

GEMEINDE FREUDENTAL

Satzung über den Bebauungsplan „Schlossanlage“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung vom 12.11.2007

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 12.11.2007 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 12.11.2007 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Schlossanlage“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderungen ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.11.2007 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 12.11.2007
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 12.11.2007
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 12.11.2007

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 12.11.2007
E	Begründung	in der Fassung vom 12.11.2007
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	in der Fassung vom 12.11.2007

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht mit Grünordnungsplan	
Als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 23.11.2007

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Schlossanlage“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Schlossanlage“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 12.12.2007 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Freudental, den

06. März 2008

Dorothea Bachmann

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 18.02.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 27.02.2007
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 14.05.2007 bis 15.06.2007
Informationsveranstaltung		am
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom 14.05.2007 bis 15.06.2007
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 14.05.2007 bis 15.06.2007
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 08.10.2007 bis 07.11.2007
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 12.12.2007
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 07.03.2008

Freudental, den 06.03.2008

.....
Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

1.1 Teilbereich SO1 – Historische Schlossanlage:

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind nur:

- Sanatorien, Kliniken, Ärztehäuser,
- Seniorenpflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen
- Hotels, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Schulische Nutzungen, Internate
- Wohnnutzung bis zu einem Anteil von 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes.
Diese Festsetzung gilt nicht für Betreutes Wohnen und nicht für das im zeichnerischen Teil mit „Forsthaus“ bezeichnete Gebäude.

Die Bezeichnungen SO1a bis SO1g sind nur zur Differenzierung der jeweiligen Gebäude maßgebend.

1.2 Teilbereich SO2 – Schlossergänzung:

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind nur:

- Zulässige Nutzungen wie SO1
- Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die im Teilbereich SO 2 festgesetzten Nutzungen und Anlagen bis zur erstmaligen Innutzungsnahme der historischen Schlossanlage (Teilbereich SO1a – Schlossgebäude mit Nord- und Südflügel) nach der zuvor erfolgten Vorlage eines Nutzungskonzepts unzulässig, über welches eine denkmalgerechte Nutzung der so bezeichneten Schlossanlage gewährleistet wird und die Erforderlichkeit untergeordneter Ergänzungsbauten für eine solche Nutzung nachgewiesen ist.

Die Bezeichnungen SO2a und SO2b sind nur zur Differenzierung der zulässigen Bauweise maßgebend; siehe hierzu Ziffer 3 – erster Absatz.

1.3 Teilbereich SO3 – Seniorenpflegeheim:

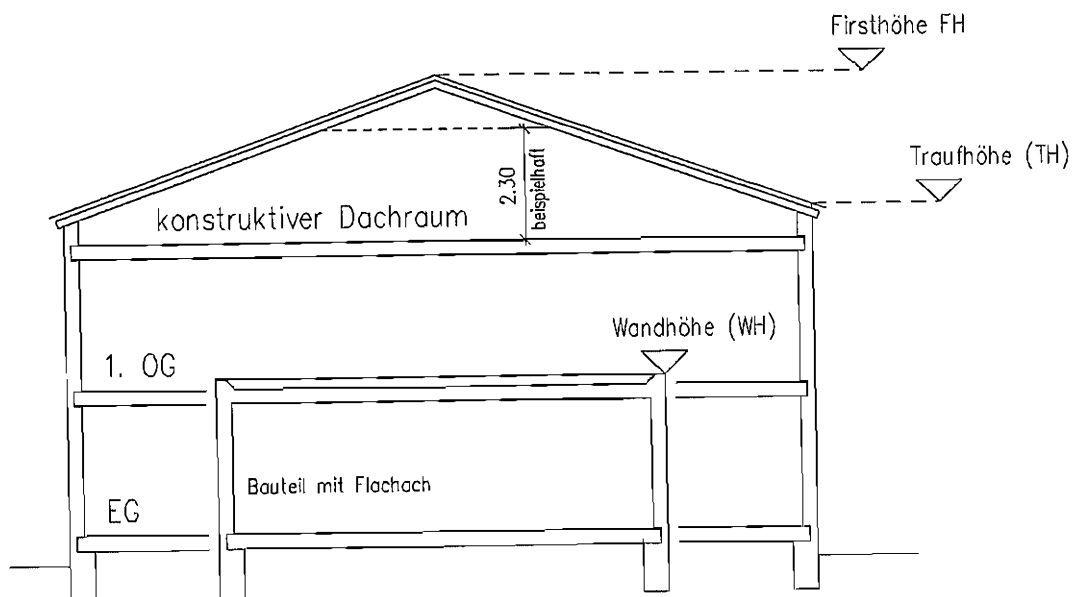
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind nur:

- Seniorenpflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen
- Kompetenzzentrum zur Behandlung Demenzkranker

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, durch First-, Trauf- und Wandhöhen als maximale absolute Höhen über N.N. (siehe hierzu auch nachfolgende Skizze) sowie durch max. zulässige Grundflächen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

- **Die Firsthöhe (FH)** ist nur für geneigte Dächer maßgebend und am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.
- **Die Traufhöhe (TH)** ist nur für geneigte Dächer maßgebend und am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln.
- **Die Wandhöhe (WH)** ist nur für Flachdächer maßgebend und an der Oberkante Flachdachattika zu ermitteln.



Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im SO1 und SO3 wird die offene Bauweise und im SO2 die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäude zulässig, deren Außenmaße 30 m (im Teilabschnitt SO2a) und 15 m (im Teilabschnitt SO2b) nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Über- oder Unterbauung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostationen) dürfen - nach Zustimmung durch Gemeinde und Denkmalbehörde - auf überbaubaren Flächen und auf den als nicht überbaubaren festgesetzten Flächen errichtet werden (Ausnahme: Festgesetzte Grünflächen).

- 4 Flächen für Tiefgaragen sowie Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Im SO1 sind Tiefgaragen unzulässig. Ansonsten sind Tiefgaragen mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Im Teilbereich SO2 sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind im Teilbereich SO2 nur auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5 Grünordnung

5.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1.1 Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Für Ansaat und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Saat- bzw. Pflanzgut zu verwenden. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen – mit Ausnahme von Wegen - unzulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. DIN 18920 ist verbindlich einzuhalten.

5.1.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Einzelepflanzgebot Baugrundstück SO2

Im Sondergebiet SO2 ist je angefangene 200 m² überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (ohne Grünfläche) mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm), je angefangene 25 qm ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden. Die Anpflanzungen sind im Sondergebiet 2 außerhalb der mit GF 2 gekennzeichneten Grünfläche umzusetzen.

Parkplatzbäume

Auf Parkplatzanlagen sind Bäume 1.- oder 2. Größenordnung (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm), gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (1 Baum je 4 Parkplätze). Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 qm Fläche vorzusehen. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Grünfläche im Sondergebiet SO2 (GF2)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebotsfläche (GF 2) sind 10 Bäume zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Bäume 1. oder 2. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste und in Anlehnung an die Darstellung im zeichnerischen Teil anzuordnen. (Anlage 2)

5.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Einzelbäume in den Sondergebieten SO1, 2 und 3

Die im zeichnerischen Teil als Einzelbäume mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig bzw. durch Arten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Schlosspark (GF 1)

Der Gehölzbestand im Schlosspark (GF 1) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig oder durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die wiesenartigen Grünflächen sind wie bisher extensiv zu pflegen, d. h. 2 x jährlich mähen und Schnittgut abräumen.

5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Geophyten

Die im überbaubaren Bereich vorhandenen Frühjahrsgeophyten (Wildtulpe - *Tulipa sylvestris*, Märzenbecher – *Leucojum vernum*, Schneeglöckchen – *Galanthus novalis*) sind in geeignete andere Bereiche des Parks zu versetzen.

Nistkästen

Verluste von Nisthöhlen werden durch Anbringen künstlicher Nisthilfen unterschiedlicher Art an geeigneten Stellen innerhalb des Schlossparks ausgeglichen. Die Nistkästen sind jeweils nach Abschluss der Brutperiode zu kontrollieren und zu pflegen.

Wasserbecken / Brunnen

Die kleinen Rundbecken sollen in der Vegetationsperiode wieder befüllt (kein Fischbesatz!) oder zumindest mit Ausstiegshilfen für Kleintiere versehen werden.

5.4 Straßenbeleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten bzw. Lampen zu verwenden.

5.5 Artenverwendungsliste

Bäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*) **Giftig !**
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) **Giftig !**
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxyacantha*)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig.

Obstbaumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:

Es sind nur Hochstämme unter Verwendung von Sämlingsunterlagen zulässig !

Apfelbäume Birnbäume

Jakob Fischer Gräfin von Paris
Jakob Lebel Gellerts Butterbirne
Winterambour Pastorenbirne
Boskop Oberösterreich Weinbirne
Brettacher Schweizer Wasserbirne
Bohnappel Conference
Hauxapel Gute Graue
Gravensteiner Stuttgarter Gaishirtle
Bittenfelder Sämling Clapps Liebling
Maunzenappel Grüne Jagdbirne

Kaiser Wilhelm Gute Luise

Gewürzluise

Kirschbäume Zwetschgenbäume

Frühe Meckenheimer Hauszwetschge

Hedelfinger Riesen Bühler Frühzwetschge

Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge

Dollenseppeler Nancy-Mirabelle

Schwarze Schüttler

5.6 Zuordnung

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung):

Maßnahmen aus dem Ökokonto

Zur Kompensation des Eingriffs wird ein Teilbereich der Fläche F1 aus dem Maßnahmenkatalog zur Aufstellung eines Ökokontos zugeordnet (Flst. 746/7 Nr. 230 und 231). Es handelt sich dabei um Streuobst- bzw. Gartenflächen die derzeit noch zu intensiv bzw. gartenartig genutzt werden. Sie sollen zukünftig nach den Vorgaben des o. g. Maßnahmenkatalogs extensiviert werden.

5.7 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan beizulegen, der den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

6 Verbot der Ein- und Ausfahrt

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Verbot der Ein- und Ausfahrt gilt nicht für den Fahrzeugeinsatz im Zusammenhang mit der Pflege des Schlossparks und für die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen.

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

Zulässige Dachformen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Dachflächen sind reflektierende Materialien unzulässig (Ausnahme: Glas). Metalleindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie sind an Kulturdenkmälern unzulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig (Ausnahme: Historische Mauern der Kulturdenkmale).

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 2.00 m Länge x 0.40 m Höhe x 0.20 m Tiefe und nur im Erdgeschossbereich zulässig.

Außerhalb der Stätte der Leistung sind nur Sammel-Webeanlagen mit einer maximalen Breite und Höhe von jeweils 2.00 m zulässig.

4 Führung von Versorgungsleitungen / Kabelnetz

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Freudental entschieden wird.

5 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6 Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7 Gebäudefassaden und Fenster

Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sowie reflektierende Fassadengestaltungen (Ausnahme: Glas) sind unzulässig. Für Fenster und Glasfassaden ist Ornilux- Glas zu verwenden.

8 Umgang mit Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist eine Versickerung nur über die belebte, bewachsene Bodenzone gestattet. Die direkte Ableitung des Niederschlagswassers über Mulden oder Rohrleitungen in die vorhandenen Seen ist möglich.

D

Hinweise**1 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke, Brunnenanlagen usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Grundwasserbenutzung

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3 Hinweis zum Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).