(57

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung §§ 9 Abs.1 BauGB und 1 BauNVO:

1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA):
Gemäß § 1 Abs. 5+ 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Bereich des WA nicht zulässig.
Ausnahmen für WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Stellplätze und Garagen §§ 12 Abs. 6 und 21a BauNVO:
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/ straßenbegleitendem Grün 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.

1.3 Nebenanlagen § 14 Abs. 1+ 2 BauNVO:
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind Terrassen, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Rankgerüste sowie Müllboxen und Behälter von Mülltonnen.
Außerhalb der Vorgartenflächen sind gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur nachfolgend aufgeführte und jeweils auf ein Grundstück bezogene Nebenanlagen zulässig:
- Kinderspielgeräte , Wäschehängen, Gartenlauben, und Pergolen bis zu einer Höhe von 3,00 m.
- In Ausnahmefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht überdachte Schwimmbäder, Gewächshäuser, Geschirr- und Gerätehütten.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets dienen, nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen oder in Verbindung mit Garagen erstellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 16- 21a BauNVO:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3, Satz 1+ 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt:

Beispiel:

2.1 Grundflächenzahl

Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 Satz 2, und 18 Abs. 2 BauNVO:
Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut) darf bei Einzelhäusern max. 4,2 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe darf im WA bei Einzelhäusern mit Satteldächern (20°-40°) max. 8,3 m über der Bezugshöhe liegen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern im WA darf die die Traufhöhe max. 6,0 m über der Bezugshöhe liegen. Die Firsthöhe darf hier 7,5 m nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind erlaubt.

Systemskizze Gebäudehöhen/Dachneigung

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 BauGB

3.1 Sicherung des Bestandes (Pflanzbindung §9 (1) Nr.25 b BauGB)
Der im Lageplan durch Planzeichen eingetragene, vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu unterhalten. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Abgehende Bäume oder Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers in der gleichen Art oder analog zu den Pflanzgeboten zu ersetzen.
Ist ein so geschütztes Gehölz durch notwendige Auffüllungen oder Abgrabungen am Bauwerk nicht zu erhalten, so ist eine geeignete Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

3.2 Neubegrünung (Pflanzgebot § 9 (1) Nr.25 a BauGB) mit Pflanzgeboten 1 bis 6
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. § 23 BauNVO), mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO), sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter bzw. in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten fachgerecht zu

bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 74 (1) Nr. 3 und § 9 (1) LBO). Siehe auch Textteil zum Bebauungsplan über Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von 3,00 m Breite zulässig, bei gegenüberliegenden Stellplätzen sind 6,00 m Breite zulässig. Weiterhin sind Stellplätze, Terrassen, Verbindungswege und vergleichbares sowie Werbeanlagen (s. Textteil Bebauungsplan) erlaubt.

Von den festgesetzten Standorten der Bäume und Sträucher kann geringfügig (bis 3 m) abgewichen werden, wenn notwendige Leitungen oder Zufahrten eine Pflanzung an dieser Stelle nicht ermöglichen.
Die Bepflanzung sollte sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten, die in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten sind als Vorschlag zu verstehen. Es wird empfohlen, auf blau- und gelbnadelige oder buntlaubige Gehölze (z.B. mit gelb oder weiß panaschierten Blättern) oder solche mit säulenförmigem, pyramidalem, schirmförmigem, kugelförmigem oder überhängendem Wuchs (durch Mutation entstandene, so genannte Trauerform) zu verzichten.
Abgehende Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers in der ursprünglich gepflanzten Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Pflanzgebote können sich überschneiden.

3.2.1 Pflanzgebot 1 (PFG1) - Hochstämmige, großkronige Gehölze
An dem im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige, großkronige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 18 bis 20 cm betragen. Die nachfolgend aufgeführten Arten einschließlich ihrer Sorten kommen u.a. dafür in Betracht: (siehe Grünordnungsplan)
Als Unterpflanzung sind folgende Bodendecker u.a. geeignet: (siehe Grünordnungsplan)

3.2.2 Pflanzgebot 2 (PFG2)- Hochstämmige Obstgehölze
Es sind an den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten.

3.2.3 Pflanzgebot 3 (PFG3)- Hochstämmige, kleinkronige Gehölze
An dem im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige, kleinkronige Gehölze zu pflanzen. Der Standort für Gehölze dieses Pflanzgebots kann frei gewählt werden. Der Stammumfang soll mindestens 14 bis 16 cm betragen. Die nachfolgenden Arten werden u.a. dieser Forderung gerecht: (siehe Grünordnungsplan)

3.3.4 Pflanzgebot 4 (PFG4)- Gehölze für feuchte Standorte
An dem im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten sind niedrige Sträucher und Korbweiden zu pflanzen. Der Standort für Gehölze dieses Pflanzgebots kann frei gewählt werden, jedoch sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten. Der Wasserabfluss darf nicht

behindert werden Die nachfolgenden Arten werden u.a. dieser Forderung gerecht: (siehe Grünordnungsplan)

Restflächen sind als extensiv gepflegte Wiese auszubilden, die sich von selbst mit der Zeit in eine Hochstaudenflur umwandelt.
Es können auch folgende Stauden u.a. als Initialpflanzung zusätzlich gepflanzt werden: (siehe Grünordnungsplan)

3.2.5 Pflanzgebot 5 (PFG5) - Freiwachsende Heckenpflanzung
An den im Plan beispielhaft durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind zur Ein- und Durchgrünung Feldgehölze als locker wachsende Heckenpflanzung in unregelmäßigen Abständen, Längen und Breiten zu pflanzen. Es soll keine durchgehende, geschlossene Hecke entstehen. Die Heckenpflanzen sollen frei wachsen und sind nicht in Form zu schneiden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten
Für die Pflanzung einer Feldgehölzhecke kommen u.a. folgende Arten in Betracht: (siehe Grünordnungsplan)

3.2.6 Pflanzgebot 6 - Freiflächenbegrünung
Auf Flächen gemäß Nr. 3.2 sind Sträucher zu pflanzen und/oder Rasen anzulegen. Auf diesen Flächen wird empfohlen, die Anpflanzungen in folgender Verteilung vorzunehmen: mindestens 70% Rasen oder Bodendecker, mindestens 15% Sträucher. Die Gehölze des Pflanzgebotes 5 werden dieser Forderung gerecht.

3.3 Dachbegrünung:
Flachdächer sind, mit Ausnahme aller Dachterrassen, mit einer Substratstärke von mind. 8 cm zu begrünen.

4. Schutz gegen Verkehrslärm (§9(1)24 BauGB):

Um die Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) im Obergeschoß nicht zu überschreiten, sind im Plan zwischen dem westlichen und östlichen Zackenband (LPB II) Schallschutzmaßnahmen durch Gebäudeorientierung und Ähnliches vorzusehen.
Zwischen der Heilbronner Straße und dem ersten Zackenband (LPB III) sind Schallschutzmaßnahmen zwingend durchzuführen. Hier ist eine Nachweispflicht für Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorgeschrieben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte nicht überschritten werden (zum Beispiel durch vorgelagerte Bauteile).

5. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (§9(1)14 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Dachflächen aus den unbehandelten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans muss das von befestigten Flächen und Dächern abfließende Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone in den festgesetzten Traufwassermulden versickern bzw. zum Steinbach abfließen. Diese

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluß dauerhaft gewährleistet ist.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer § 74 LBO

Dachform und Dachneigung sind nicht grundsätzlich freigestellt. Zur Dachgestaltung gelten gemäß § 74 LBO weitere Regelungen:

1.1 Dachneigung:
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 können ebenfalls begrünt werden. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

1.2 Dachaufbauten:
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger als 1/2 der Dachlänge, gemessen von Ortgang zu Ortgang, sein; der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang darf 2,00 m nicht unterschreiten, der Abstand der Dachaufbauten vom First darf 0,80 m nicht unterschreiten.

1.3 Dachfarbe
Die Farbe der Dachdeckung bei Satteldächern ist mit rot bis braun festgelegt. Pultdächer sind grau oder silberfarbig auszuführen, auch Begrünungen sind möglich. Flachdächer sind zu begrünen, es sei denn, sie werden als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

1.4 Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtsumme 1/2 der Dachlänge, gemessen von Ortgang zu Ortgang, nicht überschreiten.

1.5 Sonnenkollektoren:
Der Süd-West-Hang des Baugebiets eignet sich sehr gut für die Anbringung von Sonnenkollektoren.
Dabei sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen jeweils bis zu 1/3 der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung der Kollektor- und Photovoltaikflächen ist so zu treffen, daß zusammenhängende Flächen entweder am First oder an der Traufe entstehen und deren Neigung nicht der darunterliegenden Dachneigung entgegensteht. Die Höhe der Anlagen darf die zulässige Dachhöhe nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 LBO:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Plakatanschlagtafeln oder ähnliches unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1.0 m² im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Sie dürfen nicht über einer Höhe von 3,0 m über der jeweiligen Bezugshöhe im allgemeinen Wohngebiet liegen.
Werbeanlagen sind nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3. Carports § 74 LBO:

Gemeinschaftscarports sind mit begrünten Überdachungen sowie geschlossenen Einfassungen an der Grundstücksgrenze und parallel zur Straßenseite vorgeschrieben. Die Oberkante der Überdachung darf maximal 3.00m, die Oberkante der Einfassung darf nicht über 1,80m über der Gehwegoberkante liegen.

4. Einfriedungen § 74 LBO:

Einfriedungen, Böschungsmauern, Stützmauern und Sichtschutzwände sind bis 1,80 m Höhe zulässig.

Fassung vom 26.02.2003
Brenner - Architekt

Gemeinde Freudental

Textteil zum Bebauungsplanentwurf "Wolfsberg I"
(Planungsrechtliche Festsetzungen)
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Städtebauliche Planung: Stuttgart, den 26.02.2003

Klaus Brenner
Freier Architekt
Reinsburgstr. 171
70197 Stuttgart
Tel. 0711/ 6152157
Fax 0711/ 6152240

Aufstellungsbeschluß gem.§ 2 Abs.1 BauGB am 19.03.02

öffentlich bekannt gemacht am 28.03.02

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Bau GB am 25.04.02

(und durch Planaushang 29.04.02-10.05.02)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Bau GB vom 28.03.02 bis 03.05.02

Öffentliche Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) Bau GB
durch den Beschluss des Gemeinderats vom .....
öffentlich bekannt gemacht am 16.10.02

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB durch Gemeinderatsbeschluss vom .....
vom 18.11.02 bis 18.12.02

Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.04.03

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Bau GB durch Bekanntmachung am 11.04.03

Gemeinde Freudental
Bürgermeisteramt
in Vertretung:

gez. Frau Bachmann
Bürgermeisterin Freudental

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 Änderung vom 27.08.1997

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 mit erfolgten Änderungen in der gültigen Fassung.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S.617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl S. 521)