

GEMEINDE FREUDENTAL

**Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 1. Änderung mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung vom 17.04.2013

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

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	20.02.2013
Beschluss zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB	gem. § 13a BauGB	am	20.02.2013
Entwurfsbeschluss		am	20.02.2013
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	22.02.2013
		bis	02.04.2013
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	01.03.2013
		bis	02.04.2013
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	17.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	24.04.2013

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) in der Fassung der letzten Änderung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 17.04.2013 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 17.04.2013 geändert wird sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in dem unter den Ziffern B und C dargestellten Umfang.

Bestandteile der 1. Änderung

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | in der Fassung vom 17.04.2013 |
| B | Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | in der Fassung vom 17.04.2013 |
| C | Änderung der örtlichen Bauvorschriften | in der Fassung vom 17.04.2013 |

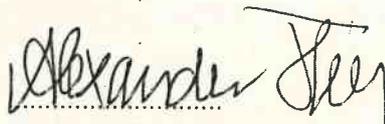
Anlagen zur 1. Änderung

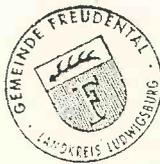
- | | | |
|---|------------|-------------------------------|
| D | Begründung | in der Fassung vom 17.04.2013 |
|---|------------|-------------------------------|

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Freudental,

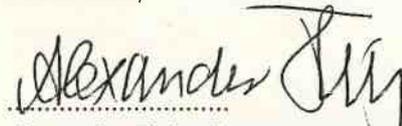

Alexander Fleig, Bürgermeister



Ausfertigung

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

Freudental,


Alexander Fleig, Bürgermeister



Teil A – Deckblatt zur 1. Änderung

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 17.04.2013

Teil B – Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

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 1. 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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folgendermaßen ergänzt:

Ziffer 3.2.10 Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig (1.10 bis 28.02.).

Teil C – Änderung der örtlichen Bauvorschriften

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

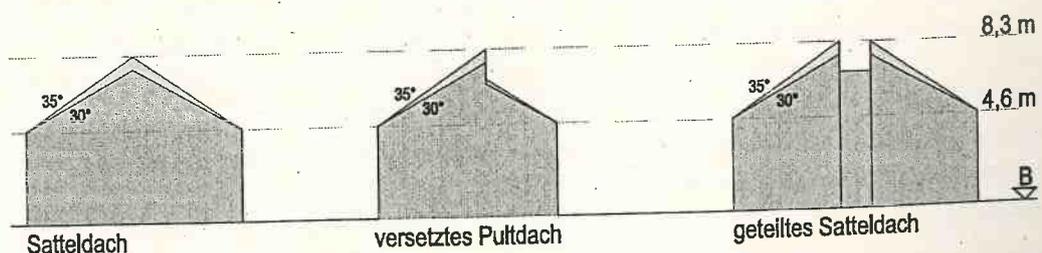
Ziffer 1.1. Äußere Gestaltung der Gebäude

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. Reihenhäuser 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.

Teil D - Begründung

1 Planerfordernis

Das in den Jahren 2005 / 2006 erschlossene Baugebiet „Wolfsberg II“ liegt im Norden des Freudentaler Ortskerns. In einem Teilbereich an der Rotenbergstraße setzt der Bebauungsplan Reihenhäuser fest. Aufgrund mangelnder Nachfrage an Hausgruppen und mit Blick auf entsprechende Nachfrage sollen die Hausgruppen-Grundstücke zu 2 Einzelhaus-Grundstücken vereinigt und an Interessenten veräußert werden. Hierzu ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ 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 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. Die geplante Bebauung wird den bisher zulässigen Umfang nicht überschreiten; vielmehr ist zu erwarten, dass die beiden künftig zulässigen Einzelhäuser von großzügigeren Frei- und Grünflächen umgeben sein werden als die bisher zulässigen 6 Hauseinheiten.

2 Änderungsinhalte

2.1 Änderung im zeichnerischen Teil:

In Deckblatt zur 1. Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen folgendes geändert:

- Veränderter Zuschnitt der überbaubaren Flächen (Baufenster) auf den Flurstücken Nr. 959 und 964
- Änderung der Erschließung: Private Verkehrsflächen mit Leitungsrechten.
- Änderung in der Nutzungsschablone bzgl. der Zahl der Vollgeschosse (max. II statt zwingend II), der Hausform (nur Einzelhäuser statt Reihenhäuser). Die Regelung von Dachform und Dachneigung erfolgt im schriftlichen Teil und nicht mehr per Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden in der Schablone ergänzt.
- Entfall der Baum-Pflanzgebote im zeichnerischen Teil (Regelung im schriftlichen Teil).
- Änderung des Leitungsrechts passend zu den geplanten Grundstücken.
- Änderung der Flächen für Garagen (damit auch für Carports) statt bisher Flächen für Gemeinschafts-Carports.

2.2 Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen:

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 1. 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.

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.

Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes Ludwigsburg werden die planungsrechtlichen Festsetzungen folgendermaßen ergänzt:

Neue Ziffer 3.2.10:

Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig (1.10 bis 28.02.).

2.3 Änderung in den örtlichen Bauvorschriften:

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. Reihenhäuser 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 Skizze) mit einer Dachneigung von 30 bis 35°.

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.

Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes Ludwigsburg werden die örtlichen Bauvorschriften folgendermaßen ergänzt:

Neue Ziffer 1.7:

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