

TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf "Kirchplatz" vom 22.04.1999 (Seiten 1 - 5)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Mischgebiete (MI 1 und MI 2) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen und Stellplätze bedingt ist und die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) und der Gemeinbedarfsfläche (Gb 1) kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Untergeschoss eines Gebäudes durch die Höhenlage bedingt als Vollgeschoss anzurechnen ist und die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen eingehalten sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) und der Gemeinbedarfsfläche (Gb 1) kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch den Ausbau bzw. die Nutzung des Dachraums ein weiteres Vollgeschoss entsteht (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Höhe ü. NN) festgesetzt und gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem

b. Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Höhe ü. NN) festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen der Satteldächer.

FH = Firsthöhen im Normalnullsystem

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

4.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen. Ein Vor- oder Zurücktreten von Bautteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Nebenfirste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Firstlänge kleiner als die Länge des Hauptfirstes ist.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb1 = Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde Spraitbach

- Rathaus -

Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für die Verwaltung und für kulturelle und soziale Zwecke einschließlich der notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze.

Gb2 = Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde Spraitbach

- Evangelische Kirche -

Zulässig sind Gebäude für kirchliche und kulturelle Zwecke einschließlich der notwendigen Nebenanlagen.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgesetzten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

Kirchplatz: Der festgesetzte Kirchplatz (zentraler Platz) dient als Verkehrsfläche für den Fahrverkehr und für Fußgänger sowie als öffentlicher Parkplatz.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Ausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir =

Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.

Die Ausübung des Rechts darf auf Dritte übertragen werden.

gr =

Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ist mit einer Grunddienstbarkeit für die Gemeinde zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.

Von der im Plan dargestellten Lage des Rechts darf beim Ausbau der Gehwegverbindung in geringem Umfang abgewichen werden.

9. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

a. Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

9.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Pflanzbindung für Einzelbäume



Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

a. Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° - 59° zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Garagen:

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiete (MI 1 u. MI 2) (§ 6 BauNVO)

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4 0,6 0,8

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

II

- als Höchstmaß

TH

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

FH

- Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Textteil)

- Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textteil)

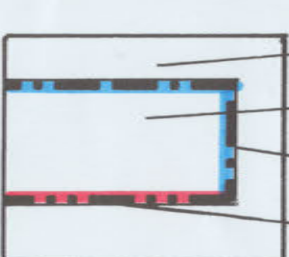
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Firstrichtung des Hauptbaukörpers mit Nebenfirst

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarfsflächen (Gb1 und Gb2)

-Zweckbestimmung siehe Textteil sowie Eintrag im Lageplan-

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Gehwegfläche, Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Mischverkehrsfläche

- Kirchplatz (zentraler Platz)

b. Dachdeckung

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

c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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.
- d. Dachflächenfenster
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

Verkleidung:

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen zugelassen werden. Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

1.1.3 Gebäudetiefe

GT = Die Gebäudetiefe des im Lageplan mit GT bezeichneten Gebäudeteils ist auf 10,0 m als Höchstmaß beschränkt.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF

Dachform

SD

Satteldach

DN

Dachneigung

GT

Gebäudetiefe

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	-
Bauweise	DF, DN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz:

D

Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 12 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

(536,6)

gemessene Höhen ü. NN

542,3

festgelegte Höhe ü. NN

s

kleiner gleich (Höchstmaß)

■

bestehende Gebäude

Stand der Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom Januar 1999

3. Denkmalschutz

3.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung

Die evangelische Kirche ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Denkmalschutzgesetz (§ 12 DSchG). Bauliche Anlagen in der Umgebung dieses Kulturdenkmals dürfen -soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind- nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Abs. 3 DSchG).

4. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten- Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6. Stromversorgungsanlagen

Zur Vermeidung von Unfällen und Stromunterbrechungen sollen Arbeiten in der Nähe vorhandener elektrischer Anlagen nur nach vorheriger Rücksprache mit der Abteilung "Netzbetrieb" der UJAG ausgeführt werden.

Kreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Spraitbach
Gemarkung: Spraitbach

BEBAUUNGSPLAN

"Kirchplatz"

0 5 10 20 30 40 50m M 1 : 500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: (§ 2 (1) BauGB)

vom 18.12.1997 öffentliche Bekanntmachung am

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom bis und am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom bis

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Als Satzung (§ 10 (1) BauGB und § 74 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigung (§ 10 (2) BauGB) beim Landratsamt / Regierungspräsidium

Vorlagebericht vom

Erlass vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 10 (3) BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung am

Gefertigt: Stuttgart, den 04.03.1999 / 22.04.1999

Architekten
Stadtplaner
ZOLT
und Partner
Peter Zolt
Freier Architekt BDA
Markelsheimer Str. 60
70435 Stuttgart

Aufgestellt: Spraitbach, den 04.03.1999 / 22.04.1999

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats. Die Begründung war beigelegt.

