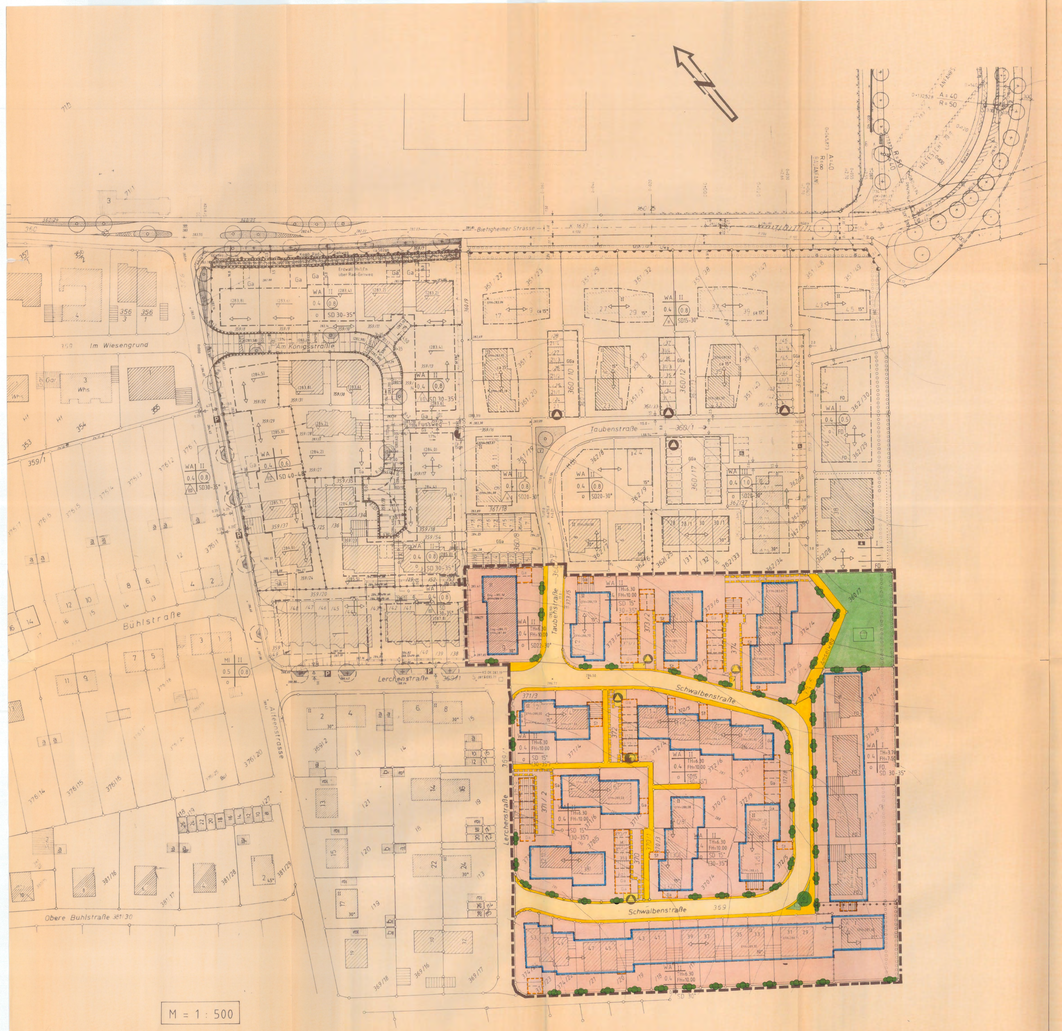


KREIS LUDWIGSBURG

GEMEINDE FREUDENTAL

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALLEENFELD IV - 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.I,S.1093) und durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II,S. 885, 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 20.12.1988 (GBl.S.526), vom 08.01.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S. 426)

B) Örtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gelten die Vorschriften der bisherigen ortsrechtlichen Festsetzungen, soweit frühere ungeklärte: liche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan:

"Alleenfeld IV" in Kraft seit 31.12.1970.

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, in Baugenehmigungsverfahren festzulegende, EFH.

b) Traufhöhen der Gebäude Höchstgrenze

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

Traufhöhe I = maximal 3,70 m
Traufhöhe II = maximal 6,70 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 -

offene Bauweise

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in 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 Steilplätze sind zulässig:

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

1.5.2 Steilplätze

sind - soweit zulässig - auch auf der unüberbaubaren Fläche in Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen oder an Flächen mit Fahrrecht zulässig - aber 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 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz

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

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

1.9.2 Umspannstation

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 in Lageplan -

1.10.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

1.10.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke

1.11 FLÄCHEN FÜR ABFICHÖTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß
Vor 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 Bankettsteinen und Rabattenpflaster).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 Abs.1 Nr. 1

2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (in Altgrad)

- nach Eintrag in 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 DACHEINDECKUNG

Zur Dacheckung der Wohn- und Nebengebäude sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Ausgenommen sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Dachgauben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Lageplan gekennzeichnet.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Material, Werkstoff und Farbe den übrigen Gebäude anzugleichen. Zulässig sind giebelständige Gauben mit Satteldach, Dreiecks- und Schleppgauben, sowie Zwerchgiebel. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, sowie der Dachgeschoßlänge, (Zwerchgiebel) dürfen 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,00 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf vom Schnittpunkt Dachhaut mit Schnittpunkt Dachhaut mit der Aufmauerung 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 muß mindestens 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches verlaufen und senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter den Hauptfirst liegen. Die Dacheingung muß mit der Dacheingung des Hauptdaches identisch sein. Schleppgauben sind in einer Dacheingung von 15° zulässig.

Dachaufbauten

Dachform | Dachneigung | Gaubenform | Gaubenneigung
SD | 30 - 35° | Giebelgaube | 30 - 35°
SD | 30 - 35° | Schleppgaube | 15°
SD | 30 - 35° | Zwerchgiebel | 30 - 35°
FD | 3 - 10° | Giebelgaube | 30 - 35°
FD | 3 - 10° | Schleppgaube | 15°
FD | 3 - 10° | Zwerchgiebel | 30 - 35°

Dachaufbauten

Giebelständige Gauben
Zwerchgiebel (Querhaus)
Schleppgauben
der Gebäudelänge
der Gebäudelänge

2.1.4 DACHEINSCHNITTE

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

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDUNGEN § 73 Abs.1 Nr. 5 LBO

2.2.1 Grundstücksabstriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

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

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

b) Tote Einfriedigungen und Einfassungen (Steilplatten 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 AUSENANLAGEN

Flächen für Steilplätze und Zufahrten
Flächen für Steilplätze und Zufahrten sind Ortbeton und Asphalt als Oberflächenmaschinell nicht zulässig. Die Befestigung mit wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 39 Abs.1 LBO

Pro zusätzlicher Wohneinheit ist ein zusätzlicher Steilplatz 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

Jeder Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einen 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 erhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn — Acer pseudoplatanus
Spitzahorn — Acer platanoides
Rainbuche — Carpinus betulus
Weißbirn, eingriffelt — Crataegus monogyna
Mutzapfel — Malus sylvestris
Vogelkirsche — Prunus avium
Traubenkirsche — Prunus padus
Holzbirne — Pyrus pyraster
Traubeneiche — Quercus petraea
Stieleiche — Quercus robur
Hängebirke — Betula pendula
Salweide — Salix caprea
Bruchweide — Salix fragilis
Eberesche — Sorbus aucuparia
Speierling — Sorbus domestica
Elsbeere — Sorbus torminalis
Walnuß — Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Begrünung von toten Einfriedungen

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

Rankgewächse:
Efeu — Clematis vitalba
Efeu — Hedera helix
Geißblatt — Lonicera xylosteum
Wilder Wein — Parthenocissus quinquefolia
Weintraube — Vitus vinifera
Gemeine Waldrebe — Clematis vitalba
Steinbrombe — Brombeere
Trompetenblume — Campsis radicans

Sträucher:
Felsenbirne — Amer ospecatre
Hasel — Corylus avellana
Liguster — Ligustrum vulgare
Schlehe — Prunus spinosa
Kreuzdorn — Rhamnus cathatica
Purpurweide — Salix purpurea
Purpurweide — Salix purpurea
Mandelweide — Salix triandra
Korbweide — Salix mirabilis
Schwarzer Holunder — Sambucus nigra
Wasserschneeball — Viburnum opulus

3.1.3 Dachbegrünung

Die Artenzusammensetzung 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 FLÄCHBINDUNG

§ 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. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine Benutzung des Grundwassers und bedarf einer gesonderte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.2 BODENFUNDE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, ist dies 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 Genehmigung zur Fortsetzung der Arbeiten zuvor durch einen Vertreter 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 zur §4, wird hingewiesen.

L E G E N D E

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALLEENFELD IV"

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

I — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Höchstgrenze

II — Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe

TH=6,70 — Traufhöhen, siehe Textteil Ziffer 1.1.3 b)

FH=9,50 — Firsthöhen, siehe Textteil Ziffer 1.1.3 c)

max. — Gebäudehöhen / bestehende Höhen ü.NN

SD — Dachformen § 73 Abs.1 Nr. 1 LBO

SD — Satteldach

FD — Flachdach

o — Dachformen (Hohlgeschoßbau/Hauptgebäude) § 73 Abs.1 Nr. 1 LBO

15° — allgemein zulässig

o — Bauweise § 9 Abs.1 Nbv. 2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

— 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 Steilplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

ST — Fläche für Steilplätze

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahnen

Fußwege

Verkehrsgrünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 12 BauGB

Flächen für Abfallbehälter

Umspannstation

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh- und Fahrrecht

Leitungsrecht

Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot je Baugrundstück

Begrünung toter Einfriedungen

Dachbegrünung

Ortsrandbegrünung

Pflanzbindung § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Einzelbäume

Hecken

Unterschiedliche Festsetzungen

Nutzungsschablone (Füllschema):

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

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

Unterschiedliche Festsetzungen

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

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 BauGB durch GR am 3. Mai 1994

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — in Ludwigsburger Kreiszeitung am 27. Mai 1994

3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand eine Bürgerversammlung am 26. Mai 1994 statt

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am 15. Aug. 1994

5. Auslegungsbeschluß — gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 24. Okt. 1994

6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsfassung — gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB Textteil und Lageplan Auslegungsfrist vom 21. Nov. 1994 bis 21. Dez. 1994

7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 BauGB durch GR am 23. März 1994

8. ~~Genehmigung~~ Anzeige — gem. § 11 BauGB Landratsamt Ludwigsburg am 8. Juli 1994 Az. 21.-Gem/Ge Genehmigungsfrei gemäß § 4 Abs. 2 der Verordnung des Innenministeriums über die Genehmigungsfreiheit von Bebauungsplänen

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung bzw. Anzeige — gem. § 10 BauGB im Textteil und Lageplan am 22. Aug. 1994

10. In Kraft getreten — am 12. Aug. 1994

Ausgefertigt — Zur Beurkundung

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, mit dem heutigen Beschluß vom 23. Juni 1994 zum Ausdruck kommt.

Freudental, den 5. Juli 1994

Bürgermeister

Freudental, den 12. Aug. 1994

Bürgermeister

Gemeinde Freudental
Kreis Ludwigsburg

Anlage 1

134

BEBAUUNGSPLAN

" Alleenfeld IV. - 1. Änderung "

Die Übereinstimmung des Lageplans mit den liegenschaftskataster berurkundet:
Bietigheim-Bissingen, 20.02.1995

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER
Bauleitplanung, Tiefbau-Planung und Erschließung
Finkenbergstraße 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 20.02.1995/
16.06.1995/ksh

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 14.10.1993/ksh

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 09.03.1994 (Entf.:3 der Beur.:) Bietigheim-Bissingen, 09.03.1994/ksh

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

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