

**Anlage 3:****Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenäcker“**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets**
- 3 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
- 5 Grünordnungsplanung**
- 6 Immissionsschutz**
- 7 Umweltverträglichkeit**
- 8 Städtebauliche Konzeption**
- 9 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 10 Bodenordnung**
- 11 Flächenbilanz**

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Freudental verfügt bislang nicht über ein Gewerbegebiet, hat jedoch Bedarf an der Ansiedlung gewerblicher Flächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Rahmen eines örtlichen Angebots. Eine entsprechende Nachfrage liegt nachweisbar vor.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine ca. 1.8 ha große Fläche zuzüglich ca. 0.2 ha für die geplante Aufweitung mit Linksabiegespur an der L 1106.

Der ca. 2.0 ha umfassende Geltungsbereich wird im Westen durch vorhandene Wohnbebauung und im Norden, Süden und Osten durch den umgebenden Natur- und Landschaftsraum begrenzt.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim, Gemarkung Freudental (Stand: 1. FNP-Änderung 1997), als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Im südlichen Anschluß an den geplanten Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan weitere Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planstufen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Die topografische Situation ist geprägt durch ein in südliche Richtung leicht ansteigendes Gelände. Bei den überplanten Gemarkungsflächen handelt es sich fast ausschließlich um Ackerland (vgl. Bestandsplan und -bewertung im Grünordnungsgutachten).

Die westlich angrenzende Wohnsiedlung ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Über das Gebiet verläuft eine 20 KV-Leitung, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erdkabelt werden soll.

5 Grünordnungsplanung

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist eine Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung unter Bezug auf die Flächen des geplanten Gewerbegebiets erstellt worden (Büro Prof. Miess + Miess, Karlsruhe,

Februar 2003). Das Grünordnungsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aus der Gegenüberstellung der Flächen-Bewertung vor und nach dem Eingriff ergibt sich ein Differenzbetrag von $5.414 - 2.439 = 2.975$ Punkten. Da die maximale ökologische Aufwertung durch landespflegerische Maßnahmen – z.B. durch die Anlage einer Feldhecke oder extensiv genutzten Wiese mit Anpflanzung von Obstbäumen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen – ca. 0,4 Punkte erreichen kann (Biotopwert Feldhecke / Streuobstwiese = 0,7 abzüglich ökologischer Eigenwert der Aufwertungsfläche = 0,3 ergibt maximale Aufwertbarkeit um 0,4 Wertpunkte), ist als externe Ausgleichs-/ Ersatzfläche für einen Vollaussgleich des Eingriffs eine Fläche von $2.975 : 0,4 = 7.438$ qm bzw. 0,74 ha erforderlich.

Unter Berücksichtigung der 20 Baum-Neupflanzungen im Plangebiet verringert sich im vorliegenden Fall die für einen Vollaussgleich erforderliche Kompensationsfläche von 7.438 qm um 1.560 qm (20 x 78 qm) auf insgesamt 5.878 qm bzw. 0,59 ha.

Diese Flächenangabe gilt unter der beispielhaften Voraussetzung, daß der Ausgleich durch die Anpflanzung von Obstbäumen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen erfolgen soll. Zur Kompensation können allerdings auch andere, in ihrer Wertigkeit vergleichbare Maßnahmen durchgeführt werden.

6 Immissionsschutz

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß aufgrund der vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen („eingeschränktes Gewerbegebiet“ - zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören), welche für die an das bestehende allgemeine Wohngebiet angrenzenden Flächen des Plangebiets festgesetzt werden (GE 2), die schall- sowie immissionsschutztechnische Verträglichkeit ohne weitere Untersuchung gewährleistet ist. Diese Auffassung ist vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart sowie von der IHK Stuttgart bestätigt worden.

7 Umweltverträglichkeit

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18.7.2 für solche Bebauungspläne in Betracht, die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB oder in sonstigen Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt 2 bis unter 10 ha aufweisen.

