



KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE FREUDENTAL

TEXTTEIL
zum Bebauungsplan "BERG - 2"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1950 in der Neufassung vom 16.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 BauNVO vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1954 in der Neufassung vom 20.9.1972 und der Änderung vom 21.9.1977 vom 12.2.1980.
B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

- ausgenommen die Nutzungen nach § 4 (5) BauNVO
Ziff. 1 Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs;
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbetriebe;
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sonstige Zwecke;
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe;
Ziff. 5 Tankstellen;
Ziff. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein- und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenerwerbsstellen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 - 21 BauNVO)

- nach Eintrag im Lageplan

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan

1.2 BAUWEISE

- nach Eintrag im Lageplan

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

1.21 offene Bauweise;

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäude längs parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungsflächen.

1.4 FLÄCHE FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 BauG)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen, auch als Grenzabstand bis 8,0 m Länge zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Sind sowohl Gebäude nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.7 PFLANZGEBOT (Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Laubbäumen und Laubsträuchern, bzw. mit Chastanien, wie folgt zu bepflanzen:

- a) Für den flächigen Pflanzgebotstreifen werden folgende Pflanzarten vorgeschlagen:
- | | |
|------------|------------------------------------|
| Bäume: | Obstbäume - bzw. Halbstämme |
| Heister: | Acer campestre (Feldahorn) |
| | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Sträucher: | Cornus sanguinea (Hornbeere) |
| | Corylus avellana (Hasel) |
| | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| | Ligustrum vulgare (Rainweide) |
| | Rosa canina (Hundsrose) |
| | Viburnum lantana (Schneeball) |
- b) Die Gehölzartenwahl im Lärmschutzwall sollte sich nach der höchsten Schallpegelminderung, bezogen auf den durchschnittlichen Lärmschutzwall richten. Es soll daher für die straßen- und straßenbegleitende Gehölze, die unter dem Aspekt der Schallpegelminderung und ständertäglichen Vegetation ausgesucht werden, Verwendung finden:
- | | |
|------------|------------------------------------|
| Bäume: | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| | Tilia platyphyllos (Sommerlinde) |
| Heister: | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Sträucher: | Cornus sanguinea (Hornbeere) |
| | Corylus avellana (Hasel) |
| | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| | Ligustrum vulgare (Rainweide) |
| | Sambucus nigra (Holunder) |
| | Viburnum lantana (Schneeball) |
- c) Für die baugrundstückseitige Teilfläche des Pflanzgebotstreifens können neben den oben aufgeführten zusätzlich folgende Gehölze gepflanzt werden:
- | | |
|--|--|
| | Carex arborea (Erlenstrauch) |
| | Cornus alba (Weißer Hainbuche) |
| | Ponythia intermedia-Formen (Forsythia) |
| | Lonicera mackii (Heckenkirsche) |
| | Ribes divaricatum douglasii (Wildstachelbeere) |
| | Syringa vulgaris (Flieder) |

1.8 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

- Transformationsstation

1.9 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Gemeinde Freudental bzw. der Versorgungsträger zur Führung von Versorgungsleitungen.

1.10 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 23 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsflächen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Bei Höhenunterschieden größer als 2,0 m sind Mauern bis 1,80 m über der Verkehrsfläche, sofern vom Anlieger gewünscht, auf dessen Fläche zugewandt werden. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.11 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 24)

Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sicht- behindernden Bepflanzung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehinderung ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnkante.

1.12 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtverbot)

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrs- bzw. Grundstücksfläche zulässig.

1.13 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRSUNFÄHIGKEIT

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

In den der Landesstraße (L 1115) zugewandten Randzonen sind zum Schutz gegen den von der Verkehrsfläche ausgehenden Verkehrsmittel Vorkehrungen (Grundrissgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmschutzwall-entwurfes in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß eingehalten sind.

1.14 FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZWALL

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Die Fläche für den Lärmschutzwall ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet. Die künftigen Eigentumsverhältnisse der Grundfläche des Entwalls sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. (siehe Legende).

(Baugrundstückseitige Teilfläche	= private Fläche
Strassenseitige Teilfläche	= öffentliche Grünfläche

2. BAUKORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 8 LBO)

2.1.1 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude - nach Eintrag im Lageplan

- a) SD = Satteldach
b) Garagen = Flachdach mit horizontalem Gesimmschluß bzw. ins Wohngebäude einbezogen, bei Einhaltung des Grenzabstands.

2.1.2 Dachneigung (Altgrad)

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Wohngebäude - nach Eintrag im Lageplan
b) Garagen = 0°-höchstzulässige Dachneigung des Wohngebäudes.

2.1.3 Dachdeckung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarthermieanlagen) - sonst keine Festsetzung

2.1.4 Einstrichung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungsflächen.

2.1.5 Tatsächliche freiliegende Untergeschosse

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Gebäuden mit einem tatsäclich freiliegenden Untergeschoß (HU) ist das Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß farblich dunkel abzusetzen.

2.1.6 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Z HU: bauseits 3,50 m
bauseits 5,50 m
vermittelt am Hausgrund, gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis max. 0,50 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigungen einen Abstand von:

a) gegenüber Straße und Gehwegen 1,00 m
b) gegenüber Wohnwegen (AW) 0,50 m hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.2.2 Stützmauern entlang der öffentlichen Flächen

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m Höhe, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlage zwischen natür- lichem Gelände und den Erschließungsanlagen ergeben, sind Stützmauern aus Sichtbeton, oder Naturstein im Einvernehmen mit der Gemeinde bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Der verbleibende Höhenunterschied ist durch Böschungen entsprechend Ziff. 1.10 auszugleichen.

2.2.3 Sichtschutzwände max. Höhe 2,00 m

entlang den Nachbargrenzen sind Sichtschutzeinrichtungen in Holz, Mauerwerk oder Beton als Grenzabstand bis 5,00 m Länge je Grundstücksgrenze und insgesamt bis max. 10,00 m Länge zulässig.

2.3 VERSORGSLEITUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 AUSSENANTENNEN

(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.5 WÄRMEVERSORGUNG (Immissionschutz)

(§ 111 (2) Nr. 3 LBO)

Die Beheizung der Gebäude ist mit Immissionsarmer Energie zu betreiben (Strom u. Gas).

LEGENDE

zum Bebauungsplan "BERG - 2"

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

Böschungen
Bösch. unten

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

V

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrs- anlagen bedingt

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Pflanzgebot (Anpflanzen u. Unterhaltung von Bäumen)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Flächenhafte Anpflanzungen

Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Umarmungsstation

Projektierte Grundstücksgrenze

Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Leistungsrecht zugunsten der Gemeinde Freudental bzw. der Versorgungsträger

Abwasserleitung

Anschlussbeschränkung

Zu- und Ausfahrtverbot

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Begrenzungsline mit Zu- und Ausfahrtverbot

Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Fläche für Lärmschutzwall

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

private Fläche

projektierte Grenze

öffentliche Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 (1) BBauG)

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 12. April 1980

Als Satzung

gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 12. April 1980 Niederschrift Nr. 5/80

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Ludwigsburg vom 12. April 1980

Öffentlich ausgestellt

gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 12. April 1980

In Kraft getreten

gemäß § 12 BBauG am 12. April 1980

Zur Urkunde

1. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/80
Bürgermeisteramt Freudental

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

M = 1:500

Kreis Ludwigsburg

Gemeinde Freudental

Anl. 12

BEBAUUNGSPLAN

"BERG - 2"

Städtebaulicher Entwurf:

Bebauungsplan

Blaithelm / Blas., 15.12.75/10.6.80/

20.5.1981

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

</