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiete (MI 1 u. MI 2) (§ 6 BauNVO)

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4 0,6 0,8

Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (**Z**) (§§ 16 u. 20 BauNVO
i.V. mit § 2 LBO)

II

- als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (**HbA**) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH

- Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Textteil)

FH

- Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textteil)

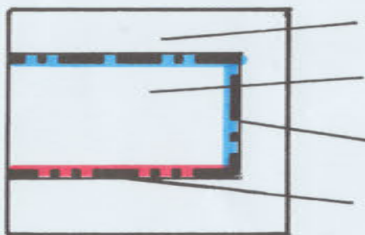
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



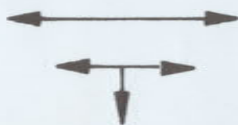
nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Firstrichtung des Hauptbaukörpers mit Nebenfirst

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarfsflächen (**Gb1 und Gb2**)

-Zweckbestimmung siehe Textteil sowie Eintrag im Lageplan-

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



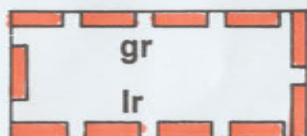
Gehwegfläche, Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Mischverkehrsfläche

- Kirchplatz (zentraler Platz)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
GT	Gebäudetiefe

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	-
Bauweise	DF, DN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz:



Kulturdenkmale besonderer Bedeutung
(§ 12 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

(536,6)

gemessene Höhen ü. NN

542,3

festgelegte Höhe ü. NN

≤

kleiner gleich (Höchstmaß)



bestehende Gebäude

Stand der Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom Januar 1999

TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf "**Kirchplatz**" vom 22.04.1999 (Seiten 1 - 5)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (**Planz VO 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Mischgebiete (MI 1 und MI 2) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen und Stellplätze bedingt ist und die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) und der Gemeinbedarfsfläche (Gb 1) kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Untergeschoss eines Gebäudes durch die Höhenlage bedingt als Vollgeschoss anzurechnen ist und die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen eingehalten sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahme: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) und der Gemeinbedarfsfläche (Gb 1) kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch den Ausbau bzw. die Nutzung des Dachraums ein weiteres Vollgeschoss entsteht (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a. **Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Höhe ü. NN) festgesetzt und gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem

b. **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Höhe ü. NN) festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen der Satteldächer.

FH = Firsthöhen im Normalnullsystem

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

4.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

4.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

5. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Nebenfirste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Firstlänge kleiner als die Länge des Hauptfirstes ist.

6. **Flächen für den Gemeinbedarf (Gb)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb1 = Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde Spraitbach

- **Rathaus** -

Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für die Verwaltung und für kulturelle und soziale Zwecke einschließlich der notwendigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze.

Gb2 = Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde Spraitbach

- **Evangelische Kirche** -

Zulässig sind Gebäude für kirchliche und kulturelle Zwecke einschließlich der notwendigen Nebenanlagen.

7. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgesetzten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

Kirchplatz: Der festgesetzte Kirchplatz (zentraler Platz) dient als Verkehrsfläche für den Fahrverkehr und für Fußgänger sowie als öffentlicher Parkplatz.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Ausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

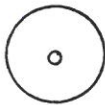
lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.
Die Ausübung des Rechts darf auf Dritte übertragen werden.

gr = Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ist mit einer Grunddienstbarkeit für die Gemeinde zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.
Von der im Plan dargestellten Lage des Rechts darf beim Ausbau der Gehwegverbindung in geringem Umfang abgewichen werden.

9. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

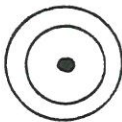
a. Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

9.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Pflanzbindung für Einzelbäume



Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

a. Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° - 59° zulässig.
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Garagen:

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

b. Dachdeckung

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

c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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 dazugehörenden 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.

d. Dachflächenfenster

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

Verkleidung:

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

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

1.1.3 Gebäudetiefe

GT = Die Gebäudetiefe des im Lageplan mit GT bezeichneten Gebäudeteils ist auf 10,0 m als Höchstmaß beschränkt.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

3. Denkmalschutz

3.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung

Die evangelische Kirche ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Denkmalbuch eingetragen (§ 12 DSchG).

Bauliche Anlagen in der Umgebung dieses Kulturdenkmals dürfen -soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind- nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Abs. 3 DSchG).

4. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten-

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6. Stromversorgungsanlagen

Zur Vermeidung von Unfällen und Stromunterbrechungen sollen Arbeiten in der Nähe vorhandener elektrischer Anlagen nur nach vorheriger Rücksprache mit der Abteilung "Netzbetrieb" der UJAG ausgeführt werden.

Begründung

zum

Bebauungsplan "Kirchplatz"

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Spraitbach möchte ihr Ortszentrum durch Neugestaltung des Kirchplatzes und Weiterentwicklung der Bebauung funktionell und städtebaulich verbessern.

Sie hat am 18.12.1997 den Aufstellungsbeschluss für das Gesamtquartier zwischen der Mutlanger Straße, Gschwender Straße und der Hagenbuchstraße gefasst und will die Bebauungsplanung entsprechend der Erforderlichkeit einer städtebaulichen Planung zur Entwicklung und Ordnung des Gebiets in Abschnitten bearbeiten.

Durch den ausgearbeiteten Bebauungsplan "Kirchplatz" wird die städtebauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Rathauses und der evangelischen Kirche aufgezeigt.

Obgleich das Bebauungsplangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans zur Verwirklichung der Planungsziele städtebaulich erforderlich.

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass Vorhaben bisher nach § 34 BauGB auf Grund ihres Einfügens in die nähere Umgebung beurteilt werden mussten. Der Bebauungsplan schafft in diesem Gebiet erstmalig verbindliche Festsetzungen und Vorschriften für die Beurteilung einzelner Vorhaben und setzt die Verkehrsflächen neu fest. Insbesondere ist die Aufstellung des Bebauungsplans auch erforderlich, um Grundstücke des Gebiets erstmals an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sanierungsgebiet und nicht weitergehend nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als eine bestimmte Baufläche dargestellt.

Die konkretisierte Ausweisung als Mischgebiet und als Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan entspricht weitgehend der bestehenden Art der baulichen Nutzung und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, sondern dient der Sicherung der notwendigen Neuordnung des Ortskerns.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich nach § 34 BauGB entsprechend der Einfügung des einzelnen Vorhabens in die nähere Umgebung.

2.3 Sonstige nachrichtlich zu beachtende Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die evangelische Kirche der Gemeinde Spraitbach, die als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Denkmalsbuch eingetragen ist. Nach § 15 DSchG besteht "Umgebungsschutz". Bauliche Anlagen in der Umgebung dieses Kulturdenkmals dürfen -soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind- nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Abs. 3 DSchG). Im Bebauungsplan wird auf dieses Kulturdenkmal nachrichtlich verwiesen.

Innerhalb des Planbereichs ist das Gebäude Kirchplatz 6 in den Listenentwurf der Kulturdenkmale aufgenommen. Dieses Gebäude ist unzureichend erschlossen und soll nach der vorgesehenen Planung nicht erhalten werden (siehe auch Nr. 3 der Begründung).

Maßnahmen an Kulturdenkmälern unterliegen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die nachrichtliche Übernahme der nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegten Denkmaleigenschaft der Gebäude und Anlagen ist nur ein Hinweis auf diese Festsetzung. Die Kulturdenkmale erfahren durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Verfestigung einer bestehen Ausweisung.

3. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung soll die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung und teilweise Neugestaltung der Bebauung ermöglicht werden. Dabei muß sich die Bebauung der vorhandenen Struktur dieses Gebiets anpassen. Der Ortskern wird in seiner Funktion erweitert werden, wobei jedoch der Bestand Maßstab der planerischen Festlegungen ist.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die Verkehrsflächen neu zu ordnen und das Stellplatzangebot für die Ortsmitte zu erweitern und zu verbessern sowie die Fußwegverbindungen zu sichern. Bisher genügt die vorhandene Anzahl der öffentlichen Stellplätze nicht dem erforderlichen Bedarf der Rathaus- und Kirchenbesucher.

Im Gebiet selbst und in seiner Nachbarschaft befinden sich Grundstücke und Gebäude, die bisher keine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche besitzen und auch keine ausreichend gesicherte private Zufahrt aufweisen. Außerdem ist auch die Ver- und Entsorgung einzelner Grundstücke unzureichend. So ist beispielsweise das Gebäude Kirchplatz 6 nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und nur provisorisch an die Wasserversorgung angebunden.

