

## **Beratungsvorlage AIU/053/2016**

**Amt:** Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

| <b>Beratungsfolge</b>                  | <b>Sitzung am</b> | <b>Status</b>        | <b>Ergebnis</b> |
|----------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt | 20.09.2016        | N - Vorberatung      |                 |
| Gemeinderat                            | 27.09.2016        | Ö - Beschlussfassung |                 |

### **3. Änderung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" und 2. Änderung Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" auf Gemarkung Freudenstadt Abwägung der Anregungen und Billigung der Planung sowie Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 053/2016 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die 3. Änderung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" und 2. Änderung Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" in Freudenstadt in der Fassung vom 20.09.2016 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

#### **SATZUNG**

#### **ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SPORT- UND FREIZEITZENTRUM" UND 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SCHUL- UND SPORTZENTRUM"**

#### **IN FREUDENSTADT**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2016 die 3. Änderung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" und 2. Änderung Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" in Freudenstadt als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.09.2016.

#### **§ 2**

**Beratungsvorlage AIU/053/2016**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 20.09.2016 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 20.09.2016.

Dem Plan beigelegt ist die Begründung.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Freudenstadt, den ...

Dr. Stephanie Hentschel  
Bürgermeisterin

---

3. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der 3. Änderung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" und 2. Änderung Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" in Freudenstadt i.d.F. vom 20.09.2016 nach § 74 LBO i.V.m. §§ 9 und 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen:

---

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES**

**„3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“ UND „2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SCHUL- UND SPORTZENTRUM“**

in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.201\_\_ folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

**§ 2**

**Dachform und Dachneigung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung von bis zu 20°. Sonderdachformen bei Bädern, Wellness-, Erlebnis- oder Sportanlagen können ausnahmsweise aus architektonischen Gründen zugelassen werden.

**Beratungsvorlage AIU/053/2016**

**§ 3**  
**Dachdeckung / Dachaufbauten**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Als Dachdeckungen sind Metall bzw. Bitumenpappe, Ziegel und Dachbegrünung zulässig.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt, muss bei Metalleindeckungen auf Kupfer, Blei und Zink verzichtet werden. Ist dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich, so muss die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtung oder ähnlicher Behandlung ausgeschlossen werden.

(2) Dachaufbauten:

- Technische Aufbauten, die für den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Der Aufbau soll so erfolgen, dass die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum minimiert wird.
- Aufbauten zur solarthermischen oder photovoltaischen Nutzung sind zulässig.

**§ 4**  
**Fassadengestaltung**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Material: Zulässig sind Putz, Holz, Naturstein, Glas, Betonfertigteile, Trapezblech und verwandte Blechformen (nicht reflektierend).  
Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

(2) Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

(3) Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

**§ 5**  
**Werbeanlagen und Automaten**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt entsprechen. Anzuwenden sind die Regelungen für Zone 3.

**§ 6**  
**Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze und Abstell- und Lagerflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) Zufahrten und Fahrgassen:

Zufahrten und Fahrgassen zwischen den Parkierungsflächen sind aus schalltechnischen Gründen zu asphaltieren.

(3) Abweichend von (1) und (2) sind Oberflächenbefestigungen der Sportflächen entsprechend der für die vorgesehene Sportausübung bestehenden Anforderungen zulässig.

(4) Grünflächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grünflächen als naturnahe Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt und als solche auszuführen und zu unterhalten.

**Beratungsvorlage AIU/053/2016**

**§ 7**

**Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Bei Einfriedungen (Zäune, Hecken) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 0,50m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen darf, einschließlich evtl. Sockelmauern, (Naturstein oder Naturstein verblendeter Beton maximal 0,20m) maximal 2,0 m betragen.

(2) Andere Arten von Einfriedungen, insbesondere im Bereich der Sportfelder und Freizeitanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn diese für die zweckentsprechende Nutzung dieser Anlagen dienen. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

(3) Einfriedungen, die auf Grund anderer Vorschriften in anderer Form herzustellen sind, sind zulässig.

**§ 8**

**Leitungen / Versorgungsanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen.

**§ 9**

**Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Es ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

**§ 10**

**Räumlicher Geltungsbereich**

§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „3. Änderung Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum und 2. Änderung Bebauungsplan Schul- und Sportzentrum“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2016 maßgebend.

**§ 11**

**Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

**§ 13**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den \_\_.\_\_.201\_\_

Dr. Stephanie Hentschel  
Bürgermeisterin

**Beratungsvorlage AIU/053/2016**

**Finanzielle Auswirkungen:** ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

**Finanzierung:**

Verwaltungshaushalt 2016  
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016  
Haushaltsstelle: Euro

## **Beratungsvorlage AIU/053/2016**

### **Sachverhalt:**

### **Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2016 die 3. Änderung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" und 2. Änderung Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" in Freudenstadt aufgestellt und den Planentwurf sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien am 05.07.2016 im Schwarzwälder Boten. Die Auslegung fand vom 12.07. bis einschließlich 12.08.2016 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2016 am Verfahren beteiligt.

*Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit sind die Anregungen in eine Tabelle gefasst worden und sind als Anlage beigelegt.*

### **Anlagen:**

Tabelle Abwägung 2016-08  
Zeichnerische Festsetzungen vom 20.09.2016  
Textliche Festsetzungen vom 20.09.2016  
Begründung mit Vorprüfung des Einzelfalls vom 20.09.2016  
Artenschutzgutachten vom 05.09.2016

### **Schreiben:**

Polizei vom 04.07.2016  
Netze BW vom 06.07.2016  
RP Freiburg, Geologie vom 03.08.2016  
LRA vom 05.08.2016

### **Nicht-öffentlich nur für den GR:**

Brenner vom 01.08.2016  
Zinser/ Imberger über RA vom 12.08.2016