

# GEMEINDE FREUDENTAL

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schlossanlage“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 12.07.2017

Nachrichtliche Anpassungen vom 29.11.2017

### **Vorhabenträger:**

Rudolf R. Bayer  
Pforzheimer Straße 30  
74321 Bietigheim-Bissingen

### **Gebäudeplanung:**

Michael Schelle Architekten  
Rosenstrasse 5  
71640 Ludwigsburg  
Tel. 07141 - 911970 Fax: - 911971  
schelle@schelle-architekt.de

### **Bebauungsplanung:**

Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
mail@gsa-karlsruhe.de

## Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 26.07.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 08.09.2017
Entwurfsbeschluss		am 26.07.2017
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom 18.09.2017 bis 18.10.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 26.07.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 08.09.2017
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 A(2) Nr. 2 BauGB	BauGB	vom 18.09.2017 bis 18.10.2017
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 23.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 26.01.2018

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie die dazu ergangenen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden!

Freudental, den 25.01.2018

  
Fleig  
Bürgermeister



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 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.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### 1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

##### **Allgemein zulässige Nutzungen:**

Wohngebäude, nicht störende gewerbliche Nutzungen

Garagen und Stellplätze,

sowie den Wohngebäuden zugehörige Nebenanlagen

in dem im VEP dargestellten und durch die nachfolgenden Ziffern bestimmten Umfang

#### 3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**Die Bezugshöhe BZH** wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

**Die Wandhöhe WH** gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

**Die Traufhöhe TH** gilt nur für Satteldächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Die Firsthöhe FH** gilt nur für Satteldächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

#### 4 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Das Plangebiet darf nur in dem im VEP dargestellten Umfang überbaut werden.

**Terrassen** sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig.

#### 5 **Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

#### 6 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur zulässig als:

**Spielflächen** in dem im VEP dargestellten Umfang

**Terrassen** in dem im VEP dargestellten Umfang

**Zufahrten und Zugänge** in dem im VEP dargestellten Umfang

**Feuerwehraufstellflächen**

**Einfriedungen** gem. Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften

## **7 Grünordnung**

### **7.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die Pflanzgebote sind gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 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. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen, insbesondere den an Bauflächen angrenzenden Laubengang sind die Maßgaben der DIN 18920 verbindlich einzuhalten (insbesondere stabiler Bauzaun, Schutz des gesamten Kronenraumes, Wurzelschutzvorhänge). Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan beizulegen, der den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

### **7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

#### **Einzelbäume**

Die im zeichnerischen Teil mit „Erhalt Einzelbaum“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

### **7.3 Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten bzw. Lampen zu verwenden.

### **7.4 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 Oberösterreichischer Weinbirne  
Brettacher Schweizer Wasserbirne

Bohnapfel Conference  
Hauxapel Gute Graue  
Gravensteiner Stuttgarter Gaishirtle  
Bittenfelder Sämling Clapps Liebling  
Maunzenapfel Grüne Jagdbirne  
Kaiser Wilhelm Gute Luise  
Gewürzluke

**Kirschbäume Zwetschgenbäume**

Frühe Meckenheimer Hauszwetschge  
Hedelfinger Riesen Bühler Frühzwetschge  
Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge  
Dollenseppler Nancy-Mirabelle  
Schwarze Schüttler

**8. Artenschutz**

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Fledermäuse:

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss oder Umbau der Kegelhahn ist durch das Aufhängen von 2 Fledermauskästen im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären z.B. die Schwegler Fledermausflachkästen.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Avifauna (Vögel):

Für Gebäude- und Höhlenbrüter sind Nisthilfen in Abhängigkeit von den entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen leiten sich generell aus Art und Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen ab. Somit sind nach Möglichkeit gleiche Funktionsausprägungen in mindestens gleichem Umfang und gleicher Qualität wiederherzustellen. Für Zaunkönige wird die Anbringung von 3 Zaunkönigkugeln empfohlen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.