

# GEMEINDE FREUDENTAL

## 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Besigheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.10..2015

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
mail@gsa-karlsruhe.de  
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 22.07.2015
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 30.07.2015 bis 31.08.2015
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 30.07.2015 bis 31.08.2015
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 20.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 30.10.2015

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

##### Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Traufhöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

**Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut und ist auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten.

**Mit Gauben und Zwerchgiebeln** darf die max. Traufhöhe bis 2.00 m überschritten werden. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt I+U.

#### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise.**

**Terrassen** sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei in diesem Fall die erforderlichen Abstandflächen einzuhalten sind.

#### 4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

**Die Errichtung von Garagen / Carports und Nebenanlagen** ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

#### 5 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dau-

erhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Pflanzabstände einzuhalten.

**6 Flächen für ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 482/3 zu belasten.

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### 1 Dächer

**Hauptgebäude:** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25°.

**Garagen / Carports:** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie begrünte Flachdächer.

**Metalldachdeckungen** sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

#### 2 Dachgauben

**Die Länge einzelner Dachgauben** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen.

**Die Länge aller Dachgauben zusammen** darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

**Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

**Zwischen der Oberkante von Dachgauben** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 2.00 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge.

#### 3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

#### 4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.



## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2 **Altlasten**

Bei **Hinweisen** auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen zu kompensieren.

### 4 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

### 5 **Immissionsschutz**

Es wird empfohlen, weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer an den lärmbelasteten Seiten anzuordnen und schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist Teil des Bebauungsplans „Nördlich der Besigheimer Straße“, der an dieser Stelle Flächen für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke festsetzt. Es handelt sich um ein Grundstück der katholischen Kirche, wovon der nordöstliche Grundstücksteil abgetrennt und an eine Privatperson zur Errichtung eines Einfamilienhauses verkauft worden ist. Dieses Vorhaben ist auf der geltenden Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig. Da die Gemeinde Freudental die Wohnbebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung begrüßt, ist die 4. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung seiner 3. Änderung im Plangebiet durch die 4. Änderung ersetzt.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha. Das neu parzelliertes Grundstück grenzt südlich an das Flurstück Nr. 482/3 und westlich und östlich an die Flurstücke Nr. 481/1 und Nr. 763. Der bisher als Grünfläche genutzte Grundstücksteil fällt auf eine Länge von ca. 24 m von Nordost nach Südwest um ca. 3,50 bis 4,50 Höhenmeter ab (ca. 7%). Bis auf den östlichen Rand der Fläche ist das Grundstück frei von Bäumen und Sträuchern.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Änderung des betroffenen Teilbereichs in Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der nächsten FNP-Änderung.

### 4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

### 5 Artenschutz

Im vorliegenden Fall sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit geschützter Arten zu erkennen. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten kann insofern verzichtet werden.

### 6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche über das Flurstück Nr. 482 erschlossen. Der Zugang zu dem neu entstehenden Grundstück wird durch Baulast gesichert. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Steinbach“.



## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehenden Netzsysteme.

## **8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ und die Traufhöhe TH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise. Es handelt sich um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert.

Zur Rechtsklarheit wird festgesetzt, dass die max. Traufhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln bis 2.00 m überschritten werden darf. Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die max. Wandhöhe nur auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten ist.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf I+U festgesetzt. Durch die ebenfalls festgesetzte Dachneigung von max. 25° und die maximale Traufhöhe von 3,50 m ist es nicht möglich zwei Vollgeschosse oberirdisch zu realisieren. Die Festsetzung auf I+U maximal zulässige Vollgeschosse begünstigt das Bauen in der vorhandenen topographischen Lage dahingehend, dass ein Untergeschoss als Vollgeschoss in den Hang hineingesetzt werden kann.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm. Mit Blick auf die Topografie des Baugebiets



sind Terrassen auf Garagendächern zulässig, wobei in diesem Fall Abstandsflächen einzuhalten sind.

#### **8.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass Garagen / Carports und Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden dürfen.

#### **8.5 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

#### **8.6 Flächen für ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des entstehenden Grundstücks sind die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers zu belasten.

### **9 Örtliche Bauvorschriften**

#### **9.1 Dächer**

Zur Einpassung in die bestehende Bebauung werden für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports nur Satteldächer mit Dachneigungen bis max. 25° zugelassen. Für Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig. Metалldachdeckungen sind zur Grundwasserschonung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

#### **9.2 Dachgauben**

Dachgauben sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und werden daher in ihrer Einzel- und Gesamtlänge und bezüglich der Abstände beschränkt. Es verbleibt jedoch ausreichender Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

#### **9.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

#### **9.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **9.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäude-

fassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.