

LEGENDE

3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
1 Vollgeschoss
maximale Traufhöhe
z.B. TH max. 4,25 m

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DACHFORM
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Satteldach
Dachneigung (Allgrad)
z.B. 30°

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gebäudeansichten und Firstrichtungen sind nur parallel bzw. wahlweise parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungssymbolen zulässig.

Flächen die von der Bebauung heizgehalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Sichtflächen
Sichtfeld 3/70

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen nach § 23 BauNVO

NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze mit Zufahrt

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTENWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. zugunsten der berechtigten Grundstückseigentümer
Leitungsrecht Abwasser
Leitungsrecht Wasserversorgung

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
max. Traufhöhe
Dachform und Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

KREIS LUDWIGSBURG

GEMEINDE FREUDENTAL

TEXTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baulastrechtliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
nach Eintrag im Lageplan
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Zulässig sind:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB
nach Eintrag im Lageplan
Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.
Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Traufhöhen (TH) werden bezogen auf die im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut. Sie wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. TH maximal 4,25 m.
Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO
offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind nur parallel bzw. wahlweise parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO
Garagen (eingeschossig), überdachte Stellplätze und Stellplätze (nicht überdacht) sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus den Baugrundrissen darf nur vorwärts auf die L 1106 Besigheimer Straße ausgefahren werden.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
nach Eintrag im Lageplan

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
nach Eintrag im Lageplan
Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers bzw. der berechtigten (hinterliegenden) Grundstückseigentümer. Die Lage ist veränderbar, sofern die tatsächliche Bebauung dies erfordert.

1.10 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den nach Süden zur Besigheimer Straße L 1106 gelegenen Gebäudeselten und den senkrecht dazu gelegenen Flächen sind zusätzliche luftschalldämmende Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Fenster in Richtung der Lärmquelle sind mit einem zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungselement auszustatten, welches die Schalldämmung um maximal 1 dB(A) verschlechtern darf. Schallbäume sind auf die der Besigheimer Straße abgewandte Seite (Nordseite) anzuordnen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 1 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

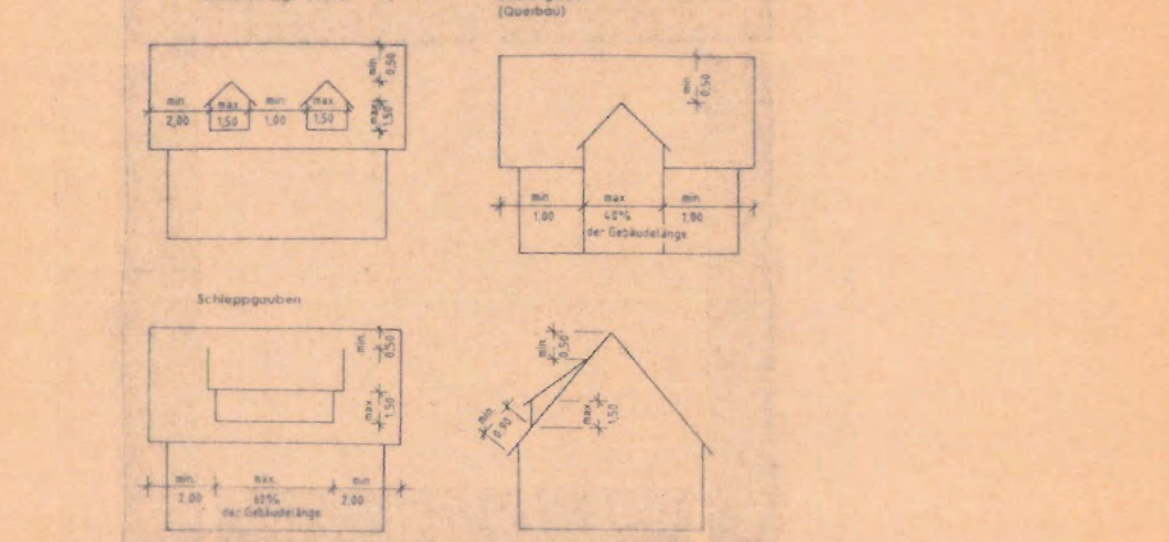
nach Eintrag im Lageplan

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Allgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 33°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.
b) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 20 bis 25° zulässig. Sind sie an das Wohngebäude angebaut, sind sie nur in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. Flachdächer bis 12° sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m Substratüberdeckung und gärtnerisch gestaltet sind.
c) Anlagen zur thermischen und solarthermischen Solaranutzung sind zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgiebel zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Vom Übergang ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zwischen den Giebeln von 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Giebeln vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand vom First muss mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m betragen.



2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HOHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 0,3 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken. Lebende Einfriedigungen sind bis maximal 1,0 m Höhe über Gelände zulässig. Die Pflanzen sind so zu pflanzen, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtsprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. Es sind nur heimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.2.2 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten
Ortstein und Asphalt sind als Oberflächenabschlüsse nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schottersteinen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verfüllt sowie wasserbündende Decken.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen hierzu zählen auch Parabolantennen, sind zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

3. GRÜNRÜNDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je angestrebte 500 m² Grundstücksfläche ein nachstehender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Holzappel	Malus sylvestris
Waldkirche	Prunus avium
Holzahorn	Pyrus pyramidalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spierlilie	Sorbus domestica
Waldreue	Ligustrum reginae

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstellen zu lassen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.2 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 Schutz des Bodens.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altlasten festgestellt werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Ludwigsburg) sofort zu verständigen.

4.3 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist (§ 20 DöSchG.). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DöSchG. wird verwiesen.

4.4 WASSERDICHTES UNTERGESCHOSS

Aufgrund der Nähe zum Steinbach und der Höhenverhältnisse im Plangebiet ist mit relativ geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschosse bis zur Geländeoberkante grundstielstich wasserdicht auszuführen.

4.5 TRAUFLÄCHENWASSER

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 06.10.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 18 am Freitag, 03.12.1999
- Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte 14.12.1999
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 19.01.2000
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 29.03.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung am Freitag, 07. April 2000 im Mitteilungsblatt Nr. 23 am Freitag, 07. April 2000
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 14.06.2000

Ausgefertigt
Die textlichen und technischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates wie er im Beschluss vom 14.06.2000 zum Ausdruck kommt überein.

Freudental, den 27. Juni 2000
Der Bürgermeister
[Signature]
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
am 24. Juni 2000
In Kraft getreten

Zur Beurkundung
Freudental, den 27. Juni 2000
Bürgermeister
[Signature]

Kreis Ludwigsburg Anlage 1

Gemeinde Freudental

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietheim-Bissingen, den 06.12.1999

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATER INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜND- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanoventwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt
Bietheim-Bissingen, den 06.12.1999/we

Bebauungsplanoventwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt
Bietheim-Bissingen, den 29.03.2000/we

Ergänzt aufgrund Anregungen und Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2000
Bietheim-Bissingen, den 14.06.2000/kah

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung