig für zentrale Lagen Spraitbachs einheitlich und umfassend ortsbildgerecht regeln. Im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ sollen die entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften künftig nicht mehr vorhanden sein, damit es keine inhaltlichen Widersprüche zu den Örtlichen Bauvorschriften in der angestrebten Gestaltungssatzung geben kann.

Die im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ neugefasste Bauvorschrift zur Dachform und Dachneigung von Garagen entfaltet nur eine Wirkung zu ebendiesen Dächern. Die Dachform und Dachneigung von Hauptbaukörpern sollen künftig ebenfalls durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden.

Die Regelung der Dachform und Dachneigung der Garagen schreibt vor, dass nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen einerseits mit einem Satteldach und einer Mindestneigung von 25° oder andererseits mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden sollen. Dies fördert auf der einen Seite das Einfügen in das vom Satteldach geprägte historische Ortsbild und bietet andererseits die Möglichkeit, durch die Begrünung zur Regenrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich beizutragen.

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ soll sich auf die geschilderte Neufassung und die geschilderten Streichungen von Örtlichen Bauvorschriften beschränken. Damit geht der Planinhalt so weit, wie es für die Umsetzung der Ziele und Zwecke notwendig ist (vgl. Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“). In den hiervon nicht berührten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften soll der Ursprungsbebauungsplan „Kirchplatz“ weiterhin rechtsverbindlich sein.

II.5.3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ enthält keine Kennzeichnungen und Nachrichtlichen Übernahmen.

Auf die Nachrichtlichen Übernahmen im Ursprungsbebauungsplan „Kirchplatz“ wird verwiesen.

II.5.4 HINWEISE

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ enthält Hinweise zu den gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften und gestrichenen Bestandteilen der Zeichenerklärung. Im Konkreten wird zum einen darauf hingewiesen, dass zu den im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten sein werden. Zum anderen wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Bestandteile der Zeichenerklärung nicht in diesem Bebauungsplan geregelt werden und dass Regelungen zu diesen Themen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten sein werden.

Die getroffenen Hinweise sollen der Unterstützung der Planleser und Planleserinnen dienen und darauf verweisen, dass die gestrichenen Themen zwar nicht in dem Bebauungsplan geregelt werden, dass jedoch in einem anderen Planwerk - und zwar in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ - Regelungen zu diesen Themen getroffen werden und dass diese ggf. hinzuzuziehen sind.

Auf Hinweise, die im Ursprungsbebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten sind, wird verwiesen.

II.6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

II.6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, AUF WERBEANLAGEN UND AUF AUSSENANTENNEN

Wie bereits in dem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und dem Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ ausgeführt bezieht sich der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ lediglich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen und auf Außenantennen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ werden die Regelungen zu diesen Themen gestrichen bzw. in einem Fall neugefasst. Die vom aufzustellenden Bebauungsplan verursachten Auswirkungen beschränken sich auf diese Themen.

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ zeigt dadurch bspw. keine Auswirkungen auf die ausgeübten baulichen Nutzungen, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Diese Themen werden weiterhin nach Maßgabe des Ursprungsbebauungsplans „Kirchplatz“ geregelt sein, der bezüglich dieser Punkte unverändert bleibt. Die Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ bewirkt, dass die Bauvorschrift keine Regelungen zu Dächern an Hauptgebäuden trifft. Der in der Neufassung weiterhin enthaltene Teil der Bauvorschrift zu Garagen weist keine inhaltlichen Veränderungen auf.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ auf die gänzlich zu streichenden Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Außenantennen bestehen zunächst darin, dass diese fortan nicht mehr über den Bebauungsplan im Zusammenwirken mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.

Es ist jedoch kein Regelungsvakuum zu diesen Themen vorgesehen. Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben sollen diese Themen künftig mittels der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden. Die Gestaltungssatzung soll die Regelung dieser Themen umfassender behandeln, als es zuvor durch die dem Bebauungsplan zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften erfolgte.

Eine Auswirkung, die sich insofern aus der künftigen Regelung in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ ergibt, ist daher, dass die Themen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Werbeanlagen und der Außenantennen durch verhältnismäßig umfangreichere Örtliche Bauvorschriften behandelt werden, da diese Themen einen Kernbereich der Gestaltungssatzung bilden. Hierzu muss jedoch erwähnt werden, dass die angestrebte Gestaltungssatzung „Ortskern“ ein Repertoire an alternativen Gestaltungsmöglichkeiten anbieten und auch kostengünstige Lösungen einbinden wird. Hierzu wird auf die „Anlage 2 Erläuterung und Begründung“ zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ verwiesen.

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ sind als vertretbar zu beurteilen und stehen im Kontext des Ziels der Gemeinde Spraitbach, die Gestaltung im Ortskern einheitlich und umfassend ortsbildgerecht zu regeln.

II.6.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Gesondert behandelt werden soll die Fragestellung, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt ergeben.

Hierbei wird zunächst auf das Kapitel „Ausgangssituation“ mit dem Unterkapitel „Natur, Landschaft, Umwelt“ verwiesen, in dem ausgeführt wurde, dass im Plangebiet die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ vorgenommen und zulässig waren, da dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil lag und vollständig überbaut war. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ erfolgte keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ erfolgt ebenfalls keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Kirchplatz“. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen hier nicht anzuwenden, da der aufzustellende Bebauungsplan in einem Gebiet mit einem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB liegt. Gemäß § 1a BauGB gelten mögliche Eingriffe im vorliegenden Fall als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ allein auf die Streichung bzw. Anpassung Örtlicher Bauvorschriften abzielt.

Im vorgesehenen Vereinfachten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel „Verfahrenswahl“).

Bezüglich weiterer Themen zu Natur, Landschaft und Umwelt wird auf das Kapitel „Ausgangssituation“ mit dem Unterkapitel „Natur, Landschaft, Umwelt“ und auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.

II.6.3 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 - 79 BauGB nicht erforderlich. Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht erforderlich.

Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse ist nicht vorgesehen und durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht erforderlich.

II.7 VERFAHRENSWAHL

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in einem förmlichen Verfahren. Wie im Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ dargelegt berühren die vorgesehene Streichung und die vereinzelte Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die vorgesehene Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 13 BauGB kann die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans daher im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

In dem vorgesehenen Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorgesehenen Vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden hingegen im Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ geht mit der Streichung und vereinzelten Neufassung der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestalt baulicher Anlagen sowie der Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen einher. Andere Bestandteile bilden keinen Gegenstand der Änderung. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens können Anregungen und Stellungnahmen nur zu den im Änderungsverfahren behandelten Punkten vorgebracht werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 30.01.2025 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom 07.02.2025 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde zudem auf der Internetseite <https://www.spraitbach.de/> unter den Rubriken Rathaus > Bauen und Wohnen > Baugebiete + Bebauungspläne zur Einsichtnahme eingestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Gemäß den Verfahrensoptionen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß den Verfahrensoptionen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Billigung und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ (mit Stand vom __. __. ____) wird in öffentlicher Sitzung am __. __. ____ durch den Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach gebilligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom __. __. ____ wurde vom __. __. ____ bis zum __. __. ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. __ vom __. __. ____ bekannt gemacht. Bis zum __. __. ____ gingen __ Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom __. __. ____ bis zum __. __. _____. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __. __. ____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom

___ aufgefordert. Bis zum ___. ___. _____ gingen ___ Behördenstellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung am ___. ___. _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ___. ___. _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – und der örtlichen Bauvorschriften – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom ___. ___. _____ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Spraitbach, den
Johannes Schurr
Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ___. ___. _____ im Amtsblatt Nr. ___ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Spraitbach, den
Johannes Schurr
Bürgermeister