



M = 1:500

KREIS LUDWIGSBURG  
GEMEINDE FREUDENTAL

**TEXTTEIL**  
**zum Bebauungsplan "KIRCHPLATZ UND UMGEBUNG"**

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1986 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
- §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 9.4.1984 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgeführt.

**C) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) BBauG)

**1.1 BAULICHE NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

- 1.101 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BaunVO)  
jeweils nach Planzeichnung:  
Mischgebiet  
Baugrundstück für Gemeindebedarf  
(Kirchliches Zentrum)  
§ 9 (1) Nr. 5 BaunVO

- 1.102 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BaunVO) in Verbindung mit § 17 Abs. 9 der BaunVO  
nach Planzeichnung:  
Die zulässige Geschosshöhe im Sinne von § 20 BaunVO wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht, jedoch max. um 20%.

**1.103 Zahl der Vollgeschosse** (Hauptgebäude)  
(§ 18 BaunVO u. § 2 LBO)

- a) Hauptgebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
- b) Garagen, Nebengebäude: 1 Vollgeschoss

**1.2 BAUWEISE** - nach Eintrag im Lageplan -  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BaunVO)

**1.201 Offene Bauweise**  
(§ 22 (2) BaunVO)

**1.202 (b1) Besondere Bauweise**, durch Baulinien festgelegte Grenzbebauung  
(§ 22 (4) BaunVO)

**1.203 (b2) Besondere Bauweise**, unter Einhaltung der vorhandenen Traufwinkel  
(§ 22 (4) BaunVO)

**1.204 (b3) Besondere Bauweise**, geschlossen zwischen den seitlichen Baugrenzen und Baulinien  
(§ 22 (4) BaunVO)

**1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudestellungsachsen parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Symbolen.

**1.4 VORTRETEN VON BAUTEILEN** (Erker, Vorsprünge)  
(§ 23 (2) u. (3) BaunVO)

sind über die Baulinie und Baugrenze zulässig, wenn sie 25% der Fassadenlänge nicht überschreiten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

**2.11 Dachform**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Hauptgebäude: - nach Eintrag im Lageplan -

- a) Garagen, Nebengebäude: Satteldach  
Aussergewöhnliche sind Flachdächer als Terrasse oder begrünt zulässig.

**2.12 Dachneigung** (Altgrad)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Hauptgebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
- b) Garagen, Nebengebäude: Satteldach 30 - 40°

**2.13 Firstrichtung**  
(§ 111 (1) LBO)

- a) Hauptgebäude: parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungssymbolen.

**2.14 Dachdeckung**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach)  
zur Dachdeckung sind nur naturbelassene Ziegel zulässig.

**2.15 Flachdach**  
Dachdeckung mit Kieserschüttung begrünt oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Pappebedeckungen sind nicht zulässig.

**2.16 Fassadengestaltung**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

**2.161 Gebäudegliederung**  
Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden, sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, dass Kleinmaßstäbliche Hausformen im wesentlichen gewahrt bleiben. Die Einzelbreite eines Gebäudeteils soll 12,0 m nicht überschreiten.

**2.162 Gliederung der Fassaden**  
Die Erdgeschosszone muss sich deutlich von den Obergeschossen unterscheiden. Schaufenster sind deutlich zu strukturieren, zusammenhängende Glasflächen von mehr als 3 qm sind nicht zulässig. Der Wandanteil muss mindestens 20% der gesamten EG-Fassade betragen.

**2.163 Erker, Vorsprünge**  
Erker müssen entweder als Lochfassade - wie 2.161 - oder mit vertikaler Strukturierung mit einem Achsabstand von nicht mehr als 1,20 m ausgeführt werden.

**2.164 Material und Farbgestaltung**  
Für die Außenhaut von Gebäuden sind glatte und glänzende Oberflächen wie Glas, Keramik, Spaltklinker sowie Asbestzementplatten, Schindeln nicht zugelassen. Vorwiegend sollte Putz oder putzähnliche Strukturen verwendet werden, in Verbindung mit Holz und Naturstein. Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandenen Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes zu nehmen.

**2.2 GEBÄUDEHÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE** (Höchstgrenze)  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes  
bei Z I Höchsthöhe = 4,20 m  
bei Z II (HD) " = 5,50 m  
bei Z III (HD) " = 8,30 m

**2.3 AUSSENANTENNEN**  
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Aussenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist.

**2.4 VERBEANLAGEN**  
(§ 111 Nr. 1 u. 2, 2 LBO)

Verbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Spitze der Leistung und auf der den Geschäftstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie ist auf die Erdgeschosszone zu beschränken.  
Nicht zulässig sind:  
Verbeanlagen mit sehr grellem oder wechselndem bewegtem Licht.  
Großflächenwerbung.  
Anlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.

**2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Flächen für Stellplätze und Hofflächen  
Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig.

**2.6 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.7 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.8 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.9 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.10 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.11 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.12 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.13 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.14 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.15 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.16 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.17 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.18 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.19 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.20 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.21 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.22 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.23 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.24 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.25 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.26 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**2.27 MÄLDERFLUCHT VON BODENFUNDEN**  
Auf die Mälderflucht von Bodenfundungen gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen.

**LEGENDE**  
zum Bebauungsplan "KIRCHPLATZ u. UMGEBUNG"

Mi	Bauform, Mischgebiet
MI	Baugrundstück für Gemeindebedarf (Kirchl. Zentrum) (§ 9 (1) Nr. 5 BaunVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (nach Eintrag im Lageplan) (§ 18 BaunVO in V. mit § 2 LBO)
II (HD)	1 Vollgeschoss
III (HD)	2 Vollgeschosse und ein anrechenbares Vollgeschoss im Dachgeschoss (Höchstgrenze)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze (§ 19 BaunVO) in Verbindung mit § 17 (9) BaunVO
z.B. 1,0	Geschosflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze (§ 20 BaunVO) in Verbindung mit § 17 (9) BaunVO
0	Bauweise (§ 22 (2) BaunVO) Offene Bauweise
b1	Besondere Bauweise durch Baulinien festgesetzte Grenzbebauung
b2	Besondere Bauweise unter Einhaltung der vorhandenen Traufwinkel (§ 22 (4) BaunVO)
parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungssymbolen	Stellung der baul. Anlagen / Firstrichtung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
wahlweise parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungssymbolen	Gebäudehüllensachsen / Firstrichtung
SD	Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Hauptgebäude nach Eintrag im Lageplan
gD	Satteldach
z.B. 48°	geneigtes Dach
SD	Dachneigung (Hauptgebäude) Altgrad - nach Eintrag im Lageplan - (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
SD	Baulinie (§ 23 (2) BaunVO)
SD	Baugrenze (§ 23 (3) BaunVO)
SD	Fläche für Stellplätze u. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
SD	Stellplätze und Garagen eingeschossig

**Verkehrsmitteln**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen	Gehwege
Verkehrsfäche ohne Trennung des Fußgänger- und Fahrverkehrs	Öffentliche Parkplätze
Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)	zur Führung von Abwasserleitungen Wasserleitungen und elektrische Leitungen
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)	Pflanzzwang (Anpflanzung und Unterhalten) (§ 9 (1) Nr. 25 a u. 25 b BBauG)
Anpflanzung von Blumen	Standorte für Einzelbäume
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart- und Maß (§ 16 (4) BaunVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
Standfläche für Müllbehälter für den Tag der Abholung	Kulturdenkmale eingetragenes Kulturdenkmal i.S.v. § 12 DSchG
Kulturdenkmal i.S.v. § 2 u. 8 DSchG	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)	NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)	

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 4. März 1984
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 14. März 1984. Niederschrift Nr. 5/84
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landrats - amtes Ludwigsburg vom 30.09.84. Amtl. 68/84. 11.09.84
Öffentlich ausgestellt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 1. Oktober 1984
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 1. Nov. 1984 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 45/1984
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Freudental
Kreis Ludwigsburg Gemeinde Freudental	Anl. 1
<b>BEBAUUNGSPLAN „KIRCHPLATZ UND UMGEBUNG“</b>	
Städtebaulicher Entwurf:	Dipl.-Ing. Walter Betting Freier Architekt Bebelstraße 47 7000 STUTTGART 1 ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Bebauungsplan ausgearbeitet:	Bietigheim / Biss., 15.12.1983 ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom 4.5.1984 (Ziff. 15 Begründ.)	Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom 27.7.1984 (Ziff. 16 der Begründung)
Bietigheim / Biss., 4.5.1984 ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER	Bietigheim / Biss., 27.7.1984 ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Anlagen Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende Anlage 2 Begründung z. Bebauungsplan	