

A) die Planungsrechtlichen Festsetzungen**B) die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen****C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO****D) Hinweise**

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

" B Ü H L " - 1. Änderung und Erweiterung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Mischgebiet – Bereich des einfachen Bebauungsplanes

Für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich gelten nur die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.2), der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 2) und der Festsetzung von Garagen (Ziff. 6).

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.
 - 1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen sind nach Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.2 **MI Mischgebiet** i.S. § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Ziff. 6), Tankstellen (Abs. 2 Ziff. 7) und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Ziff. 8) sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten i.S. v. Abs. 3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) i. S. § 16-20 BauNVO.
Die bauliche Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) begrenzt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:

- als Einzelhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen und
- als Doppel- oder Reihenhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen (je Gebäudeteil).

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und (§ 22 (2) BauNVO) nach Planeinschrieb.
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO
4. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen (auch für Kleintierhaltung) in Form von Gebäuden nur in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Gebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m² und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen.
6. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen; sie sind auch im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0 m.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen (z.B. Zu- und Abfahrtsverbot, Grünflächen) dies nicht ausschließen.
7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind, dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher, durch diese Flächen erschlossenen Anlieger.
8. **Anschlußbeschränkung** (Zufahrtsverbot)
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
9. **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)
Die bestehenden Erdgeschoßfußboden- und Firsthöhen werden in ihrem Bestand festgesetzt.
Ausnahmsweise sind zur Schaffung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen Erhöhungen bis 0,50 m unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung zulässig.

Bezugsebene – nach Planeinschrieb

Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) darf die festgesetzte Bezugshöhe (B) um max. 0,25 m über- und unterschreiten.

Die **Firsthöhe** (FH) - gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante First - darf die im Plan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

B) GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Auf die gemeindliche Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen (Anlage 3) wird verwiesen.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Neigung;

- nach Planeintrag

- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze: Dachneigung 0 – 35°

2. Dachform

2.1 Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen in ihrer Grundform symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile mit horizontalem Gesimsabschluss können auch als Flachdächer ausgeführt werden.

Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun mit Ausnahme von Solaranlagen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schlep- oder Sattelgauben und Zwerchgiebel (Querbau) zulässig, wenn ihre Länge 50% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 3,50 m betragen, ihre Höhe gemessen von der Fußbodenhöhe bis Gaubentraufe max. 2,50 m messen. Zur Giebelwandfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen. Schlep- oder Sattelgauben sollen eine Neigung von mindestens 15 Grad, giebelständige Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

2.4 Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind bei geplanter Versickerung unzulässig.

Ausgenommen sind beschichtete Metalldächer.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden sollen planerische und bauliche Vorkehrungen gegen die Verkehrsimmissionen (insbesondere Lärm) entlang der Pforzheimer Straße getroffen werden, um die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 einzuhalten.

D) HINWEISE

1. Denkmalpflege

Bodenfunde sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Landesdenkmalamt zu melden.

2. Wasserrechtliche Hinweise

2.1 Bei unvorhergesehenem **Erschließen von Grundwasser** muß dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

2.2 Für eine evtl. notwendige **Grundwasserableitung** während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.3 Regenwassernutzung

Zisternen zur häuslichen Regenwassernutzung sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist darauf zu achten, daß DIN 1988 eingehalten wird, um Fehlan schlüsse und dadurch eventuelle Verunreinigungen des öffentlichen Trinkwassernetzes zu vermeiden.

Vor Inbetriebnahme muß der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage gegeben werden.

3. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage 1 zum Textteil).

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. Geologische Hinweise

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung der Gipskeuper-Formation, die von Tonmergelsteinen gekennzeichnet ist, welche örtlich Gips enthalten können. Nahe der Geländeoberfläche ist der Tonmergelstein meist entfestigt und dann nur noch für die Abtragung geringer Bauwerkslasten geeignet. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Gipskeuper-Formation mit Löss oder Lösslehm überdeckt.

Das Auftreten von Gipsauslaugungshohlräumen, deren Auswirkungen auch darüber liegenden Löss betreffen können, ist nicht ausgeschlossen. Weiterhin ist das Auftreten von Schichtgrundwasser, welches durch seinen Sulfatgehalt betonaggressiv wirken kann, möglich.

Es ist daher notwendig, bei Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 vorzunehmen.

HINWEIS AUF DIE ERSTELLUNG VON PLANUNTERLAGEN

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

ANLAGEN: - Regelungen zum Schutz des Bodens
- Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen

Aufgestellt:
Maulbronn, den 15.07.2003

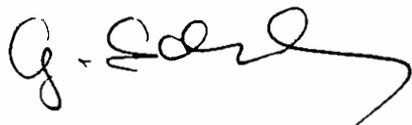
Geändert:
Maulbronn, den 17.09.2003

Beraten:
Freudental, den 23.07.2003

Freudental, den 17.09.2003

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Gemeinde Freudental



Scheible
(Planverfasser)



Bachmann
(Bürgermeisterin)

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen.
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs 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 hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen

Aufgrund von § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl IS. 2141) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Freudental am xx.xx.2003 die Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühl“ – 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Freudental.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Auf die Bestimmungen der §§ 19 + 20 BauGB wird hingewiesen.

§ 3

Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich der Satzung bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird gemäß § 19 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Eine Genehmigungspflicht ist in den durch § 19 Abs. 4 BauGB geregelten Fällen nicht gegeben.

§ 4

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Andere Rechtsvorschriften, insbesondere § 8 der Landesbauordnung (bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung), § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) und § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (im Umlegungsgebiet) bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 5

Versagungsgründe

Gemäß § 20 Abs. 1 BauGB ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar wäre.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft