

21

ANLAGE 1 ZU

TOP 3

GEMEINDE FREUDENTAL

Satzungen

1. Über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenäcker“
2. Über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
3. Über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken

Fassungen vom 24.04.2003

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

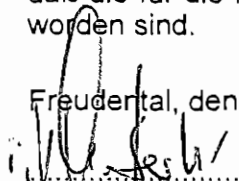
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse für die Satzungen gemäß § 2 (1) BauGB | am 18.09.02 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse | am 11.10.02 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung | am 11.10.02 |
| 4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
und | am 23.10.02
01.-15.10.02 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB
(Frist bis zum 17.01.03) | am 09.12.02 |
| 6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß für die Satzungen
gemäß § 3 (2) BauGB | am 26.02.03 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 14.03.03 |
| 8. Öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes, der Satzung zur
Teilungsgenehmigung sowie der örtlichen Bauvorschriften
jeweils in den Fassungen vom
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom 24.03.03
bis 23.04.03 |
| 9. Erneute Auslegung des B-Planentwurfes, der Satzung zur
Teilungsgenehmigung sowie der örtlichen Bauvorschriften
jeweils in den Fassungen vom
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom
bis |
| 10. Satzungsbeschluß Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB,
Satzungsbeschluß örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO
Satzungsbeschluß zur Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB
jeweils in den Fassungen vom 24.04.2003 | am 07.05.03 |
| 11. Ausgefertigt: | |

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Freudental, den 08. Mai 2003


.....
- Bachmann -
Bürgermeisterin

- | | |
|--|-----------------|
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung
und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am 09. Mai 2003 |
|--|-----------------|

Satzung über den Bebauungsplan 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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

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 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2003 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenäcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.04.2003 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 24.04.2003 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 24.04.2003 |

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

- | | | |
|----------|-----------|--------------------------------------|
| C | Anlage 1: | Hinweise zum Bebauungsplan |
| D | Anlage 2: | Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan |
| E | Anlage 3: | Begründung |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenäcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

siehe separate Planzeichnung M.1:500

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist gegliedert in die Teilbereiche GE 1 und GE 2.

Im Teilbereich GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (d.h. nur Betriebe und Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der „Lagerplätze“ gemäß § 1 (5) BauNVO einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in selbständigen Wohngebäuden unzulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- und Traufhöhen sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Als **Bezugspunkt** zur Ermittlung der First- und Traufhöhen 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.

Die **Firsthöhe "FH"** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **Traufhöhe "TH"** ist für geneigte und gewölbte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

3 Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 35 m zulässig sind.

Die Aussenwände der Hauptgebäude sind parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Elektrische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke), die für die Stromversorgung notwendig werden, dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

5 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen - sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ unzulässig.

6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 1.50 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen und mit Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste unter Anlage 2 zu begrünen (1 Strauch je 1 – 1.5 qm).

6.2 Auf den privaten Parzellen ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 1.- oder 2. Größenordnung gem. Pflanzliste unter Anlage 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obsthochstämme be-

währter Lokalsorten gepflanzt werden. Nadelbäume sind unzulässig (nicht standortheimisch, starke Verschattung, Rohhumusbildung).

- 6.3 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Standortabweichungs-Toleranz von 2.00 m verbindlich anzuordnen. Hier sind ausschließlich Bäume 1. Größenordnung gem. Pflanzliste unter Anlage 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 qm Fläche vorzusehen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes sollte nach Möglichkeit nur eine der aufgeführten Baumarten Verwendung finden. Die Baumpflanzungen können auf die Festsetzung unter Ziffer 6.2 angerechnet werden.
- 6.4 Auf Parkplatzanlagen sind Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Pflanzliste unter Anlage 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (1 Baum je 4 Parkplätze). Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 qm Fläche vorzusehen. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann. Die Baumpflanzungen können auf die Festsetzung unter Ziffer 6.2 angerechnet werden.
- 6.5 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste unter Anlage 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind je 1-1.5 qm 1 Strauch zu pflanzen und Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Pflanzliste unter Anlage 2 in Anlehnung an die Darstellung im zeichnerischen Teil anzuordnen. Die Baumpflanzungen können auf die Festsetzung unter Ziffer 6.2 angerechnet werden.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

7.1 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 anfangs mindestens 2x pro Jahr, später 1 - 2x pro Jahr, ab dem 15. Juni, in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung ggf. mit bis zu 20 % Wechselbrache, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die erforderliche Dauerpflege ist sicherzustellen.
- Es sind 20 Obstbäume fachgerecht und unter Einhaltung der erforderlichen nachbarrechtlichen Grenzabstände zu pflanzen (möglichst „Fränkische Haus-

zwetschge“, ansonsten Obstbäume aus der Pflanzliste in Anlage 2 und zu pflegen. Flächenansatz je Baum ca. 100 qm.

7.2 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.

7.3 Straßenbeleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten bzw. Lampen zu verwenden.

8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).



Anlage 1

Hinweise zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenacker“

1 Allgemeiner Hinweis

Neben den nachfolgend aufgeführten Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange liegen weitere Hinweise bzw. Anregungen vor, die entsprechend der vom Gemeinderat vorgenommenen Abwägung unbedingt zu beachten sind!

2 Belange des Denkmalschutzes

Mittelalterliche Befunde sind aus dem Planungsgebiet bisher nicht bekannt, der Flurname deutet jedoch darauf hin, dass sich hier eine mittelalterliche Gerichtsstätte befunden haben dürfte. Entsprechende archäologische Befunde können im landwirtschaftlichen Bereich erhalten geblieben sein, die dann bei Baumaßnahmen angetroffen werden.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung wurden für den Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen ermittelt. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der weitere Handlungsbedarf mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

3 Hinweise der Deutschen Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen

Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich an folgende Adresse angezeigt werden: Deutsche Telekom AG, Bezirksbüro Netze, Oststr. 123-125, 74072 Heilbronn (Tel. 07131 – 66 66 50; Fax: - 66 66 65).

4 Wandberankung

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 15 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungs-Prüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände eignen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wilder Wein).

5 Geologische Hinweise

Der Untergrund des Plangebiets wird von Tonmergelsteinen der Gipskeuper - Formation gebildet. Diese führen Gipslagen und -linsen, die im Grundwasserbereich nahe der Geländeoberfläche ausgelaugt sind, wobei die Tonmergelsteine entfestigt wurden. Im tieferen Untergrund ist lokal noch (verkarsteter) Gips vorhanden, deshalb ist die Bildung von Erdfällen nicht auszuschließen. Ferner werden im Gipskeuper örtlich fossile Rutschungen angetroffen, die während der extremen klimatischen Verhältnisse der letzten Eiszeit aktiv waren und durch Baumaßnahmen wieder aktiviert werden können. Aus diesen Gründen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Gebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Gipskeuper Schichtgrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

6 Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz

Für eine evtl. Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschliessen von Grundwasser muß dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“, welches im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beigelegt wird).

D

Anlage 2

Pflanzliste zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Galgenäcker“

Bäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Alleebäume, 3 x verpflanzte Ware, Stammhöhe 3– 3.50 m, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Alleebäume, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 16-18 cm

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare) Giftig !
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea) Giftig !
Sal-Weide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna/oxyacantha)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.

Obstbaumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:

Es sind nur Hochstämme unter Verwendung von Sämlingsunterlagen zulässig !

Apfelbäume

Jakob Fischer
Jakob Lebel
Winterambour
Boskop
Brettacher
Bohnapfel
Hauxapel
Gravensteiner
Bittenfelder Sämling
Maunzenapfel
Kaiser Wilhelm
Gewürzluke

Kirschbäume

Frühe Meckenheimer
Hedelfinger Riesen
Schwarze Knorpelkirsche
Dollenseppler
Schwarze Schüttler

Birnbäume

Gräfin von Paris
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Oberösterreichischer Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Conference
Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Luise

Zwetschgenbäume

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle