KREIS LUDWIGSBURG
STADT FREIBERG

TEIL B

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG " GASSENÄCKER - FUCHSÄCKER "

Rechtsplan ausgearbeitet:

F A I
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
SCHLOSSDOMÄNE MONREPOS
71634 LUDWIGSBURG
21.04.1994 / 10.06.1994

Anlagen:

Planzeichnung M 1:500 zum Bebauungsplan (Teil A)
Begründung zum Bebauungsplan (Teil C)

KREIS: LUDWIGSBURG

STADT: FREIBERG AM NECKAR

TEXTTEIL ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "GASSENÄCKER / FUCHSÄCKER"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
Bundesgesetzblatt (BGBL. I. S 2253)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
(BGBL. I. S 132)

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
(GBL S. 770) zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBL. S. 426)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

B) Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Plans bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.0.1 Art der baulichen Nutzung
§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Ausgenommen:

Die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 aufgeführten Anlagen sind nicht Bestandteil des B-Plans. (§ 1 (5) BauNVO).

1.1.0.2 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16-21a BauNVO

- Nach Eintrag im Lageplan -

1.1.0.3 Zahl der Vollgeschosse
§ 18, 20 BauNVO u. § 2 (5) LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO

O - offen -

1.3 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig:

1.3.1.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.1.2 Auf den besonders ausgewiesenen Flächen (GA)

1.3.2 Stellplätze (nicht überdacht)

Sind zulässig:

1.3.2.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.2.2 Auf den besonders ausgewiesenen Flächen (ST) sowie auf den mit GA bezeichneten Flächen.

Im Einvernehmen mit der Stadt sind Garagen und Stellplätze ausnahmsweise auch ausserhalb der in Satz 1 genannten Flächen zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

1.3.3 Untergeordnete Nebenanlagen
Im Sinne von § 14 (1) BauNVO

Alle Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Straßenrandeinfassung
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bestehenden Straßenrandeinfassungen, insbesondere ihre unterirdischen Fundamentierungen sind in der bestehenden Form auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Satz 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden für die Neubauflächen im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Anbauten sind der Bestandshöhe des vorhandenen Bauteils anzugleichen. Die bestehenden EFH's sind im Lageplan eingetragen.

1.6 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten
§ 9 (1) Satz 6 BauGB

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die jeweils max. zulässige Zahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 73 (1) Nr. 1 und Nr. 7 LBO

2.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

2.1.1.1 Hauptgebäude:

Satteldächer 32 - 35°

Reine Pultdächer sind nicht zulässig.

2.1.1.2 Garagen

- Sattel- und flachgeneigte Pultdächer
- Flachdächer begrünt
- im Bereich der mit FD bezeichneten Garagenflächen sind nur begrünte Flachdächer zulässig

2.1.2 Dachdeckung

Wohn-, Haupt- und Nebengebäude:

Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

2.1.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)
Traufhöhe

Gemessen wird die Traufhöhe von der tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum gedachten Schnittpunkt Oberkante Dachkante und Außenkante Außenmauerwerk. Die Trauf-höhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Wohngebäude - Hauptgebäude

Z	I	=	max.	3,90 m
Z	II	=	max.	5,75 m
Z	III m HB	=	max.	6,20 m

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.5 Firstrichtung

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.6 Außenwandflächen (Wohn- u. Nebengebäude)

Die Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen. Die Farbgebung der Gebäude ist im Einvernehmen mit dem Bauamt festzulegen.

Garagen als Grenz- und Gruppenbauten sind in Konstruktion und Gestaltung miteinander abzustimmen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun versehen werden. Holzzäune sind auch in Verbindung mit Hecken zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische, landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Private Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten, Betonsickersteinen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ansonsten gärtnerisch anzulegen.

2.4 Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. 1 Antenne bzw. Satellitempfangsanlage zulässig.

2.5 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderen übergeordneten Regelungen unterirdisch zu verlegen.

2.6 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhenunterschied gegenüber natürlichem Gelände sind genehmigungspflichtig. Stützmauern sind bis 1m Höhe zulässig.

2.7 Anzahl der Garagen- und Stellplätze

Für jedes Einfamilienhaus sind mind. 1 Garage und 1 PKW-Stellplatz, bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung 1 Garage und 0,5 Stellplätze herzustellen.

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Pflanzbindung (Pfb.)
§§ 1 (5) und 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.1.1 Pfb. - Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan eingezeichneten Symbole sind Einzelbäume zu erhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe Baum- und Strauchstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen. Es sind die Festlegungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

Natürlich abgegangene Bäume sind in Art und Anzahl zu ersetzen.

3.1.2 Pfb - Baum-Strauchgruppen im Bereich der Böschung

Im Bereich der im Lageplan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Pflanzenbestände zu erhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe diesen Pflanzenbeständen sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen.

3.2 Pflanzgebot, Pflanzpflichten (Pfg)
§§1 (5) und 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.2.1 Pfg 1 Pflanzgebot mit Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische Laubbäume, auch Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar. Hierfür geeignete Arten sind in der Liste aus Ziffer 3.3.1 aufgeführt.

3.2.2 Pfg 2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Auf jedem Baugrundstück ist pro 100 m² unüberbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen bereits festgesetzten Standorte werden hierbei angerechnet. Eine Auswahl geeigneter Arten ist unter Ziffer 3.3.1 aufgeführt.

3.2.3 Pfg 3 Extensive Begrünung von Garagen mit Flachdach

Flachdächer von Garagen sind mit einer Sedum/Kräuter/Gräser Vegetationsdecke extensiv zu begrünen.

3.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die vorhandene Vegetation sollte möglichst erhalten werden.

Bei Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze, wie als Arten unter Ziffer 3.3 ff aufgeführt, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.3 Liste geeigneter Arten am vorliegenden Standort

3.3.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

im weiteren: diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten.

3.3.2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum, Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvenis	Kriechrose
Rosa gallica	Essigrose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.3.3 Selbstklimmer (benötigen keine Rankhilfen)

Euonymus fortunei "Radicans"	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger
"Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenoccissus tricuspidata	Dreilappiger
"Veitchii"	Wilder Wein

Rankpflanzen (benötigen Rankhilfen)

Aristolocchia macrophylla	Pfeiffenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletter-Knöterich
Wisteria sinensis	Glycinie (Blauregen)

3.3.4 Die Pflanzenware sollte folgende Qualitäten aufweisen

1. Hochstämme:

   3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

2. Heister:

   Mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

3. Sträucher:

   2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

4. Hinweis

4.1 Bodendenkmale

"Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzueigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Die Stadt Freiberg am Neckar muß sowohl die Einzelbauherren als auch die Erschließungsfirmen auf die Meldepflicht hinweisen. Die Hinweise müssen schriftlich an den entsprechenden Baustellen vorliegen.

4.2 Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

4.3 Abfallbeseitigung

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg und das Wasserwirtschaftsamt Besigheim sofort zu verständigen.

4.4 Duldungspflicht

Nach § 126 (1) BauBG haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Von dieser Duldungsverpflichtung muß in den Bereichen Gebrauch gemacht werden, in denen die Fahrbahnflächen unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Dies trifft insbesondere bei den Wohnungen zu.

4.5 Bodenschutz

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

4.6 Entwässerung

Entlang der Panoramastraße ist die Möglichkeit der Freispiegelentwässerung auf Grund einer vorhandenen Leitungshöhe eingeschränkt bzw. teilweise nicht möglich.

4.7 Außenwandbegrünung der Wohngebäude

Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen gebäudeklimatischen und ästhetischen Gründen wünschenswert.

4.8 Nachweis der Berücksichtigung von Pflanzungen

Die Erfüllung der geforderten Pflanzungen ist bei der Schlußabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde anzuzeigen und nachzuweisen.

4.9 Schutz gegen Baulärm

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebietes und der Errichtung von Einzelvorhaben sind die Hinweise zum Schutz gegen Baulärm zu beachten und umzusetzen. Das "Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm" ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen als Anlage für die ausführenden Firmen beizufügen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.	Aufstellungsbeschluß	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 09.06.1993
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mitteilungsblatt am 08.07.1993
3.	Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 BauGB erfolgte am 15.06.1994
4.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB am 04.07.1994
5.	Auslegungsbeschluß	gemäß § 3 (2) BauGB durch am 10.05.1994
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 23.06.1994 Auslegung vom 01.07.1994 bis 01.08.1994
7.	Satzungsbeschluß	gemäß § 10 BauGB durch GR am 07.03.1995
8.	Anzeige an LRA Ludwigsburg	gemäß § 11 BauGB durch LRA Ludwigsburg am 23.05.1995
9.	Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gemäß § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 29.06.1995
10.	In Kraft getreten	am 29.06.1995

Zur Beurkundung
Freiberg, den 28.06.1995

Bürgermeisteramt

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 07.03.1995 zum Ausdruck kommt, überein.

Freiberg, den 28.06.1995

Bürgermeister

STADT FREIBERG am Neckar 8 LANDKREIS LUDWIGSBURG