

77

KREIS LUDWIGSBURG

Anlage 2

GEMEINDE FREUDENTAL

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**"3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE"**

Vorentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 06.12.1999/we

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN  
GRÜN- UND STADTPLANUNG  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

U. P. L.

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 29.03.2000/we

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

U. P. L.

Ergänzt aufgrund Gemeinderatsbeschluss:  
Bietigheim-Bissingen, den 14.06.2000/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

U. P. L.

## **1. ERFORDERNIS SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Grundstücke entlang der Besigheimer Straße von Gebäude Nr. 25 in östlicher Richtung bis zur Katholischen Kirche sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vom 15.03.1966 flächenmäßig mit Bauverbot belegt. Ursache für dieses Bauverbot im ursprünglichen Bebauungsplan war der von der damaligen Landesstraße einzuhaltende Abstand von 20 Metern, der auch keine individuellen Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken von dieser Straße aus zuließ. Zwischenzeitlich wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze mehrmals in östliche Richtung verschoben, so daß jetzt eine Bebauung bereits ab einem Abstand von zehn Metern vom Fahrbahnrand möglich ist.

Nachdem von einem Grundstückseigentümer der Wunsch nach Bebauung dieser Fläche an die Gemeinde heran getragen wurde, sollte dieser Bauwunsch zunächst im Rahmen einer Befreiung von den Bauvorschriften verwirklicht werden. Das Landratsamt, als untere Baurechtsbehörde, hat dies jedoch, nicht zuletzt wegen vorliegender Nachbareinwendungen, abgelehnt.

Um eine Bebauung im dortigen Bereich zu realisieren, bleibt deshalb nur der Weg einer Bebauungsplanänderung.

Die Gemeinde war in den letzten Jahren schon ständig bemüht, innerörtliche Baulücken konsequent zu nutzen, um eine Bebauung in die Fläche und den damit verbundenen, weiteren Landverbrauch zu verhindern. Insoweit ist es auch folgerichtig, die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß diese Grundstücke besser genutzt werden können.

## **2. INHALT DER PLANUNG**

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Als bauliche Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Insgesamt können max.

5 – 6 Wohngebäude erstellt werden.

Vorgesehen sind eingeschobige Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach und einer Dachneigung von  $30^\circ \pm 3^\circ$ .

## **3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 1. Änderung des Verwaltungverbandes Besigheim, rechtskräftig seit dem 10.11.1998, enthalten.

## **4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Besigheimer Straße“ als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanvorentwurfes „3. Änderung nördlich der Besigheimer Straße“ sind:

nördlich und östlich der seit dem 14.06.1966 genehmigte Bebauungsplan „Nördlich der Besigheimer Straße“ mit überbauten Wohnbauflächen (WR) nördlich und mit überbauter Fläche für den Gemeinbedarf (bestehende katholische Kirche),

südlich	die Besigheimer Straße L 1106 mit der angrenzenden Parkanlage,
westlich	der seit 24.09.1977 rechtskräftige Bebauungsplan „2. Änderung nördlich der Besigheimer Straße“ mit überbaubaren Wohnbauflächen (WA).

## **5. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt eine Fläche von etwa 0,24 ha. Er wird umgrenzt:

im Westen	durch die Ostgrenze von Flst. 496 bzw. Gebäude Besigheimer Straße 25,
im Norden	durch die projektierte Südgrenze der Flurstücke 496/2, 496/3, 494/2, 492/1 und 487/1 sowie durch die bestehende Südgrenze von Flurstück 485 und Flurstück 485/1,
im Osten	durch die Westgrenze von Flurstück 481/2 (Grundstück der katholischen Kirchengemeinde),
im Süden	durch die Nordgrenze von Flurstück 810/5 (Hinterkante Gehweg der Besigheimer Straße).

## **6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Die Bebauung straßennaher Grundstücke in Innerortslage führt zu einer stärkeren Versiegelung freier Flächen, die bisher als erweiterte Hausgärten intensiv genutzt wurden. Eine Verdichtung im bestehenden Siedlungsraum führt zwangsläufig zu einem Verlust von Grünflächen, verhindert jedoch einen Flächenverbrauch im Außenbereich und trägt somit zum Erhalt eines zusammenhängenden Ortsrandes bei.

Der ökologische Wert der Grundstücke ist durch die intensive Nutzung und durch die unmittelbare Nähe zur Hauptdurchgangsstraße L 1106 als gering einzustufen. Vergleichbare Flächen sind im Innen- und Außenbereich von Freudental noch ausreichend vorhanden. Durch die vorgesehenen grünordnungsplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplan sowie durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (bestehender Straßenanschluß, Kanal, Wasser etc.) wird der Eingriff minimiert.