Der Bebauungsplan - Entwurf weist eine Nettobaulandfläche von ca. 1,5 ha aus. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Auf den Grundstücken ist es zulässig, daß die festgesetzte GRZ mit den unter § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis zu

einer GRZ von 0.8 überschritten werden. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von $1.5 \text{ ha} \times 0.8 = 1.2 \text{ ha}$. Der Schwellenwert von 2.0 ha ist somit deutlich unterschritten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

8 Städtebauliche Konzeption

8.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug sind wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Ziel ist es, ein klar strukturiertes Gesamt - Erscheinungsbild und eine angemessene Flexibilität der Grundstücksdisposition im Gewerbegebiet umzusetzen.

8.2 Ökologie und Ausgleich

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die im Grünordnungsplan ermittelte Eingriffs-Ausgleich-Bewertung weist nach, dass - unter Berücksichtigung der gebietsintern vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen - für einen "Vollausgleich" ca. 0.59 ha gebietsexterne Kompensationsfläche erforderlich wird.

Als gebietsexterner Ausgleich kommt beispielsweise die Aufwertung einer Ackerfläche in eine Obstbaumwiese in Betracht, welche dem Plangebiet als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zuzuordnen ist. Es sind aber auch andere Ausgleichsmaßnahmen denkbar (Teilentsiegelungen, Anlage von Biotopen), solange damit eine vergleichbare Aufwertung erreicht werden kann.

Den für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 (5) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

§ 1 (5) Nr. 4 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 1 (5) Nr. 8 BauGB: Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Vor dem Hintergrund eines nachweisbaren Bedarfs nach Gewerbebauflächen und einer dringlichen Erweiterungs-Nachfrage insbesondere ortsansässiger Betriebe ist die Gemeinde einerseits bestrebt, den Erschliessungsaufwand in vertretbaren Grenzen zu halten. Andererseits sieht sich die Gemeinde verpflichtet, das geplante Bau-gebiet aufgrund seiner städtebaulich besonderen Lage am Ortseingang landschaftlich angemessen zu integrieren. Unter diesem Gesichtspunkt hält die Gemeinde den für die Umsetzung des gutachterlich ermittelten „Vollausgleichs“ zu erwartenden Aufwand im Grundsatz für akzeptabel und ist bestrebt, die Ausgleichsmaßnahmen in dem als „Vollausgleich“ beschriebenen Umfang umzusetzen.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gebietsinterne Maßnahmen:

- Rand- bzw. Grenzeingrünung auf den privaten Grundstücken
- Baumstellungen auf Parkplätzen
- Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung insektenfreundlicher Strassenbeleuchtung
- Festsetzungen bzgl. der Beläge / Oberflächen (Örtliche Bauvorschriften)
- Festsetzungen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen (Örtliche Bauvorschriften)
- Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudevorzonen (Örtliche Bauvorschriften)

Außerhalb des geplanten Gewerbegebiets werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gebietsexterne Maßnahmen:

1. Flurstück Nr. 103

Maßnahmen auf der gesamten Grundstücksfläche von ca. 2.000 qm:

- Die Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.
- Sparsame Graseinsaat (5-10 Gramm/qm) und Einsaat möglichst von „Heublumen“ (Rückstände von Heugewinnung örtlicher Landwirte).
- Die Flächen sind der Eigententwicklung bis zum Gras-Kraut-Stadium zu überlassen und lediglich 1x pro Jahr im Frühherbst zu mähen.
- Es sind 20 Obstbäume fachgerecht und unter Einhaltung der erforderlichen nachbarrechtlichen Grenzabstände zu pflanzen (möglichst „Fränkische Hauszwetschge“, ansonsten Obstbäume aus der Pflanzliste in Anhang 2) und zu pflegen. Flächenansatz je Baum ca. 100 qm.

2. Flurstück Nr. 746/14

Maßnahmen auf einer Grundstücks-Teilfläche von ca. 4.000 qm:

- Vorgehen wie bei Flurstück Nr. 103 , jedoch Pflanzung von 40 Obstbäumen.

Die gutachterliche Empfehlungen bzgl. der Wandberankung werden dem Kapitel „Hinweise“ zugeordnet und haben empfehlenden Charakter.

Mit der Umsetzung der o.a. Maßnahmen ist die Gemeinde der Auffassung, dass den Belangen von Natur und Landschaft in angemessener Weise Rechnung getragen und die gesetzlichen Eingriffs-Ausgleichs-Erfordernisse ausreichend erfüllt werden.

8.3 Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird über eine Aufweitung mit Linksabiegespur an die Landesstrasse L 1106 angeschlossen.

Als Fahrbahnprofil für die gebietsinterne Planstraße ist eine Straßenbreite von 6.50 Metern mit einseitigem Gehweg von 1.50 m Breite gewählt worden. Die Wendeschleife im westlichen Gebietsabschnitt hat einen Durchmesser von 24 m zzgl. Überhang.

Die Anordnung von straßenparallelen Parkständen wurde von der Gemeinde mit dem Ergebnis geprüft, daß dies - auf die Gesamtlänge der Planstraßen gesehen - zu einem erheblichen Verlust vermarktbarer Grundstücksflächen führen würde. Hinzu kommt, daß die Parkstände in einem derzeit noch nicht absehbaren Umfang von Grundstückseinfahrten unterbrochen werden, was das tatsächliche Angebot an Stellplätzen nicht unmaßgeblich verringern wird. Von der Anordnung öffentlicher Stellplätze ist daher abgesehen worden.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle in der Ortsmitte gewährleistet.

Ein am östlichen Gebietsrand verlaufender Fußweg sichert die Verbindung zu den nördlich gelegenen Sporteinrichtungen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen (vgl. BWGZ Nr. 10/99, S. 385 ff). Im vorliegenden Fall wird das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke zunächst einem offenen Graben zugeführt, welcher auf öffentlicher Fläche in den an den Gebietsrändern geplanten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ verläuft. Dieser offene Graben schließt an eine öffentliche Retentionsfläche in der Nordostecke des Geltungsbereich an, wo das Regenwasser gesammelt und gedrosselt zu einem östlich der Landesstraße verlaufenden Vorfluter abgeführt wird.

Die über das Gebiet verlaufende 20 KV-Leitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erdverkabelt. Im zeichnerischen Teil des B-Plans sind die Flächen für ein einzutragendes Leitungsrecht von der Schillerstrasse bis zu dem neu zu errichtenden Kabel-Endmast auf der gemeinde-eigenen Wege-Parzelle 191 festgesetzt.

Die Energieversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluß an die örtlichen Netze. Der Bebauungsplan weist den Standort für eine neu zu errichtende Trafostation entsprechend den Anforderungen des Versorgungsträgers aus.

9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Teilbereich „GE 2“, welcher sich an das östlich bestehende, allgemeine Wohngebiet (WA) anschließt, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung liegt der Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen auf Mischgebiets-Niveau. Die Ausdehnung des solchermaßen eingeschränkten Gewerbegebiets reicht bis auf eine Gebietstiefe von ca. 170 Metern, gemessen ab dem nächstgelegenen Wohnhaus in westliche Richtung. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnnutzung ist damit gesichert. Dies ist vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart sowie von der IHK Stuttgart bestätigt worden.

Aufgrund der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und mit dem erklärten Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet baulich zu strukturieren, werden im gesamten Geltungsbereich reine Lagerplätze ohne ein weiteres Betriebsgebäude ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Geltungsbereich aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die Wohnnutzung entlang der Ortsdurchfahrt maßgeblich beeinträchtigen würde.

Mit einer werden im gesamten Geltungsbereich festgesetzten Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine selbständigen „Wohngebäude“ und nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem „de facto – Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird eine angemessene Vermittlung zum östlich angrenzenden Wohngebiet und Einbindung in die landschaftlich geprägte Umgebung erreicht.

Dasselbe Ziel wird durch die Ausweisung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen max. 35 m) und durch die - gegenüber den Maximalwerten der BauNVO - reduzierten Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (0.7 / 1.1) verfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur abgestimmt.

Die festgesetzte Gebäudestellung sichert ein geordnetes Gesamt – Erscheinungsbild in der städtebaulich wirksamen Ortseingangslage.

9.3 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind ausschließlich der Randeingrünung des Baugebiets sowie der Regenwasserableitung vorbehalten; Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen - sind dort deshalb unzulässig.

10 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im vorliegenden Fall auf freiwilliger Basis. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	19.500 qm
abzgl. Flächen für Anschluß L 1106	ca.	1.500 qm
Bruttobaulandflächen	ca.	18.000 qm = 100 %
Strassenflächen	ca.	1.960 qm
Gehweg- und Randflächen	ca.	887 qm
Öffentliche Retentionsflächen	ca.	208 qm
Nettobaulandflächen	ca.	14.945 qm = 83 %

Flächenbilanz ohne Berücksichtigung der gebietsexternen Ausgleichsflächen !

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Aufgrund des § 74 Abs. 1 und 7 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2003 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung Gewerbegebiet „Galgenacker“ identisch.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“ besteht aus folgenden Unterlagen:

A Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.04.2003

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

B Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“

1 Dächer

Im Gewerbegebiet sind nur Pultdächer, gewölbte Dächer, Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden).

Die Flächen zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

4 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

4.1 Im Gewerbegebiet sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Gebäude -Traufhöhe, bzw. die zulässige Höhe der Oberkante Flachdach-Attika überschreiten. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird.

4.2 Als **Bezugspunkt** zur Ermittlung der nachfolgenden Höhenangaben gilt die Oberkante des Gehwegs (sofern kein Gehweg vorhanden ist, gilt die Straßenoberkante) an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Planstraße. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist von dem höchstgelegenen Bezugspunkt auszugehen.

4.3 Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig.

4.3.1 Waagerechte Flachtransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge an der Gebädefassade

Waagerechte Flachtransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Breite von 5.00 m und eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten.

4.3.2 Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebädefassade

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebädefassade dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1.50 m und eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3.00 qm nicht überschritten werden.

Auf jeder Fassadenseite sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen der unter den Ziffern 4.1 und 4.2 beschriebenen Art zulässig.

4.3.3 Freistehende Werbemasten (Pylone) oder Fahnenstangen

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen einen Durchmesser von 0.30 m und eine Höhe von 9.00 m nicht überschreiten.

4.3.4 Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1.50 m nicht überschreiten.

4.4 Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von den o.a. Festsetzungen unberührt.

5 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, daß sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Freudental entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

7 Gebädefassaden

Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebädefassaden sowie reflektierende Fassaden- und Dachgestaltungen (Ausnahme: Glas) sind unzulässig.

B

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage örtlicher Betriebe hat die Gemeinde Freudental für den Bereich Gewerbegebiet „Galgenacker“ die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

2 Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Eingrünungen, Gebäudefassaden

Mit geeigneten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Gebäudefassaden sowie zur Eingrünung von Abfallsammelbehältern und Brennstofftanks wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte ortsgestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

3 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Zugängen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Planstraße und jeweiligen Baugrenzen dürfen zur verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Freudental entschieden wird.

Satzung über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8 –10 und 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2003 Die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“ ist mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung Gewerbegebiet „Galgenäcker“ identisch.

§ 2 - Anordnung der Genehmigungspflicht

Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs. 1 BauGB der Genehmigung.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Begründung

zur Satzung über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage örtlicher Betriebe hat die Gemeinde Freudental für den Bereich Gewerbegebiet „Galgenäcker“ die Aufstellung eines Bebauungsplan sowie einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Nachverdichtung und zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes wird ergänzend eine Satzung über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Galgenäcker“ erlassen.