

GEMEINDE FREUDENTAL

**Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 2. Änderung - Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 09.05.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.03.2015
Beschluss zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB	gem. § 13a BauGB	am	25.03.2015
Entwurfsbeschluss		am	23.02.2017
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	16.03.2017
		bis	19.04.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	20.03.2017
		bis	19.04.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	24.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	09.06.2017
Erneuter Satzungsbeschluss einschl. örtlicher Bauvorschriften	gem. § 10 BauGB		
	und § 74 LBO i.v.m § 4 GemO	am	16.05.2018
ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB		
	und § 4 GemO	am	

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ – Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald)

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 74 LBO i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), hat der Gemeinderat am 16. Mai 2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 2. Änderung – Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.05.2017 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ – Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald) betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 09.05.2017 geändert wird sowie die Begründung im dargestellten Umfang.

Bestandteile der 2. Änderung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 09.05.2017
B	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	in der Fassung vom 09.05.2017
C	Änderung der örtlichen Bauvorschriften	in der Fassung vom 09.05.2017
D	Hinweise	in der Fassung vom 09.05.2017

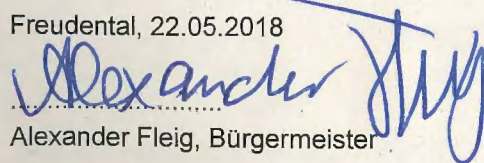
Anlagen zur 2. Änderung

E	Begründung	in der Fassung vom 09.05.2017
---	------------	-------------------------------

Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ - Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB und § in Kraft.

Freudental, 22.05.2018

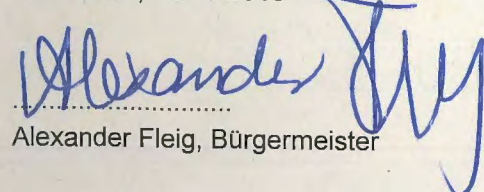

Alexander Fleig, Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Freudental, 22.05.2018


Alexander Fleig, Bürgermeister



A – Deckblatt zur 2. Änderung

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 09.05.2017

B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts in der Fassung vom 09.05.2017 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

Ziffer 1.2 Stellplätze und Garagen §§ 12 Abs. 6 und 21a BauNVO

Bisherige Fassung:

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Fläche zwischen Baufenster/Fläche für Garagen und öffentlichem Straßenraum oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen. Dachterrassen auf Garagen sind im Rahmen der Abstandsvorschriften zulässig.

Geänderte Fassung für den Geltungsbereich der 2. Änderung:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie Garagen und Carports, die näher als 2,50m an diese heranrücken, dürfen eine Tiefe von 6,00m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen. Dachterrassen auf Garagen sind im Rahmen der Abstandsvorschriften zulässig.

Ziffer 2.2 Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 Satz 2, und 18 Abs. 2 BauNVO

Bisherige Fassung:

Für jedes Gebäude wird eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen (Die Eintragung erfolgt nach Festlegung der Straßenhöhe im Rechtsplan). Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern max. 4,2 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe darf im WA bei Einzelhäusern und Doppelhäusern mit Satteldächern (20°-40°) max. 8,3 m über der Bezugshöhe liegen. Bei Reihenhäusern im WA darf die Traufhöhe max. 6,0 m über der Bezugshöhe liegen. Die Firsthöhe darf hier 7,5 m nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind erlaubt.

Geänderte Fassung für den Geltungsbereich der 2. Änderung:

Für jedes Gebäude ist die Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf max. 4,60 m und die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) max. 8,30 m über der Bezugshöhe liegen.

C – Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Deckblatts in der Fassung vom 09.05.2017 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

Die örtlichen Bauvorschriften (die Bezeichnung im Bebauungsplan Wolfsberg II lautet „Satzung über örtliche Bauvorschriften“) werden in folgendem Umfang geändert:

Ziffer 1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

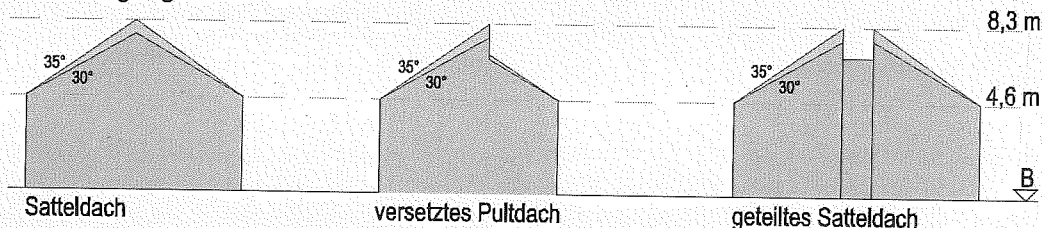
Bisherige Fassung:

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 20° und 40° zulässig. Pultdächer sind zwischen 5° und 10° auszuführen. Es dürfen auch gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeführt werden. Flachdächer sind mit mind. 8 cm Substratstärke zu begrünen. Pultdächer sollen ebenfalls mit mind. 8 cm Substratstärke begrünt werden. Rei-

henhäuser und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Geänderte Fassung:

Zulässig sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie geteilte Satteldächer mit dazwischen liegendem Flachdach (siehe nachfolgende Skizze) mit einer Dachneigung von 30 bis 35°.



Die örtlichen Bauvorschriften werden folgendermaßen ergänzt:

Ziffer 1.7 Dachdeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleiblechen sind unzulässig.

D – Hinweise

Im Geltungsbereich des Deckblatts in der Fassung vom 09.05.2017 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

Die Hinweise werden in folgendem Umfang ergänzt:

5 Artenschutz

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

E – Begründung

1 Planerfordernis

Das in den Jahren 2005 / 2006 erschlossene Baugebiet „Wolfsberg II“ liegt im Norden des Freudentaler Ortskerns. In einem Teilbereich zwischen Wolfsbergweg und Rotenbergstraße befindet sich eine große, bisher unbeplante Grünfläche (Flst.-Nr. 536). Das Grundstück befindet sich in Gemeindeeigentum und soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ im Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald) als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

2 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 angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Geltendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als Wohnbaufläche in Planung gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Umweltbelange und Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Aus aktueller Kenntnis gibt es keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten.

5 Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

5.1 Änderung im zeichnerischen Teil:

Im Deckblatt zur 2. Bebauungsplanänderung wird folgendes geändert:

- Änderung der privaten Grünfläche auf Flurstück Nr. 536: Neuausweisung von Bau- fenstern in einem Allgemeinen Wohngebiet

5.2 Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Ziffer 1.2 Stellplätze und Garagen §§ 12 Abs. 6 und 21a BauNVO

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen regulieren die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in einem städtebaulich verträglichen Maß und berücksichtigen die Topographie des Geländes.

Ziffer 2.2 Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 Satz 2, und 18 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Regelungen für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht mehr erforderlich. Die Trauf- und Firsthöhen für Einzelhäuser werden als Maximum festgesetzt. Es wird auf den ausdrücklichen Beschluss des Gemeinderats hingewiesen, dass die maximalen Höhen keinesfalls überschritten werden dürfen.

5.3 Änderung in den örtlichen Bauvorschriften:

Ziffer 1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Begründung:

Aufgrund der topografisch ansteigenden Situation (Einsehbarkeit der Grundstücke aus Richtung Wohngebiet) sollen die Dachformen und Dachneigungen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen relativ präzise festgesetzt werden.