

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „BÜHL“ – 1. Änderung und Erweiterung

#### 1. Erfordernis der Planung

Im Gewann „Bühl“ existiert für den nördlichen Bereich ein nicht qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1957 der nur Straßenbegrenzungslinien und Baulinien mit abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Für den südlichen Teil gibt es keinen Bebauungsplan.

Im Bebauungsplanbereich wurde Ende der fünfziger Jahre eine Siedlung errichtet, die im Wesentlichen dem Charakter einer Kleinsiedlung i.S. der späteren Baunutzungsverordnung entsprochen hat. Die Gebäude wurden entlang der Strasse überwiegend als Doppelhäuser errichtet. Der hintenliegende Teil der Grundstücke wurde gärtnerisch genutzt. In dem Sammelbaugesuch von 1957 wurde zu den Hauptgebäuden jeweils ein Nebengebäude, ebenfalls in Grenzbebauung, genehmigt. Die Gebäude sollten nach der ursprünglichen Zielsetzung als Siedlerstelle dienen. Kleintierhaltung und die gärtnerische Nutzung des Grundstücks waren gewünscht. Der Siedlungscharakter ist bis heute in der baulichen Struktur der Gebäude erhalten und ablesbar.

Der südliche Teil des Plangebiets ist ohne bauleitplanerische Regelung unter Anwendung von § 34 BauGB gewachsen. Auch dieser Bereich ist nahezu vollständig bebaut.

Im Zuge des im Laufe der Jahre vollzogenen Strukturwandels wurde die ursprünglich unter landwirtschaftlichen Aspekten betriebene Siedlungsnutzung in den meisten Fällen durch eine ausschließliche Wohnnutzung zurückgedrängt. Im Wege der dadurch auch einhergegangenen Standardverbesserung sind bei den Bewohnern Wünsche nach baulichen Erweiterungen und besseren Ausnutzungsmöglichkeiten entstanden. Diesen Bestrebungen soll mit dem neuen Bebauungsplan auch Rechnung getragen werden. Allerdings muss es Ziel der bauleitplanerischen Steuerung sein, den städtebaulich prägenden Charakter der Siedlungsbebauung zu erhalten.

Der südliche, bis jetzt überhaupt nicht überplante Bereich, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans städtebaulich geordnet und einer bauleitplanerischen Regelung zugeführt werden.

Die Nutzung im gesamten Planbereich entspricht schon jetzt überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S. von § 4 BauNVO, wobei vorhandene Nebengebäude den Charakter von Nebenanlagen z.T. mit Kleintierhaltung i.S. von § 14 BauNVO entsprechen.

Im nordwestlichen Bereich wird entsprechend dem Bestand ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der neue Bebauungsplan soll den Plan aus dem Jahr 1957 ersetzen. Der alte Bebauungsplan hat seine Funktion verloren, weil mit den Festsetzungen dieses einfachen Ortsbauplanes keine städtebauliche Steuerungsmöglichkeit mehr gegeben ist, andererseits aber den Bedürfnissen der Bewohner nach zeitgerechten Erweiterungen und Verbesserungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden soll.

Mit der Aufnahme des bis jetzt noch nicht überplanten Bereichs in den neuen Bebauungsplan, soll mit gezielten Festsetzungen auf Dauer eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

#### **Private Grünfläche Flst.Nr. 376/1 bis 376/10 und 376/14 bis 376/17**

Diese Grundstücke könnten durch Erweiterung der Erschließungsanlagen für eine bauliche Nutzung aktiviert werden. Ein gesamtes Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer für eine derartige Maßnahme ist jedoch im Moment nicht erkennbar, so dass die Erforderlichkeit einer weitergehenden Planung nicht gegeben ist.

Da die Grundstücke nach Lage und Form für eine bauliche Nutzung geeignet sind und nur durch ergänzende Erschließungsanlagen baureif gemacht werden können, kann eine Baureifmachung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben und von dem gesammelten Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer abhängig gemacht werden.

### **3. Inhalt der Planung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet soll größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. v. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sollen allgemein zulässig sein. Die Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sollen unter Berücksichtigung der Unterordnungsgebots allgemein zulässig sein. Die Kleintierhaltung soll unter dem Gesichtspunkt des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme ermöglicht werden.

In dem als Mischgebiet (MI) i.S. v. § 6 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Ziff. 6), Tankstellen (Abs. 2 Ziff. 7) und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Ziff. 8) nicht zulässig. Vergnügungsstätten i.S. v. Abs. 3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Festsetzung konkreter Geschossflächenzahlen wurde im Blick auf den fortentwickelten Bestand verzichtet. Neben den erweiterten Baugrenzen wurden die Festsetzungen in erster Linie auf den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet.

#### **3.3 Festsetzungen in der Höhenlage**

Damit insbesondere entlang des Greutherweges eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und das Ortsbild im Ortseingangsbereich nicht beeinträchtigt wird, werden für die unbebauten Grundstücke Bezugsebenen festgesetzt und die Gebäudehöhen in Form von Firsthöhen begrenzt.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **3.5 Grünordnung**

Der gesamte Planbereich ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Diese ökologisch positive Situation bleibt durch die Neuplanung nahezu unverändert.

#### **3.6 Verkehrsplanung**

Im Blick auf das Planziel der Bestandssicherung ergeben sich weder für den fließenden noch für den ruhenden Verkehr zusätzliche Planungserfordernisse.

### 3.7 Baugestaltung

Der durch die bestehende Bebauung geprägte Siedlungscharakter soll ablesbar erhalten bleiben. Dies soll durch gezielte Festsetzungen über Gebäudehöhen und Dachneigungen sichergestellt werden. Die in späteren Jahren errichteten Gebäulichkeiten werden in gleicher Weise durch gestalterische Regelungen gesichert und in ihrer Entwicklung gesteuert.

### 3.8 Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen und die Schaffung von planungsrechtswidrigen Grundstücksverhältnissen weitgehend zu unterbinden, bedarf die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Auf die gemeindliche Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen (Anlage 2 des Textteiles) und auf die Anlage der Begründung wird verwiesen.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Wohngebiet“, dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. ( vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) und wird von der Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB in Kraft gesetzt.

### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der für einen Teilbereich bestehende Bebauungsplan „ Bühl “ ( genehmigt vom Landratsamt Ludwigsburg am 31.07.57 ) wird aufgehoben und durch die neue Planung ersetzt.

### 6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca.4,8 ha. Entsprechend dem Wunsch des Eigentümers der Flst.Nr. 343/2 + 343/3 werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flurstücke sind zurzeit vom Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ erfasst. Ehemals war in diesem Bereich ein Fußweg zwischen Bietigheimer Straße (L 1106) und der Straße Im Wiesengrund geplant; dieser wurde jedoch nicht ausgebaut. Durch die Vergrößerung der Baugrenze auf dem Flst.Nr. 343/3 ist nun eine Bebauung möglich, auf dem Flst.Nr. 343/2 ist eine Garagenzone eingetragen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

### 7. Auswirkungen der Planung

#### 7.1 Erschließung

Die Erschliessungsanlagen im Plangebiet sind insgesamt ausgebaut. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

#### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgungs – und Abwasserbeseitigungsanlagen sind ausreichend dimensioniert. Erweiterungen sind nicht erforderlich

#### 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt **keinen** naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die Planung ist überwiegend auf Bestandsicherung und bauleitplanerisch geregelte Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung ausgerichtet. Dasselbe gilt für den vorhandenen Grünbestand.

Ein Ausgleich wird dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Da mit dem neuen Plankonzept über die Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen und umfassende Pflanzbindungen früher noch möglichen Eingriffen Einhalt geboten wird, kann sogar eine Minderung des vorher zulässigen Eingriffspotentials erreicht werden.

Die Aufstellung eines förmlichen Grünordnungsplans wird nicht erforderlich.

#### 7.4 Bodenordnung

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

#### 8. Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten. Die Finanzierung ist gesichert.

#### Anmerkung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

**Aufgestellt:**

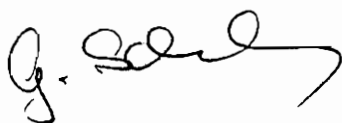
Maulbronn, den 15.07.2003

**Beraten:**

Freudental, den 23.07.2003

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**Günther Scheible** Dipl. Ing.(FH)  
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Gemeinde Freudental



**Scheible**  
(Planverfasser)



**Bachmann**  
(Bürgermeisterin)

### **Begründung zur Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen**

Mit Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 wird nach Auffassung der Gemeinde Freudental der Erlass einer Satzung zur Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen erforderlich.

Mit der Änderung entfällt die bisher nach § 19 Abs. 1 BauGB erforderliche Teilungsgenehmigung. Gleichzeitig erhält die Gemeinde durch § 19 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit für Gebiete mit Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 3 BauGB durch Erlass einer entsprechenden Satzung eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken einzuführen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen und die Schaffung von planungsrechtswidrigen Grundstücksverhältnissen weitgehend zu unterbinden hat die Gemeinde Freudental von der Ermächtigung nach § 19 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Durch die genehmigungsfreie Teilung bereits bebauter Grundstücke wäre die Schaffung von erheblich baurechtswidrigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl bezüglich der festgesetzten Art, dem Maß und der überbaubaren Grundstücksflächen die unvermeidbare Folge, und zwar in einem Ausmaß, das nach Auffassung der Gemeinde Freudental die Grundzüge der Planung verletzen würde.

Dadurch könnte die genehmigungsfreie Teilung bereits bebauter Grundstücke baurechtswidrige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Folge haben. Des weiteren besteht bei Teilung von bebauten Grundstücken die Gefahr einer erheblichen Überschreitung der Grund- und Geschoßflächen.

Aus o.g. Gründen hält die Gemeinde Freudental die planungsrechtliche Teilungsgenehmigung für erforderlich.