Eine ordnungsgemäße öffentliche Erschließung ist dringend erforderlich und soll im Rahmen der Planung gesichert werden.

Das in den Listenentwurf der Kulturdenkmale aufgenommene Gebäude Kirchplatz 6 wird bei Verwirklichung der Planung abgebrochen. Die Pflicht des Eigentümers zur Erhaltung des Kulturdenkmals erscheint unter den tatsächlichen städtebaulichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zumutbar (§ 6 DSchG) und nicht wünschenswert. Die voraussichtlich notwendigen Investitionsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten stehen gegenüber möglichen Nutzungserträgen erheblich außer Verhältnis.

Auch städtebaulich fügt sich dieses Gebäude nicht in die bestehende und beabsichtigte Baustruktur der Ortsmitte ein. Weiterhin bestehen bezüglich der Erschließung und der Grundstücksgestaltung (Abstandsflächen) gravierende Missstände, die ohne Beseitigung des Gebäudes und einer Neuordnung der Grundstücke nicht zu beheben sind.

Die vorgesehene Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild, da keine über den gegebenen Bestand hinausgehenden Erweiterungen vorgesehen sind.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb des Bebauungsplangebiets soll erstmals eine ordnungsgemäße öffentliche Erschließung für den Fahrverkehr geplant und verwirklicht werden. Außerdem müssen die bestehenden Fußwegverbindungen durch das Bebauungsplangebiet geführt und durch Gehrechte gesichert werden.

Durch die vorgesehenen Verbesserungen der inneren Verkehrserschließung werden die Zufahrts- und Sichtverhältnisse zur Bundesstraße B 298 nicht nachteilig verändert, da bereits momentan im selben Umfang zugefahren wurde.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende äußere Ver- und Entsorgungsanlagen. Bisher war das bebaute Grundstück Kirchplatz 6 nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen und mehrere Grundstücke unzureichend mit Frischwasser versorgt. Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist deshalb auch unter Berücksichtigung der neuen Verkehrserschließung für die einzelnen Vorhaben neu zu planen und zu ergänzen.

Eine Versorgung des Gebiets ist allerdings ohne überörtliche Maßnahmen gesichert.

5. Umweltbelange (§ 1a BauGB)

5.1 Bestandssituation

Das Baugebiet und seine Nachbarschaft sind als innerörtliche Bebauung durch unterschiedliche Nutzungen des Gewerbes, des Wohnens und der öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Die existierenden gewerblichen Nutzungen und Wohnungen und die Gemeinbedarfsflächen sind untereinander als verträglich anzusehen. Die bestehenden privaten gemischten Nutzungen im Geltungsbereich selbst und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Keine der Nutzung des Gewerbes und des Wohnens besitzt ein deutliches Übergewicht.

Die evangelische Kirche der Gemeinde Spraitbach ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG im Denkmalsbuch eingetragen, so dass der hieraus resultierende Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten ist.

Das Gebiet grenzt im Osten und Süden direkt an die Bundesstraße B 298, von der Lärmimmissionen ausgehen. Diese Belastung durch den Verkehr wurde im Bestandsgebiet hingenommen, und die Wohnnutzung hat sich weitgehend in den straßenabgewandten Bereich orientiert.

Die Bundesstraße hat allerdings auch den Kernbereich des Orts zerschnitten. Es wäre deshalb wünschenswert, weitere öffentliche Einrichtungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu konzentrieren, um den Ortskern zu beleben sowie um Überquerungen der Straße zu vermeiden.

5.2 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus historischen Erkundungen und nach Aussage des Amtes für Umweltschutz keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Es dürften somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

5.3 Bodenschutz

Im Plangebiet besteht bereits eine vollständige Bebauung und Versiegelung. Das Schutzgut Boden ist damit erheblich in Anspruch genommen. Durch die Planung erfolgt keine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen und damit des Bodens, so dass das Schutzgut "Boden" in seinen Funktionen nicht weitergehend belastet wird.

5.4 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist vollständig überbaut. Eingriffe waren somit bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen und bereits zulässig. Der Bebauungsplan ordnet in diesem Plangebiet vor allem die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Entwicklung.

Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig waren. Nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Es entstehen in diesem Bebauungsplangebiet keine Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft, für die ein Ausgleich im Plangebiet durch ökologische Verbesserungen vorzunehmen wäre.

Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen gegenüber dem Planungsziel der funktionellen Verbesserung und Neugestaltung des Ortskerns von geringem Gewicht und können unberücksichtigt bleiben.

5.5 Immissionen

Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Mutlanger Straße und der Gschwender Straße (B 298) verursacht Lärmbelastungen.

Das Straßenbauamt Ellwangen hat als Verkehrskenndaten der Bundesstraße B 298 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) auf Grund einer Zählung im Jahre 1995 mit 7500 KFZ angegeben. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit innerhalb des Orts beträgt 50 km / h. Der Straßenabschnitt besitzt ein Gefälle von weniger als 5 % und hat in seinem unmittelbaren Bereich keine Signalanlage. Allerdings entstehen Reflexionen durch die beidseitige Bebauung des Straßenabschnitts.

Daraus ergibt sich nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - etwa folgender Immissions- bzw. Beurteilungspegel:

tags = 60 dB (A)
nachts = 51 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für Mischgebiete (MI) tags = 60 dB (A)
nachts = 50 dB (A)

und sind für das Baugebiet etwa eingehalten. Die an der Straße angrenzenden Gemeinbedarfsflächen entsprechen in ihrer Nutzung etwa den Anforderungen eines Mischgebiets.

In diesem Bestandsgebiet besteht bereits die Vorbelastung durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße. Die Lärmbelastung wurde bisher von den Anwohnern hingenommen und die Verkehrsführung als Tatsache akzeptiert. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der innerörtlichen Situation nicht durchführbar, da städtebauliche und wirtschaftliche Gründe entgegenstehen.

In der vorhandenen Bestandssituation könnte deshalb auch eine geringe Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte hingenommen werden.

5.6 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet selbst hat bereits infolge seiner vorhandenen Bebauung und Versiegelung zu einer Veränderung der Klimaelemente geführt und ist als Wärmeinsel einzustufen. Auf Grund dieser Bestandssituation dürften sich durch die beabsichtigte Änderung der baulichen Struktur keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen und lufthygienischen Belange ergeben.

5.7 Niederschlagswasser

Eine Versickerung und dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist in diesem Bestandsgebiet nicht möglich. Gegenüber dem Bestand entstehen durch die Planung keine Verschlechterungen der wasserwirtschaftlichen Belange.

6. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist eine Teilfläche des alten Ortskerns. Es ist in seiner langfristig gewachsenen Struktur durch das frühere Aneinanderrücken der Bebauung und die intensive unterschiedliche Nutzung und Gemengelage geprägt. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse soll die Eigenart des Gebiets sowohl erhalten als auch fortentwickelt werden.

Im Plangebiet wird neben den Ausweisungen für den Gemeinbedarf als Gebietstyp ein Mischgebiet (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. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur ist zu erwarten, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und keine der zulässigen Nutzungen ein deutliches Übergewicht erreicht.

Im Baugebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen stören und gehören nicht in diesen Ortskernbereich. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Beeinträchtigungen führen.

Es wäre anzustreben, dass unmittelbar am neugestalteten Kirchplatz eine Konzentrierung öffentlicher oder geschäftlicher Nutzungen stattfinden würde, um den Standort zu beleben und zu stärken.

Gemeinbedarfsflächen:

Zur Neugestaltung des Ortskerns und zur Sicherung der beabsichtigten Planung und des Bestands werden Gemeinbedarfsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung als Rathaus und Kirche festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO können für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke eingehalten werden. Das Grundstück im Baugebietsteil MI 1 kann nicht durch Grenzregelungen gestalterisch verbessert bzw. in seiner maßgebenden Grundstücksfläche vergrößert werden, so dass in diesem Fall die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden. Eine Überschreitung ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO in besonderen Fällen vorgesehen. Das Gebiet war bereits vor dem 01.08.1962 bebaut. Einer Überschreitung stehen keine erkennbaren öffentlichen Belange entgegen. Insbesondere soll aus städtebaulichen Gründen das Ortsbild erhalten bleiben, so dass Überschreitungen der Obergrenzen erforderlich und gerechtfertigt sind.

Im Bebauungsplan ist weiterhin eine Ausnahme von der Anrechnungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die mitzurechnenden Grundflächen der versiegelten Flächen vorgesehen. Die Ausnahme entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO soll vor allem die Unterbringung der Garagen und Stellplätze begünstigen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist ein allgemein bekannter Maßstab, der einen unmittelbaren Anhalt für die Höhenentwicklung gibt. Im Mischgebiet sollen zweigeschossige Gebäude entstehen, deren Dach ausgebaut werden kann. Entsprechende Ausnahmen für anrechenbare Vollgeschosse im Unter- oder Dachgeschoss sind zugelassen. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bestimmen im Baugebietsteil MI 2 zusätzlich die Höhenentwicklung.

In den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wird das Maß der baulichen Nutzung nur festgesetzt, soweit eine planerische Notwendigkeit besteht und nachbarliche Belange die Bestimmtheit der Festsetzungen erfordern. Hier ist eine planerische Zurückhaltung bezüglich der Festsetzungen gerechtfertigt. Bei der als Kulturdenkmal eingetragenen evangelischen Kirche genügt die Festsetzung der Grundflächenzahl. Für das bestehende Rathaus sind nur die zur Bestimmtheit notwendigen Festlegungen getroffen.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Mischgebiet und den Gemeinbedarfsflächen ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit einem seitlichen Grenzabstand zugelassen. In einzelnen Baugrundstücken wird die Gebäudelänge weitergehend durch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt und damit die Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander gewahrt. Dieses gewachsene Ortsbild und sein Charakter sollen auch künftig erhalten bleiben. Deshalb sollten in diesem bebauten Gebiet zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbilds geringere Tiefen der Abstandsflächen entsprechend § 6 Abs. 4 LBO zugelassen werden. Die besonderen örtlichen Verhältnisse sind bei Vorhaben im Einzelnen zu überprüfen und dürften geringere Tiefen der Abstandsflächen rechtfertigen. Dies ist insbesondere bei Grundstücken der Fall, die keine Verbesserung ihrer Gestaltung erfahren können. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Nur für die städtebaulich zwingende Raumkante am zentralen Kirchplatz wird eine Baulinie festgelegt. Die städtebauliche Proportionalität und Funktion dieses Platzes und die räumliche Zuordnung der Gebäude rechtfertigen und erfordern hier besondere Festlegungen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

6.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen zugelassen werden. In diesem Gebiet besteht keine Notwendigkeit einer weitergehenden Regelung.

6.5 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festlegungen -

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur Gestaltung der äußeren Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie

dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden und auf Grund der Nachbarschaft zur Kirche als Kulturdenkmal ein ruhiges und harmonisches Dachbild angestrebt. Deshalb werden Dacheinschnitte nicht zugelassen und die Dachflächenfenster eingeschränkt.

Für den vorgesehenen rückwärtigen Gebäudeteil der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des zentralen Platzes wird die Gebäudetiefe beschränkt. Hier soll durch die Baugrenzen ein gewisser Spielraum für einen Gebäudeteil zur architektonischen Gestaltung und Anordnung verbleiben.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Um eventuelle Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden sie weitergehend eingeschränkt. Sie dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.

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

7. Verwirklichung der Planung

Die Planung dient der Neuordnung und Sicherung der Planungsabsicht im Ortskern. Die Bebauungsplanung soll zügig verwirklicht werden.

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sollen über privatrechtliche Vereinbarungen und Verträge erfolgen. Die Gemeinde ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke im Plangebiet, so dass die Neugestaltung im Gebiet kurzfristig möglich sein dürfte.

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen. Die Aufwendungen für die Herstellung der örtlichen Erschließungsanlagen liegen im üblichen Kostenrahmen.

Spraitbach, den 04.03.1999 / 22.04.1999

Stuttgart, den 04.03.1999 / 22.04.1999

Architekten
Stadtplaner
ZOLL
und Partner
Peter Zoll
Freier Architekt BDA
Markelsheimer Str. 60
70435 Stuttgart



Bebauungsplan: Kirchplatz

Straßen/Flst.	Rathaus, ev. Kirche, Lamm, Polizei, ev. Gemeindezentrum
Aufstellungsbeschluss GR	18.012.1997/ 04.03.1999 / 22.04.1999
Billigung Planungsbeschluss	14.03.1999
Pläne vom / Architekt	04.03.1999/22.04.1999 Zoll und Partner Textteil 22.04.199
Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung	04.03.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15.03.1999-09.04.0999
Bekanntm. /Vorgez. Bürgeranhörung	12.03.1999 / 30.04.1999
Auslegungsbeschluss	22.04.1999
Auslegungsfrist von/ bis (Förmliche Bürgerbeteiligung	10.05.-10.06.1999
Förmliche Trägerbeteiligung	12.03.1999-09.04.1999
GR-Beschluss zur Satzung	20.01.2000
Genehmigt LRA	28.02.2000
Mitteilungsblatt/Rechtskräftig	28.01.2000