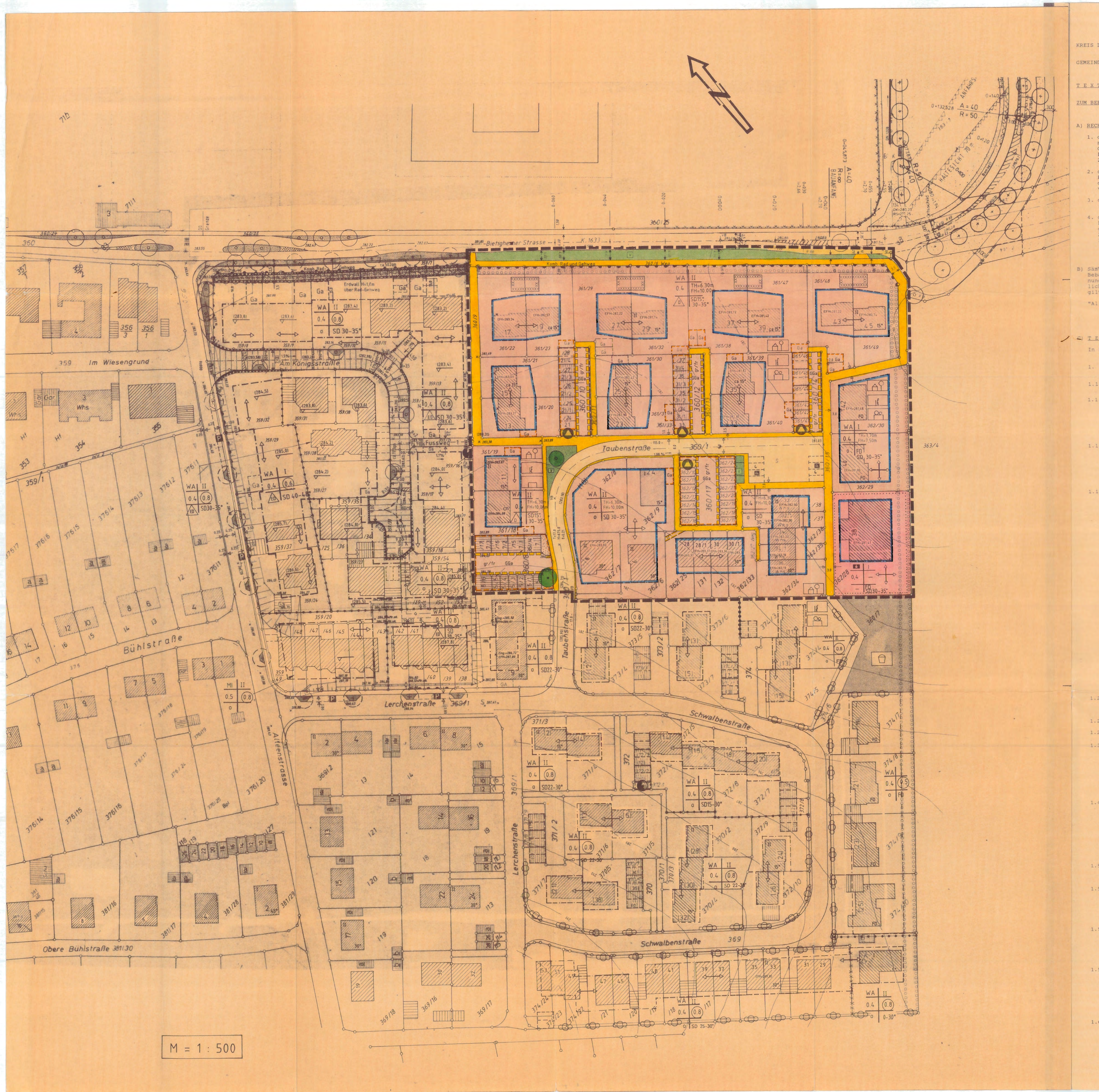


KREIS LUDWIGSBURG

GEMEINDE FREUDENTAL

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALLEENFELD V - 1. ÄNDERUNG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL.S.1093) und durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II.S. 889, 1122)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124)
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770, ber. 1984 S.519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51), vom 22.02.1988 (GBl.S.55), vom 08.01.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S. 426)

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan:

"Alleenfeld V" in Kraft seit 22.04.1974.

C) T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.1 BAULICHE NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 21 a BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

Grundflächenzahl

1.1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 18 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

a) Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

Die im Lageplan eingetragene EFH bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden. Ist eine EFH nicht festgesetzt, so gilt die EFH des bestehenden Gebäudes oder eine davon abweichende, im Baugenehmigungsverfahren festzulegende, EFH.

b) Traufhöhen der Gebäude Höchstgrenze

Gemessen von der festgesetzten maximalen oder bestehenden EFH bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

Traufhöhe I = maximal 3.70 m
Traufhöhe II = maximal 6.30 m

c) Firsthöhen der Gebäude Höchstgrenze

Gemessen von der festgesetzten maximalen oder bestehenden EFH bis Oberkante First.

Firsthöhe I = max. 7.50 m
Firsthöhe II = max. 10.00 m

1.2 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m.§ 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 offene Bauweise

1.2.2 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragen Richtungspfeilen.

1.5 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

1.5.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind zulässig:

a) auf den überbaubaren Grundstücksflächen.
b) auf den besonders ausgewiesenen Flächen.

1.5.2 Stellplätze

sind ausnahmsweise auch auf der unüberbaubaren Fläche im Anschluß an öffentliche Verkerhrsflächen oder an Flächen mit Fahrrecht zulässig oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen

1.5.3 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, sofern es sich um Gebäude handelt.

1.6 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Kindergarten

Zulässig sind Anlagen die der Kinderbetreuung dienen. Außerdem ist eine Wohnung für Aufsichtspersonen zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Fußwege

1.7.3 Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage

1.7.4 Ein- und Ausfahrtsverbot zur anschließenden Verkehrsfläche

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter für den Tag der Abholung.

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB § 73 Abs.1 Nr.4 LBO

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.10.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

1.10.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

An den Bauflächen entlang der Bietigheimer Straße können die Grenzwerte der Lärmimmissionen für Innenräume nach Din 4109 überschritten sein oder künftig werden. Die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß
Für den Straßenkörper sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 30 cm zulässig. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSRE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 Abs.1 Nr. 1

2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG in (Altgrad)

- nach Eintrag im Lageplan -

a) Wohngebäude:

- Satteldach 15°, eine Dachneigung von 30 - 35° ist zulässig
- Satteldach 30 - 35°
- Flachdach 3 - 10°, neu errichtete Flachdächer sind nur mit Substrat überdeckt und begrünt zulässig.

b) Freistehende Garagen:

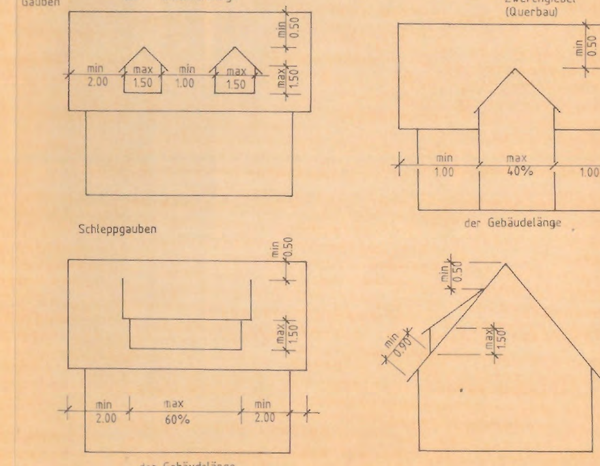
Flachdach bis 10° oder Satteldach 18° - 25°, neu errichtete Flachdächer sind nur mit Substrat überdeckt und begrünt zulässig.

2.1.2 DACHDECKUNG

Zur Dachdeckung der Wohn- und Nebengebäude sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Zwischenbauten sowie Sonnenenergieanlagen wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden. Glasflächen sind nach Süden und Westen, an den von der freien Landschaft nicht einsehbaren Teilen das Daches bis zu 5 m² zulässig.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Zulässig sind giebelständige Gauben mit Satteldach, Dreiecks- und Schleppgauben, sowie Zwerchgiebel. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 60 % der Gebäudelänge, Zwerchgiebel dürfen 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Firstlinie der Gauben und Zwerchgiebel, sowie der Anschnitt mit dem Hauptdach bei Schleppgauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung muß mit der Dachneigung des Hauptdaches identisch sein, Schleppgauben sind in einer Dachneigung von 15° zulässig.



2.1.4 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind bis 40 % der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN § 73 Abs.1 Nr. 5 LBO

2.2.1 Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen sind ab 1,0 m Höhe genehmigungspflichtig und im Bauantrag darzustellen.

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Tote Einfriedigungen und Einfassungen (Stellplatten und Sockelmauern) sind bis 1,20 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig, wenn gleich hohe Hecken vorgepflanzt werden.

2.2.2 GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN

Flächen für Stellplätze und Zufahrten
Für neuangelegte Stellplätze und Zufahrten sind Ortbeton und Asphalt als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 39 Abs.1 LBO

Pro zusätzlicher Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

3. G R Ü N O R D N U N G S R E C H T L I C H E

F E S T S E T Z U N G E N

3.1 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Jedem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bis zur Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn, eingeriffelt	Crategus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

Rankgewächse:	
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde	Aristolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathatica
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.1.3 Dachbegrünung

Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Fetthenne	Sedum
Steinbrech	Saxifraga
Mauerpfeffer	Sempervivum

3.1.4 Ortsrandbegrünung

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Arten der Ziffer 3.1.2 werden dieser Forderung gerecht.

3.2 PFLANZBINDUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.2.1 Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2.2 Hecken

Die bestehenden und im Lageplan eingetragenen Hecken sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.

L E G E N D E

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALLEENFELD V"

WA — Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 BauGB u. § 4 BauNVO

z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

z.B. EFH=281.80 — Erdgeschoßfußbodenhöhe

z.B. TH=3.70 — Traufhöhen, siehe Textteil Ziffer 1.1.3 b)

z.B. FH=7.50 — Firsthöhen, siehe Textteil Ziffer 1.1.3 c)

z.B. 281.03 × — Geländehöhen / bestehende Höhen ü.NN

Dachformen § 73 Abs.1 Nr. 1 LBO

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Dachneigung (Wohngebäude/Hauptgebäude) § 73 Abs.1 Nr. 1 LBO

z.B. 15° — allgemein zulässig

Bauweise § 9 Abs.1 NBr. 2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

D — nur Doppelhäuser

Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO

Stellung der Gebäude / Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 73 Abs.1 Nr. 1 LBO

Ga — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

St — Fläche für Stellplätze

Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahnen

Fußwege

V — Verkehrsgrünflächen

Ein- und Ausfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 12 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gr/fr — Geh- und Fahrrecht

Leitungsrecht

Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot je Baugrundstück

Bepflanzung toter Einfriedigungen

Dachbegrünung

Ortsrandbegrünung

Pflanzbindung § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Einzelbäume

Hecken

Nutzungsschablone (Füllschema:)

Art der baul. Nutzung	Traufhöhe/
GRZ	Firsthöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 Abs.1 BauGB durch GR am ~~[illegible]~~ 9. Mai 1990
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — im Mitteilungsblatt am 25. Mai 1990
3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 BauGB erfolgte am ~~[illegible]~~ 30. Mai 1990
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am 11. Aug. 1993
5. Auslegungsbeschluß — gem. § 3 (2) BauGB durch GR am ~~[illegible]~~ 14. Okt. 1993
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung — gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 22. Okt. 1993, Auslegung vom 2. Nov. 1993 bis 2. Dez. 1993
7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 BauGB durch GR am 13. April 1994
8. ~~Genehmigung~~/Anzeige — gem. § 11 BauGB ~~durch~~ an LRA Ludwigsburg am 5. Juli 1994
   Rechtmäßigkeit bestätigt durch Erlaß des Landratsamts Ludwigsburg vom 21.7.1994 Nr. 201-621.41
9. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren — gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 12. Aug. 1994
10. In Kraft getreten — am 12. Aug. 1994

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen, mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 13. April 1994 zum Ausdruck kommt, überein.

Freudental, den 5. Juli 1994

Bürgermeister
[Unterschrift, Siegel]

Zur Beurkundung

Freudental, den 12. Aug. 1994

Bürgermeisteramt
[Unterschrift]

Gemeinde Freudental
Kreis Ludwigsburg

Anlage 1

B4

BEBAUUNGSPLAN
" Alleenfeld V -
1. Änderung "

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet:
Bietigheim-Bissingen, 20.02.1993

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER
Bauleitplanung, Tiefbau-Planung und Vermessung
Tannenbergstraße 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 20.02.1993/16.06.1993/kah — ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 14.10.1993/kah — ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 09.03.1994 (Ziff.13 der Begr.)
Bietigheim-Bissingen, 09.03.1994/kah — ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan