

GEMEINDE FREUDENTAL

Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 24.08.2017

Nachrichtliche Ergänzungen: 17.07.2018, 15.05.2019

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

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 ~~15.11.~~ 30.07.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.07.2018 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 12.07.2018 geändert wird sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung im dargestellten Umfang.

Bestandteile der 3. Änderung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 12.07.2018
B	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	in der Fassung vom 07.05.2019
C	Änderung der örtlichen Bauvorschriften	in der Fassung vom 24.08.2017
D	Hinweise	in der Fassung vom 24.08.2017

Anlagen zur 3. Änderung

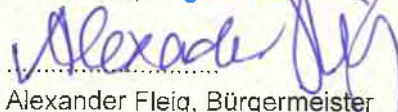
E	Begründung	in der Fassung vom 07.05.2019
F	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung und CEF-Maßnahmenkonzept zum Flurstück 545/1..., Büro Bioplan, Heidelberg	in der Fassung von 17.07.2018
G	Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept zum Flurstück 545/1..., Büro Bioplan, Heidelberg	in der Fassung vom 13.05.2019

Inkrafttreten

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

Freudental,

30. JULI 2019


Alexander Fleig, Bürgermeister

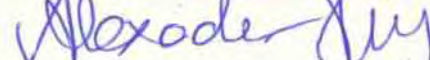


Ausfertigung

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

Freudental,

30. JULI 2019


Alexander Fleig, Bürgermeister



A – Deckblatt zur 3. Änderung

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 24.08.2017.

B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

Ziffer 1.2 Stellplätze und Garagen §§ 12 Abs. 6 und 21a BauNVO

Bisherige Fassung:

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 oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche 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.

Geänderte Fassung für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen 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. Mit Garagen ist ein Abstand von 2,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Für die Pfosten der Überdachung eines Carports gilt ebenfalls ein Mindestabstand von 2,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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 3. Änderung:

Für das Gebäude ist die Bezugshöhe über NN festgesetzt und im 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. Diese Festsetzungen gelten für Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhäuser sind mit gleichen Gebäudehöhen auszuführen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang ergänzt:

Ziffer 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen Brutvögel:

Die im Rahmen der Bebauung entfallenden Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, um mittel- bis längerfristig wieder Brutvögeln zur Verfügung stehen zu können.

Maßnahmen Zauneidechsen:

E – Begründung

1 Planerfordernis

Das in den Jahren 2005 / 2006 erschlossene Baugebiet „Wolfsberg II“ liegt im Norden des Freudentaler Ortskerns. In einem Teilbereich zwischen Wolfsbergweg und Rotenbergstraße auf Höhe des Krappenbergwegs befindet sich eine bisher unbeplante Grünfläche (Flst.-Nr. 545/1 sowie 947). Die Grundstücke befinden sich in Gemeindeeigentum und sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu ist die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

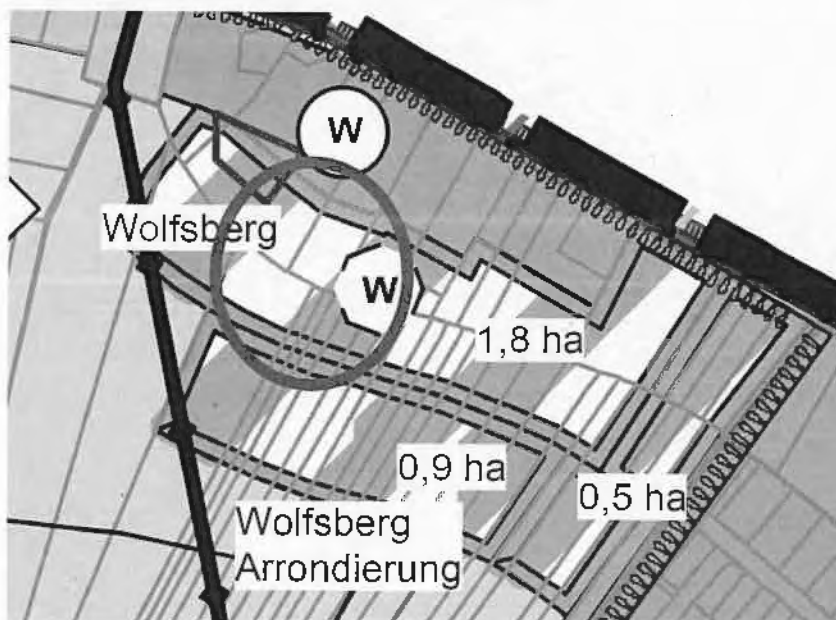
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

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 Geltendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als Wohnbaufläche in Planung gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



4 Umweltbelange und Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Nach einer erneuten Bestandsaufnahme kommt die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro Bioplan, Stand 17.07.2018 zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Verbotstatbestände