

GEMEINDE FREUDENTAL

Bebauungsplans „5. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.05.2019

Nachrichtliche Ergänzungen vom 10.07.2019

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 15.05.2019
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 29.05.2019 bis 03.07.2019
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 03.06.2019 bis 03.07.2019
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ werden folgende Satzungen beschlossen:

1. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 10 BauGB)

Satzung

Der Gemeinderat beschließt auf Grund von § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung den Bebauungsplan der Innenentwicklung „5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ als Satzung. Maßgebend ist der Plan vom 08.05.2019 mit Textteil einschließlich der Begründung vom 08.05.2019 einschl. nachrichtlicher Ergänzungen vom 10.07.2019.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

Satzung

Der Gemeinderat beschließt auf Grund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung die örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Maßgebend ist der Plan vom 08.05.2019 mit Textteil einschließlich der Begründung vom 08.05.2019 einschl. nachrichtlicher Ergänzungen vom 10.07.2019.

Freudental, den 30.07.2019


Alexander Fleig
Bürgermeister



Ausfertigung:

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

Freudental, den 30.07.2019


Alexander Fleig
Bürgermeister



A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

B Räumlicher Geltungsbereich

Es gilt der räumliche Geltungsbereich gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden ersetzt.

C Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 (1) BauNVO

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die **Traufhöhen (TH)** werden bezogen auf die im Mittel gemessene bestehende Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut. Sie wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. TH maximal 4,25m.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

1.5 Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind nur parallel zu der im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtung zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen (eingeschossig), überdachte Stellplätze und Stellplätze (nicht überdacht) sind nur auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den nach Süden zur Besigheimer Straße L 1106 gelegenen Gebäudeseiten und den senkrecht dazu gelegenen Flächen sind zusätzliche, luftschalldämmende Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Fenster in Richtung der Lärmquelle sind mit einem zusätzlichen schallgedämmten Lüftungselement auszurüsten, welches die Schalldämmung um maximal 1dB(A) verschlechtern darf. Schlafräume sind auf die der Besigheimer Straße abgewandten Seite (Nordseite) anzuordnen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)**2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von $30 \pm 3^\circ$. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

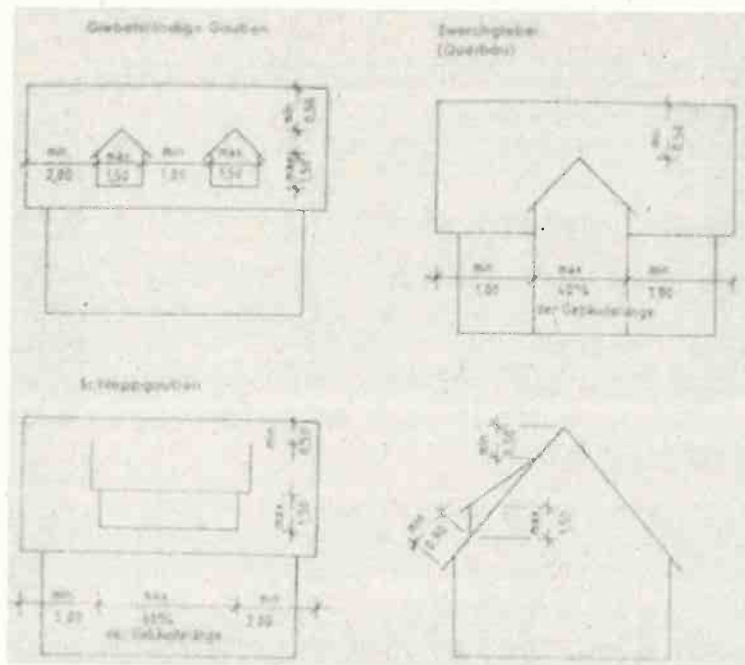
b) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 20 bis 25° zulässig. Sind sie an das Wohngebäude angebaut, sind sie nur in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25m substratüberdeckt und begrünt werden.

c) Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 60% der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Zulässig sind Zwerchgiebel wenn ihre Länge 40% der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0m und zwischen den Gauben/Zwerchgiebeln von 1,0m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand darf 1,5m nicht überschreiten. Der Abstand vom First muss mindestens 0,5 und von der Traufe mindestens 0,9m betragen.



2.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 0,3m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken. Lebende Einfriedigungen sind bis maximal 1,0m über Gelände zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. Es sind nur heimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.2.2 Fläche für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen hierzu zählen auch Parabolantennen, sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

3 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyrastra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Walnuss Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

4 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

4.1 Erschließen von Grundwasser und Absenkung

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. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen sind.

4.2 Bodenschutz

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

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ludwigsburg sofort zu verständigen.

4.3 Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

4.4 Wasserdichte Untergeschosse

Aufgrund der Nähe zum Steinbach und der Höhenverhältnisse im Plangebiet ist mit relativ geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschosse bis zur Geländeoberkante grundsätzlich wasserdicht auszuführen.

4.5 Traufflächenwasser

Nach § 45b (3) des Wassergesetzes (WG) von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist Teil des Bebauungsplans „NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“, der bereits in vier Teilbereichen geändert wurde. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 5. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung seiner 2. Änderung im Plangebiet durch die 5. Änderung ersetzt. Der Bebauungsplan „2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ stammt aus dem Jahre 1977. Seit dem Inkrafttreten dieser 2. Änderung haben sich die Bauvorstellungen bei Einfamilien- und Doppelhäusern in einigen Details geändert. Bei der „3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ aus dem Jahr 2000, die im Anschluss an das Gebäude Nr. 25 östlich in Richtung der kath. Kirche liegt, wurden diese Entwicklungen überwiegend schon umgesetzt. Im Zuge der Vermarktung hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen aus der 2. Änderung so nicht mehr zeitgemäß sind und entsprechend der 3. Änderung angepasst werden sollten.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2.370 m². Es handelt sich um die Fläche hinter der Bushaltestelle in der Besigheimer Straße zwischen dem Gebäude Nr. 13 und dem Gebäude Nr. 25. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: teilweise 505/2, teilweise 505/1, 500, 500/1, 498/1 sowie 496. Derzeit befindet sich auf dem Flurstück 500 ein Schuppen und die Flurstücke 498/1 und 496 sind ebenfalls bebaut. Direkt angrenzend an die Besigheimer Straße finden sich einige Bäume, ansonsten ist das Plangebiet als nicht angelegte bzw. nicht gepflegte Grünfläche anzusehen. Das Gelände fällt von Nordosten hin ab zur im Südwesten verlaufenden Besigheimer Straße.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben ist aus dem FNP entwickelt.

4 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 nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Artenschutz

Im vorliegenden Fall wird bestehendes Planungsrecht nur geringfügig angepasst. Derzeit nicht für eine Bebauung vorgesehene Flächen werden auch weiterhin nicht für eine Bebauung herangezogen. Eine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation ist durch die 5. Änderung

des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das BNatSchG gilt ohnehin und ist bei Abbruch-, Umbau- und Neubaumaßnahmen im konkreten Einzelfall zu beachten. Von einem Artenschutzgutachten für die 5. Änderung des Bebauungsplans kann demnach abgesehen werden.

6 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung erfolgt von der „Besigheimer Straße“.

7 **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehenden Netzsysteme.

8 **Änderungsinhalte**

Wie unter Punkt 1 der Begründung beschrieben, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ für die nun vorliegende 5. Änderung nahezu deckungsgleich übernommen. Die hauptsächlichen Unterschiede zur bisher im Geltungsbereich geltenden 2. Änderung werden nachfolgend aufgezeigt:

	2. Änderung „Nördlich der Besigheimer Straße“	3. Änderung „Nördlich der Besigheimer Straße“ 5. Änderung
Bauweise	Offen (DH vorgeschrieben)	Offen (Einzel-/Doppelhäuser zulässig)
Traufhöhe	4,00m	4,25m
Garagen	Auf den ausgewiesenen Flächen mit Flachdach oder Dachneigung des Wohngebäudes auszuweisen	Auf den ausgewiesenen Flächen mit Dachneigung 20-25° oder Dachneigung des Wohngebäudes oder Flachdach / flachgeneigtes Dach bis 12°
Dachaufbauten	Nicht zulässig	Gem. Festsetzungen Nr. 2.1.2 zulässig
Dachneigung	30°	30 ± 3°

Die Änderungen begründen sich mit den nicht mehr zeit- und zweckmäßigen Festsetzungen der im Geltungsbereich rechtsgültigen 2. Änderung.