### **6.1 Boden**

Altlasten sind keine bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

### **6.2 Immissionen**

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen der L 1106 zu rechnen. Eine grobe Vorausberechnung ergab Beurteilungspegel, die über den Richtwerten der DIN 18005 liegen. Da aktive Maßnahmen aufgrund Platzmangel sowie der Zufahrten zu den Garagen nicht möglich und sinnvoll sind, sollen passive Lärmschutzmaßnahmen im Textteil festgesetzt werden.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN**

### **7.1 Erschließung**

Die Erschließung ist von der Besigheimer Straße problemlos gewährleistet. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

Wasser und Abwasser liegen im Grünstreifen zwischen Besigheimer Straße und Steinbach, so daß die Ver- und Entsorgung über diese vorhandenen Leitungen möglich ist. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Oberflächenwasser ist durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. (siehe Hinweis Ziff. 4.5 Textteil)

## **7.3. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

# **8. PLANUNGSSTATISTIK**

## **8.1 Flächenstatistik**

Fläche des Geltungsbereiches	0,24 ha	100,00 %
Bauflächen Wohngebiet	0,24 ha	100,00 %

## **8.2 Kostenannahme der Erschließungskosten**

8.2.1 Verkehrsflächen	keine Maßnahmen erforderlich
8.2.2 Abwasserentsorgung	keine Maßnahmen erforderlich
8.2.3 Wasserversorgung	keine Maßnahmen erforderlich

# **9. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.03.2000**

## **9.1 Straßenbauamt Besigheim**

21.02.2000

### Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der L 1106

Das Straßenbauamt beauftragt mit Zustimmung der Gemeinde die Verlegung der Grenze zwischen Erschließungs- und Verknüpfungsbereich beim Regierungspräsidium. Somit wird die Erschließung der einzelnen Gebäude über die Landesstraße L 1106 sowie auch eine Unterschreitung des Anbauabstandes von 20 m möglich.

## **9.2 Landratsamt Ludwigsburg**

18.02.2000

### Wasserdichte Untergeschosse

Im Textteil wurde unter Ziff. 4.4 folgender Hinweis ergänzt:

„Da aufgrund der Nähe zum Steinbach und der Höhenverhältnisse im Plangebiet mit relativ geringen Grundwasser – Flurabständen zu rechnen ist, wird empfohlen, die Untergeschosse bis Geländeoberkante grundsätzlich wasserdicht auszuführen“.

### Bodenschutz

Der erste Absatz nach Ziff. 4.2 des Textteils wurde wie folgt neu gefaßt:

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

#### Oberflächenwasser

Im Textteil wurde unter Ziff. 4.5 Oberflächenwasser folgender Hinweis ergänzt:  
Oberflächenwasser ist durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen.

### **10. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 14.06.2000**

**Landratsamt Ludwigsburg**

20.04.2000

#### Oberflächenwasser

Die Ziffer 4.5 des Textteils wurde neu gefasst:

Nach § 45 b Abs.3 des Wassergesetzes (WG) von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

#### Leitungsrechte der bestehenden Kanäle

Die eingetragenen Leitungsrechte wurden in ihrer Lage dem tatsächlichen Bestand angepasst und die Ziffer 1.9 des Textteils entsprechend korrigiert.

---

**Berechnung des Mittelungspegels  $L_{m,T}$  und  $L_{m,N}$** 


---

**Grundlage:** - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS - 90, Ausgabe 92  
 - Erlaß des MWMV Nr. 62/1841/19 vom 15. August 1977  
 - DIN 18005, vom Mai 1987

**Maßnahme:** Gemeinde Freudental, 3. Änderung des bebauungsplanes nördl. der Besigheimer Straße

**hier:** .....

**Vorwerte:** DTV - Ausgangswert (KFZ/24h): 01.95 PKW = 6920 LKW = 290  
 DTV - Prognose KFZ/24h: +7,5 % 2000 Pkw = 7440 Lkw = 310

**Berechnungswerte:**

DTV - Umwandlung in Stundenmenge tags Tab. 4	$M_T =$	465 Kfz/h
DTV - Umwandlung in Stundenmenge nachts Tab. 4	$M_N =$	62 Kfz/h
Prozentualer LKW - Anteil tags	$P =$	4 %
Prozentualer LKW - Anteil nachts	$P =$	..... %
zulässige Geschwindigkeit	$V =$	70 km/h

**Unveränderliche Werte:**

$L_{m,T} = 37,3 + 10 \lg [ M_T ( 1 + 0,082 \times p ) ]$	$=$	65,2 dB(A)
$L_{m,N} = 37,3 + 10 \lg [ M_N ( 1 + 0,082 \times p ) ]$	$=$	56,5 dB(A)
Korrektur Straßenoberfläche $L_{stro}$ Tab. 2 =	$=$	..... dB(A)
Zuschlag für Störwirkungen $L_K$ Tab. 6 =	$=$	..... dB(A)
Zuschlag für Steigungen 5 % $L_{stg}$ Tab. 3 =	$=$	..... dB(A)
Zuschlag für 2 Fahrstreifen	$=$	..... dB(A)
Korrektur $L_v$ Bild 4 = $[ (23 - 3,5 \sqrt{p + 0,2xp}) (\lg v - 2) ]$	$=$	-2,5 dB(A)
Korrektur $L_v$ Bild 4 = $[ (23 - 3,5 \sqrt{p + 0,2xp}) (\lg v - 2) ]$	$=$	..... dB(A)
Korrektur $L_S$ Bild 19 = $[ -13,8 + 3,5y + y^2/2 ]$ mit $y = \lg(s^2 + H^2/m^2)$	$=$	..... dB(A)

---

Summe der unveränderlichen Werte  $L_{r,T}$   $=$  62,7 dB(A)

Summe der unveränderlichen Werte  $L_{r,N}$   $=$  54,0 dB(A)