Begründung

zum Rebauungsplan G Ä Z L E I-V Änderung

I. Sachverhalt

Der Rebauungsplan "Gäzle I-V, Änderung", faßt die Geltungsbereiche der genehmigten Rebauungspläne

"Gäzlen I" vom 29. April 1953
"Gäzlen II" vom 10. Juni 1955
"Gäzlen III" vom 4. August 1959
"Gäzle IV" vom 2. Februar 1966
"Gäzle V" vom 7. Juni 1966 zusammen.

Alle in diesen fünf Rebauungsplänen ausgewiesenen Baugrundstücke sind in der Zwischenzeit bebaut. Nur die Rebauungspläne "Gäzle IV" und "Gäzle V" entsprechen den Vorschriften des Rohungsrechtes.

Reabsichtigte Umbauten oder Erweiterungen in den bestehenden Baugebieten erfordern in jedem Fall Befreiungen von den Festsetzungen der vorhandenen Rebauungspläne. Insbesondere reichen die Überbaubaren Flächen nicht aus; die Neuverschiebung der Flächen ermöglichen z.B. nicht die Erstellung von an sich genehmigungsfreien Nebengebäuden (Gewächshäusern usw.).

II. Ziel

Die Änderung der Rebauungspläne "Gäzlen I - Gäzle V" soll den betroffenen Grundstückseigentümern eine großzügigere und freiere Nutzung ihrer Baugrundstücke gestatten. Der rechtliche Rahmen, bzw. der Spielraum für den Grundstückseigentümer soll angehoben werden an die in derzeit üblichen Festsetzungen in den Rebauungsplänen (Beispiel: "Kappeläcker I" und "Kappeläcker II" in Kirchheim am Ries).

III. Verfahren

Der Gemeinderat hat deshalb in öffentlicher Sitzung am 5. August 1985 die Änderung der Rebauungspläne "Gäzlen I - Gäzle V" beschlossen und am 8. August 1985 im Gemeindemitteilungsblatt (Ries-Boten) öffentlich bekannt gemacht. Am 16. September 1985 hat der Gemeinderat den Entwurf festgestellt entsprechend dem Vorschlag des Ingenieurbüros Grimm, vom 12. September 1985 und das Änderungsverfahren eingeleitet. Der Entwurf wurde vom Freitag, den 4. Oktober 1985 bis Dienstag, den 5. November 1985, je einschließlich auf dem Rathaus öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt. Alle Grundstückseigentümer wurden durch ein Schreiben am 24. September 1985 davon verständigt. Am Montag, den 4. November 1985 fand abends um 20.00 Uhr im Vereinsraum der Alemannenschule die Erörterung des Rebauungsplans statt. Dazu wurden sowohl alle Grundstückseigentümer als auch die Öffentlichkeit eingeladen. Herr Kreisbaumeister Kummer hat an dieser Veranstaltung teilgenommen.

Textliche Festsetzungen

zum Rebauungsplan G Ä Z L E I-V Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes Festgesetzt.

1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 RBauG)

Die in den Geltungsbereich fallenden Rebauungspläne GÄZLEN I (Wohnbereich) vom 29.04.1953, GÄZLEN II vom 10.06.1955, GÄZLEN III vom 04.08.1959, GÄZLE IV vom 02.02.1966 und GÄZLE V vom 07.06.1966 werden aufgehoben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 RBauG i.d.F., vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)

2.1 Bauliche Nutzung

2.11 Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO) — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO; Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2.12 Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) — Im Sinne der §§ 4 Abs. 3 und 6 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Rebauungsplanes

2.13 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl — entsprechend den Einschrieben im Plan

2.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO) — o = Bauweise offen

2.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 RBauG) — Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 Nebenanlagen: (§ 23 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude und Garagen handelt, können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 20.11.1983 und § 9 Abs. 4 RBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

3.1 Gebäudehöhen: (§ 99 Abs. 7 Nr. 7 LBO) — bei I = I bergmäßig 4,00 m, bei I = II als Höchstgrenze bergmäßig 4,5m, bei I = II als zwingend vorgeschrieben bergmäßig 6,5 m. Jeweils im Mittel gemessen zwischen festgelegter Talbodenoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in Hanglage und bei zurückgesetzten Gebäudeteilen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

3.2 Dachform und Dachneigung: (§ 99 Abs. 1 Nr. 1 LBO) — entsprechend den Einschrieben im Plan. Dachaufbauten sind bei Dachneigungen größer gleich 32° zulässig, wenn sie von der Giebelseite mindestens 1,0 m Abstand haben, 3/4 der Dachlänge nicht überschreiten und die Firsthöhe 1,0 m unterschreiten.

3.3 Äußere Gestaltung: (§ 99 Abs. 1 Nr. 1 LBO) — Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden. Engobierte Dachdeckung.

LAGEPLAN

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 7 RBauG)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 RBauG)
  - WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 I,V.m § 4 BauNVO)
  - MI — Mischgebiet (§ 1 I,V.m § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 RBauG)
  - II — Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO)
  - (I) — Höchstgrenze
  - 0,4 — zwingend
  - 0,5 — Grundflächenzahl — hier z.B. 0,5 (§§ 16,17,19 BauNVO)
  - SD 38°-48° — Geschoßflächenzahl — hier z.B. 0,5 (§§ 16,17,20 BauNVO)
  - Satteldach — hier z.B. 38°-48° Neigung
  - Bauweise offen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)
- nicht Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 RBauG)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 RBauG)
  - Baugrenze
- nicht Überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 RBauG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 RBauG)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 RBauG)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 RBauG)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 RBauG)
  - Spielplatz
- Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 RBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform und Dachneigung	Bauweise

Verfahrensvermerke

Kreis OSTALB Gemeinde Kirchheim am Ries Gemarkung Kirchheim am Ries	AUFSTELLUNGSBESCHLUß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG gefaßt am ... bekanntgemacht am ... durch ... (3)
BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 2a BBauG durchgeführt am ... vom ... bis ...	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS gemäß § 2a Abs. 6 BBauG gefaßt am ... ausgelegt vom ... bis ... bekanntgemacht am ... durch ...
SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BBauG und § 73 LBO gefaßt am ...	GENEHMIGUNG gemäß § 11 BBauG und § 73 Abs. 5 LBO durch Landratsamt Ostalbkreis mit Erlaß vom ... Nr ...
GENEHMIGUNG gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am ... durch ...	BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN am ... Kirchheim den ...

KIRCHHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"GÄZLE I-V ÄNDERUNG"

Beil. 2 zur Satzungsgenehmigung vom 16.10.86 Nr. 7241-03/91

Landratsamt Ostalbkreis — Aalen, den 11.09.1985 / 19.06.1986 — Landrat — Amtsrat — Kirchheim, den 8.9.86 — Bürgermeister

Ingenieurbüro Grimm, Dresdener Str. 8, Telefon (07965) 411, 7090 Ellwangen/Jagst

bearbeitet	Sept. 85	Gse
gezeichnet	Sept. 85	Th
geprüft	Sept. 85	Grm

Auftrag-Nr. 0072/86 — 1,45 m × 0,90 m = 1,31 m²