

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: FREUDENTAL

---

Textteil zum

## BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Bachstraße ”

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 15.01.2008 / 23.01.2008 (Satzungsbeschluss)

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.200 (GBl. S. 760), vom 2.10.2003 (GBl. 695) und vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884) und vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

**Planzeichenverordnung** (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59)

**Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S.668).

## A.2 Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

### A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A.3.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

A.3.1.1 Feldweg  
siehe Planeinschrieb

A.3.1.2 Fußweg

#### A.3.2 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A.3.2.1 Private Grünflächen, Gartenflächen

Auf den Flächen ist eine Gartennutzung mit Obst-, Zier- und Nutzflächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen (Geschirrhütten, Gartenhäuser), Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.

Für Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölze und deren Sorten zu verwenden. Geeignete Arten sind in den Pflanzenlisten 1, 2 und 3 aufgeführt.

#### A.3.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)

A.3.3.1 Fläche für die Landwirtschaft

Auf den Flächen ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen (Geschirrhütten, Unterstände, Scheune, u.ä.), Einfriedungen und Befestigung von Flächen ist nicht zulässig.

#### A.3.4 Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

A.3.4.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

##### Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Extensive Streuobstwiese

Die mit pfb 1 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen. Pflanzung von langlebigen, lokal verbreiteten Kultursorten auf Sämlingsunterlagen oder Wildformen (weniger Pflegeaufwand), Pflanzabstand 8 - 10 m. Geeignete Sorten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die Wiese wird als extensives Grünland bewirtschaftet (keine Düngung, 2 Mähgänge pro Jahr mit Abräumen des Mähguts, wobei der 1. Mähgang erst nach dem 1. Juli erfolgt, oder extensive Beweidung).

##### Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Wiese / Streuobstwiese

Die mit pfb 2 gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiese bzw. Wiese zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen ist eine extensive Grünlandnutzung anzustreben (2 Mähgänge mit Entfernung des Mähgutes nach dem 1. Juli, keine Düngung). Die Lücken in den Obstbaumflächen sollten möglichst geschlossen werden.

Abgängige Bäume sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen (langlebige, lokal verbreitete Sorten auf Sämlingsunterlagen oder Wildformen), Pflanzabstand 8 - 10 m. Geeignete Sorten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### Pflanzbindung 3 – Gewässerschutzstreifen

Die im Plan mit pfb 3 gekennzeichneten Flächen sind als Gewässerschutzstreifen dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Nicht zulässig sind:

- der Umbruch von Grünland
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen
- die Errichtung von Brücken, Zäunen, Stützmauern und befestigten Sitzplätzen

Vorhandene, gewässertypische Vegetation (naturnahe Ufergehölze, feuchte Uferhochstaudenfluren, Röhricht) ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind zulässig, wenn der Erhalt der Biotopstrukturen gewährleistet ist (Auslichten der Gehölzflächen alle 10-15 Jahre, abschnittsweise Mahd der Hochstaudenfluren und Röhrichtflächen im Spätsommer im 2-jährigen Turnus).

Die Entfernung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen und Vegetationsbeständen ist zulässig. Die Fristen nach § 43 NatSchG sind zu beachten.

Für Neupflanzungen sind nur autochthone, heimische und standort- und landschaftsgerichte Gehölze aus dem regionalen Herkunftsgebiet bzw. dem Naturraum (süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind in der Pflanzenliste 2 aufgeführt.

### Pflanzbindung 4 – Einzelbaum

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzenliste 2 und 3 aufgeführt.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan " Bachstraße "

---

### **B.1 Geländegestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Geländemodellierungen über 0,5 m Tiefe bzw. Höhe sind nicht zulässig. Abgrabungen im Gewässerrandstreifen zur Renaturierung der Gewässer sind wünschenswert und können auf Antrag zugelassen werden. Eine Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

### **B.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Flächen darf 1,0 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche).

Bei Zäunen ist zwischen Zaun und der Geländeoberkante ein Abstand von mind. 10 cm frei zu halten.

### **B.3 Gestaltung der befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Für befestigte Flächen auf Gartengrundstücken sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen, u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

## C Hinweise

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

### C.3 Pflanzungen, Fäll- und Rodungsarbeiten

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

Gemäss § 43 NatSchG dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

### C.4 Oberflächenwasser

Das bei bestehenden Gebäuden anfallende Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß abzuleiten. Auf den Garten- und landwirtschaftlichen Flächen ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern.

Auf das Merkblatt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

### C.5 Bestandsschutz

Legal errichtete Nebenanlagen (Scheune, Unterstände, Geschirrhütten), Stellplätze, Einfriedungen und Stützmauern besitzen Bestandsschutz.

# D Pflanzlisten

---

## D.1 Pflanzenliste 1 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm,

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B. :

Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birne: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux  
Mostbirne: Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel

Kirsche: Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche

Walnuss

## D.2 Pflanzenliste 2 Gehölzpflanzungen an Bächen

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Einzelbaum:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Salix alba	Silber-Weide

## D.3 Pflanzenliste 3 Zusätzliche Gehölze für Gärten

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder