

GEMEINDE FREUDENTAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerstraße 12“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 05.10.2017

Nachrichtliche Anpassungen: 29.11.2017

Vorhabenträger:

Roland und Petra Weigl
Strombergstraße 8
74392 Freudental

Gebäudeplanung:

Seiler GmbH
Henkerberg 11
88696 Owingen
Tel. 07551 – 91970 Fax – 919777
info@seiler-gmbh.com

Bebauungsplanung:

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

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	18.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	27.10.2017
Entwurfsbeschluss		am	18.10.2017
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	24.10.2017
		bis	27.11.2017
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2)		am	18.10.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	27.10.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	30.10.2017
		bis	27.11.2017
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	23.1.18
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	02.03.2018

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie die dazu ergangenen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden!



Freudental 22. FEB. 2018

[Handwritten signature]
 Freudental
 2018

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 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

Allgemein zulässige Nutzungen:

Wohngebäude,

Garagen und Carports in dem im VEP dargestellten Umfang

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

Das Plangebiet darf nur in dem im VEP dargestellten Umfang überbaut werden. Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gilt eine offene Bauweise. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Flurstücken 30, 30/1 sowie 31/1 müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht eingehalten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur mit Dachüberständen entsprechend der Darstellung im VEP zulässig.

4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur zulässig als Zufahrten und Zugänge in dem im VEP dargestellten Umfang sowie Einfriedungen gem. Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 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**
Dächer und Dachüberstände sind nur in der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Form zulässig. Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Verwendung von Metall zur Dachdeckung ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.
- 2 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3 Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m über angrenzender Straßenoberkante zulässig.
- 4 Niederspannungsfreileitungen**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke, Brunnenanlagen usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Grundwasserbenutzung

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 (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3 Hinweis zum Bodenschutz

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

4 Altlasten

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

5 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Auf dem Grundstück „Jägerstraße 12“ (Flurstück Nr. 31) in Freudental befindet sich eine Scheune mit schlechter Bausubstanz, für die das Landratsamt bereits mehrmals Sicherungsmaßnahmen angeordnet hat. Die Scheune soll abgebrochen werden. Der geplante Abbruch ist bereits im Kenntnissgabeverfahren angezeigt worden; die Gemeinde hat die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen bestätigt.

Die Freilegung des Grundstücks ist Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhausneubaus. Das Vorhaben ist allerdings im Hinblick auf die vorgesehene Grenzbebauung in der geplanten Form auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 120 qm. Der Geltungsbereich wird im Südosten von der Jägerstraße, im Südwesten von der Strombergstraße und ansonsten von umgebender Wohnbebauung begrenzt.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim - Gemarkung Freudental - als Mischbaufläche dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude, welches innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig ist. Der gemischte Gebietscharakter der umgebenden Ortslage bleibt weiterhin gewahrt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als aus den Vorgaben des FNP entwickelt gelten.

4 Vorhaben

Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen wird die bestehende Scheune abgerissen und durch den Neubau eines Wohnhauses ersetzt. Das Konzept sieht im Erdgeschoss zwei Garagen und einen Carport sowie im 1. Obergeschoss eine Wohneinheit vor.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem 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.

6 Umweltbericht und Artenschutz

Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es liegen keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen.

7 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das anfallende Niederschlagswasser ist - den gesetzlichen Vorgaben folgend - nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken zu Versickerung zu bringen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 12 (3a) BauGB sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (siehe Anlage 1 - Projektpläne mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

8.2 Art der baulichen Nutzung

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Wahl einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens gilt in einem Rahmen, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Umfang an Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bestimmt wird. Allgemein sind demnach zulässig: Wohngebäude sowie Garagen und Carports in dem im VEP dargestellten Umfang.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bezug genommen werden. Die dort dargestellte Überbauung wird als der maximal zulässige Umfang festgesetzt (... das Plangebiet darf nur in dem im VEP dargestellten Umfang überbaut werden). Die Festsetzung einer GRZ oder GFZ ist insofern nicht erforderlich.

Um die geplante städtebauliche Struktur zu realisieren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorhandene Scheune mit Schuppenanbau steht bereits auf drei Grundstücksgrenzen, wonach eine abweichende Abstandsflächenregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen wurde. Mit dem Ziel einer baulichen Innenentwicklung soll das lediglich ca. 120 qm große Grundstück auch mit dem Neubauvorhaben künftig wieder in

demselben Umfang überbaut werden, wie es heute bereits der Fall ist. Auf diese Weise wird durch den Abbruch der baufälligen Scheune ein schon lange bestehender baulicher Missstand beseitigt und die innerörtliche Wohnnutzung gestärkt.

8.5 Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig sind.

8.6 Nebenanlagen

Als Beitrag zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets wird der Umfang zulässiger Nebenanlagen begrenzt. Demnach sind Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO nur zulässig als: Zufahrten und Zugänge – jeweils allerdings nur in dem im VEP dargestellten Umfang. Nebenanlagen sind weiterhin zulässig als Einfriedungen, diese allerdings nur gem. Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften (maximale Höhe von 1.00 m ab angrenzender Straßenoberkante).

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Die Dachformen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anschaulich dargestellt. Zur Klarstellung wird ausdrücklich festgesetzt, dass Dächer und Dachüberstände nur in der im VEP dargestellten Form zulässig sind. Der Aufsatz von Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie ist aus energietechnischen Erwägungen zulässig. Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall zur Dachdeckung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Im vorliegenden Fall geht es um die Neuerrichtung von einem Gebäude mit Garagen/Carport und Wohnnutzung. Für diese Nutzungen ist kein Werbebedarf zu erkennen. Werbeanlagen sind insofern unzulässig.

9.3 Einfriedungen

Das Vorhaben soll sich in den städtebaulichen Kontext einordnen und entlang der Strombergstraße und der Jägerstraße nicht zu Sichtbehinderungen führen, weshalb Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 1.00 m ab angrenzender Straßenoberkante zulässig sind.

9.4 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten

Verfasser:

Seiler GmbH

Henkerberg 11

88696 Owingen

Tel. 07551 – 91970 Fax – 919777

info@seiler-gmbh.com