

127

KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE FREUDENTAL

B E G R Ü N D U N G § 9 (8) BBauG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"K I R C H P L A T Z U N D U M G E B U N G"

Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss
v. 4.5.1984 (Ziff. 15 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 4.5.1984
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss
v. 27.7.1984 (Ziff. 16 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 27.7.1984
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt:
Bietigheim-Biss., 15.12.1983
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

1. ALLGEMEINES

Im Jahre 1980 hat die Gemeinde Freudental einen städtebaulichen Rahmenplan über die Ortsmitte von Freudental ausarbeiten lassen.

Die aus dieser Planung gewonnenen städtebaulichen Erkenntnisse sollen für einen Teilbereich durch den Bebauungsplan "Kirchstraße - Schloßstraße" planungsrechtlich gesichert werden.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Städtebauliche Misstände, aber auch die gewollte Verbesserung und Aktivierung des Ortskerns von Freudental vor allem im Hinblick auf die Schaffung von Bauflächen für das kirchliche Gemeindezentrum, der Anlage des Kirchplatzes als Bindeglied zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden der Kirche und des Gefängnisturms, aber auch die Ausweitung von Bauflächen für das ansässige Gewerbe und Bauplätze für den Wohnungsbau stellen ein öffentliches Interesse dar.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach dem Entwurf des "gemeinsamen Flächennutzungsplans für den Verwaltungsverband Besigheim" z. Zt. im Genehmigungsverfahren, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Nutzung bzw. "Baufläche für Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Die geplante Festsetzung als Mischgebiet bzw. "Baugrundstück für Gemeinbedarf" deckt sich mit dieser Planung.

Auch die Absichten des städtebaulichen Rahmenplans sind berücksichtigt.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die an den Planbereich angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls "gemischt" genutzt, so daß die geplanten Festsetzungen keine Immissionsprobleme ergeben werden.

5. ORTSBILDPRÄGENDE FAKTOREN

Die historische Bebauung von Freudental liegt an der Strombergstraße, Hauptstraße, Kirchstraße und Jägerstraße, in diesem Bereich befinden sich auch die denkmalgeschützten bzw. denkmalwürdigen Gebäude. Auch ist dort die Bebauung sehr konzentriert und eine kleinteilige Parzellierung vorgesehen.

Für den historischen Bereich berücksichtigt der Bebauungsplan dieses das Ortsbild prägende Element der teilweisen Grenzbebauung und der sehr geringen Gebäudeabstände.

Für die Gebäude ist typisch und ortsbildprägend:

Zahl der Vollgeschoße:	2 bis 2 Geschosse + Dachgeschoß (II + D)
Dachform:	überwiegend steilgeneigte Dächer
Dachdeckung:	Ziegel
Fassaden:	<ul style="list-style-type: none">- horizontal und vertikal gegliedert, Erdgeschoßzone von Obergeschossen abgesetzt- Einzelfenster hochrechteckig- kleinformatige Fensterteilung- Fensterbänder gebildet durch Wechsel von Fenster - Klappläden - Fenster oder Fenster - Wandpfeiler - Fenster
<u>Fassadenoberfläche:</u>	Putzfassaden, teils mit Werksteingliederung, teils farbig behandelt.

Mit der Freistellung der Kirche und Schaffung besserer Sichtbeziehungen sowie der Anlage des Kirchplatzes wird das Ortsbild aufgewertet und eine bessere Verbindung zur "historischen Ost - Westachse" hergestellt.

Den Anregungen des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, trägt die Gemeinde mit der Bebauungsplanung ebenfalls Rechnung. Die ortsbildprägenden Gebäude und typischen Elemente sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

6. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Grundstücke sind abgesehen von bestehenden öffentlichen Flächen im privaten Besitz bzw. im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde.

Außer der gewerblichen Nutzung im Bereich der Hauptstraße ist die Wohnnutzung vorherrschend, dennoch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund seines Gebäudebestandes und mit Rücksicht auf die Lage und der gewollten Entwicklung als Mischgebiet einzustufen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht ansässig.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

7.1 Bauliche Nutzung

Der Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten für Dienstleistung und Gewerbe als auch der beabsichtigte Bau eines Gemeindehauses der evangelischen Kirchengemeinde, sowie die Nutzung von brachliegenden Flächen als Bauland, aber auch städtebauliche Belange bestimmen die geplante bauliche Nutzung als "Mischgebiet", bzw. als "Gemeinbedarfsfläche".

7.2 Geschoßzahl

Die für die Bauflächen geplante Geschoßzahlen I, I + D und II + D berücksichtigen den Bestand, als auch die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung.

7.3 Bauweise

Als Bauweise soll offene Bauweise und abweichende Bauweise mit der Maßgabe von zwingender Grenzbebauung bzw. Bebauung bei der die vorhandenen, engen Gebäudeabstände zwingend sind.

7.4 Baulinien

Durch die geplanten Baulinien soll die Einhaltung, der das Dorfbild prägenden Baufluchten und Raumkanten sichergestellt werden.

7.5 Maß der baulichen Nutzung

Für Teilflächen im historischen Teilbereich soll von der Möglichkeit der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächen nach § 17 Abs. 9 der BauNVO aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung (nämlich einer gewichtigeren, ein Zentrum bestimmenden Bebauung), aber auch wegen der bestehenden Verhältnisse (vor in Kraft treten der BauNVO bereits bebauten Gebiete), Gebrauch gemacht werden.

Bezüglich der GRZ und GFZ sind höhere Werte als Festsetzung vorgesehen.

Auch die Voraussetzungen nach § 17 (10) Nr. 2 treffen für diesen Bereich zu. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Diese, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmenden Elemente sind ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes.

Durch die geplanten Festsetzungen soll ein der Umgebung angepasstes und der Bedeutung dieses Bereiches entsprechendes Gesamtbild entstehen.

8.2 Fassadengestaltung

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung geplant, die gewährleisten, daß sich ein harmonisches Ortsbild ergibt.

8.3 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Zulässigkeit der Außenwerbung ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ebenfalls erfaßt.

Damit soll erreicht werden, daß sich die in einem solchen Bereich erforderliche Werbung in das Ortsbild einfügt und nicht verunstaltend wirkt.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

9.1 Fahrverkehr

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden auch die Verkehrsverhältnisse von Freudental untersucht und Vorschläge ausgearbeitet die eine Entlastung der Ortsmitte von Freudental ermöglichen.

Mittelfristig wird der heute schon belastende Durchgangsverkehr über eine östliche Umgehung umgeleitet, dadurch ergeben sich bessere Voraussetzungen für den Ausbau der Ortsmitte.

9.1 Fortsetzung von Seite 5

Kurzfristig soll aber mit dem Ausbau der Kirchstraße als "verkehrsberuhigte Straße" ein erster Schritt zur besseren Gestaltung getan werden. Die nördlich angrenzende Seestraße wurde in einem Teilbereich bereits fußgängerfreundlich ausgebaut.

Zur Erschließung der östlich der Kirche ausgewiesenen Bauflächen soll eine Anliegerstraße gebaut werden, im übrigen ist die Fahrerschließung bestehend.

9.2 Fußgängererschließung

Zwischen dem Kirchplatz und der nordöstlichen Stichstraße "AW 1" soll ein Fußweg eine günstige Fußgänger-Verbindung ergeben. Auch der fußgängerfreundliche Ausbau der Kirchstraße und der Seestraße verbessern die Situation für den Fußgänger.

Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Bau der Umgehungsstraße im Zuge der L 1106, wird man auch bei der Hauptstraße und der Schloßstraße dem Fußgänger besser gerecht werden müssen.

Im Zuge der weiteren Ortsentwicklung wird auch in der Strombergstraße und der Jägerstraße dem Fußgänger mehr Recht eingeräumt.

9.3 Ruhender Verkehr

Außer den geplanten Stellflächen am Kirchplatz und der Stichstraße "AW 1" (zusammen 10 PKW) sind öffentliche Parkplätze westlich der Kirche ausgewiesen.

Im übrigen sind die erforderlichen Stellmöglichkeiten auf den privaten Flächen im Zusammenhang mit dem Bauantrag nachzuweisen.

10. VERSORGUNG/ENTSORGUNG

10.1 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation ist bestehend, eine ordnungsgemäße Entwässerung ist nach Erweiterung im "AW 1" sichergestellt.

Teilweise sind auch kleinere Änderungen von Hausanschlußleitungen zu erwarten.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bestehend, bzw. wird im Anliegerweg "AW 1" erweitert. Die Versorgung ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Einzelne Hausanschlüsse werden neu zu verlegen sein.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann gesichert werden.

11. GRÜNPLANUNG

Der Ortskern soll durch hochwachsende Laubbäume "durchgrünt" werden. Im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Standorte für die Bäume festgelegt. Die Anpflanzung und die Unterhaltung ist im Textteil zum Bebauungsplan festgelegt.

12. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung teilweise erforderliche Bodenordnung ist mit den beteiligten Grundstückseigentümern bereits abgestimmt, Einvernehmen wurde erreicht.

13. GRÖSSE DES PLANBEREICHES / GRUNDDATEN

13.1	Größe des Planbereichs:	ca.	1,52 ha	=	100 %
	Baugrundstück für kirchl.				
	Einrichtung	ca.	0,18 ha	=	12 %
	Bauflächen überbaut	ca.	0,88 ha	=	58 %
	Bauflächen nicht bebaut	ca.	0,17 ha	=	11 %
	Best. Verkehrsflächen	ca.	0,18 ha	=	12 %
	Geplante Verkehrsflächen einschl. öffentl. Parkplätze und Kirchplatz	ca.	0,11 ha	=	7 %

13.2 Mögliche zusätzliche Nutzung

- 1 Gemeindezentrum
- 1 Dienstleistungsbetrieb (eventuell Hotel Garni, Cafe)
- ca. 3 Wohngebäude ca. 6 - 9 Wohnungen

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (OHNE GRUNDERWERB)

14.1 Verkehrsanlagen

Umbau Kirchstraße	ca.	DM	250.000,--
Bau des Kirchplatzes	ca.	DM	100.000,--
Neubau AW 1 und Fußweg	ca.	<u>DM</u>	<u>150.000,--</u>
14.1 Gesamt	ca.	DM	500.000,--

14.2 Kanalisation

(Umbau und Erweiterung)
geschätzt

ca. DM 30.000,--

14.3 Wasserversorgung

(Umbau und Erweiterung)
geschätzt

ca. DM 20.000,--

14.4 Beleuchtung und Ausstattung

geschätzt

ca. DM 20.000,--

insgesamt geschätzt

ca. DM 570.000,--
=====

15. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN
UND GEMEINDERÄTBSCHLUSS vom 4.5.1984

15.1 Anregung Landratsamt, Ludwigsburg vom 8.3.1984

Akt.Z. 201-621.41 / Wa/ Ro

a) Kulturdenkmale

Entsprechend der Anregung wurden die Gebäude Hauptstraße 4 und das Nebengebäude auf Flst. 58/1 (Hauptstr. 4/1) als Kulturdenkmale, im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz im Lageplan gekennzeichnet.

b) Kirchplatz

Der Anregung wurde stattgegeben. Um den Kirchplatz mit Gebäuden zu begrenzen und damit den dörflichen Maßstab zu erhalten, wurde im Anschluß an das bestehende Gebäude Kirchstraße 4 anstelle des abzubrechenden Gebäudes ein Ersatzgebäude ermöglicht.

Mit dieser Änderung wurde auch der Anregung des Eigentümers von Gebäude Kirchstraße 4 entsprochen.

Die westliche Bauflucht des möglichen Neubaus wurde aber so fixiert, dass die gewollte " Blickbeziehung - Hauptstraße - Kirche " erhalten wird.

c) Meldepflicht von Bodenfunden

Unter Ziff. 3.2 wurde der Hinweis bezüglich der Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

15.2 Anregung Straßenbauamt Besigheim

a) Sichtflächen

Die angeregten Sichtflächen wurden beschlossen und sind in den Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommen.

15.3 Anregung Eigentümer Kirchstraße 4

Der Eigentümer möchte in nördlicher Richtung sein bestehendes Wohngebäude erweitern, diesem Wunsch wurde entsprochen. Die Erweiterung der Baufläche deckt sich mit der Anregung des Landratsamts (Ziff. 15.1 b dieser Begründung).

15.4 Anregung Eigentümer Hauptstraße 10 u. 14

Die bisherige Absicht Teilflächen des Flurstücks Hauptstraße 10 u. 14 b nur eingeschossig, hauptsächlich mit Garagen zu überbauen, als auch die geplante östliche Grenzbebauung wurde aufgegeben.

Anstelle der bisherigen Planungsabsicht soll nun ein zweigeschossiges Gebäude in "offener Bauweise" möglich sein.

Die bisherigen Stellflächen sollen im Untergeschoß dieses Gebäudes untergebracht werden.

Das Untergeschoß (Tiefgarage) soll als Grenzbau auf der Ost- und Westgrenze möglich sein.

Die Anregung wurde berücksichtigt, der Bebauungsplan ist entsprechend ergänzt.

16. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS vom 27.7.1984

16.1 Anregung Eigentümer Hauptstraße 4 vom 7.7. 1984

Der Eigentümer regt an die Fläche des als Kulturdenkmal erklärten Gebäudes Hauptstraße (4/1) (ehemal. Brauereigebäude) auf Flurstück 58/1 als überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Dem Antrag wurde entsprochen. Die Baulinien längs den Gebäuden Hauptstr. 4 und Schloßstr. 5 wurden verlängert, die zwischen diesen Gebäuden geplanten Baugrenzen entfallen.

16.2 Anregung evang. Kirchengemeinde Freudental /Württ. v.17.7.1984

Die Kirchengemeinde wünscht eine Zurücknahme der westlichen Baulinie des Ersatzgebäudes Kirchstraße 6 bis zur Flucht der westlichen Baugrenze des Gemeindehausgrundstücks.

Dem Antrag wurde weitgehendst entsprochen. Die Baulinie wurde um 3 m nach Osten zurückgenommen, so dass zur westlichen Bauflucht des Gemeindehauses noch ein Versatz von ca. 1,0 m verbleibt.

Eine weitere Zurücknahme ist aus städtebaulicher Sicht und aus baugestalterischen Gründen (Anschluß des Neubaus an das Gebäude Kirchstraße 4) nicht möglich.

16.3 Anregung Eigentümer Kirchstraße 4 (Flst. 64) v.10.7.1984

a) Garagenneubau südöstlicher Bereich Kirchstraße 4

Nach den geplanten Festsetzungen ist die Garage an dem gewünschten Standort, auch als Grenzbau möglich. Dem Wunsch des Eigentümers entsprechend wurde die Fläche für die beabsichtigte Garage in den Lageplan eingezeichnet.

b) Nördliche Baulinie " Ersatzgebäude Kirchstraße 6 "

Die nördliche Baulinie wurde der Anregung entsprechend auf eine Tiefe, die durch die östliche Hausflucht von Gebäude Kirchstr. 4 bestimmt ist zurückgenommen, anstelle der aufgegebenen Baulinie wurde eine Baugrenze eingetragen.

16.4 Anregung Rechtsanwaltbüro Arnold u. Hüther, in Vertretung Ehel. E. u. M. Linder

Die Eheleute Linder sind Besitzer der Gebäude Kirchstr. 3 u. 5 auf Flst. 34/2 u. 34/3.

Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die östliche Hausflucht des Gebäudes Kirchstr. 5 um 2,0 - 2,5 m in westlicher Richtung zurückgenommen werden.

Damit wird der im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung erklärten Absicht Rechnung getragen.

Städtebaulich ist die Möglichkeit einer Blickbeziehung zwischen Hauptstraße und Kirche sehr bedeutend.

Wenngleich sich die Planungsabsicht nicht bald verwirklichen lässt, wird bei der Bebauungsplanung diese Forderung beibehalten.

Die diesbezüglichen Bedenken können nicht berücksichtigt werden.