

Beratungsvorlage AIU/007/2018

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	06.03.2018	N - Vorberatung	
Gemeinderat	20.03.2018	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "Kurhaus" und 3. Änderung Baulinienplan "Herrenfeld" in Freudenstadt Abwägung der Anregungen sowie Biligung der Planung und 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 007/2018 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“ in Freudenstadt in der Fassung vom 06.03.2018 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung über den Bebauungsplan „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan "Herrenfeld" in Freudenstadt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI S. 581), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBI. S. 99/100) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan " Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld" 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 06.03.2018.

Beratungsvorlage AIU/007/2018

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 06.03.2018 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 06.03.2018.

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 des Bebauungsplanes „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“ in Freudenstadt i.d.F. vom 06.03.2018 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
„Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan "Herrenfeld"
in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017 i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99/100) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am __.__.2018 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

Auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen. Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Beratungsvorlage AIU/007/2018

§ 3

Dachdeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Im SO 1 und WA sind nur Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine) für Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig.
- (2) Die mit FD gekennzeichneten Flachdächer im SO2 sind mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen.

§ 4

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Im SO 1 und SO 2 sind Dachaufbauten als Gauben und Aufbauten für haustechnische Zwecke (z.B. Aufzug, Be- und Entlüftung) zulässig. Gauben im SO1 sind mit einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, bezogen auf die Hausaußenwand, mit einem Abstand zur Giebelwand von mind. 2,00 m und einem Abstand zur Traufe (Dachrand) von mind. 1,00 m zulässig. Im WA sind Dachaufbauten mit einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, bezogen auf die Hausaußenwand, mit einem Abstand zur Giebelwand von mind. 2,00 m und einem Abstand zur Traufe (Dachrand) von mind. 1,00 m zulässig. Dachaufbauten zur solarthermischen oder photovoltaischen Nutzung der Solarenergie sind auf dem Hauptgebäude zulässig. Aufständereien sind unzulässig.
- (2) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 5

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Material: Putz, Holz
- (2) Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

§ 6

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen und Automaten sind zulässig sofern sie den Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt entsprechen.
- (2) Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten sind die gestalterischen Anforderungen für die Zone 2 der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt anzuwenden.

§ 7

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Befestigte Flächen und Stellplätze:
Offene Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege und Abstell- und Lagerflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag 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. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (2) Grünflächen:
Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die privaten und öffentlichen Grünflächen als Rasen-

Beratungsvorlage AIU/007/2018

oder Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und 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.

§ 8

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie zum öffentlichen Straßenraum mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Bei Einfriedungen (Zäunen, Hecken) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 50 cm einzuhalten.

(2) Die Höhe der Einfriedungen darf, einschließlich evtl. Sockelmauern, (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,30 m) max. 1,50 m betragen.

(3) Andere Arten und Höhen von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen bzw. Kenntnisgabeverfahren darzustellen und zu beschreiben.

§ 9

Geländeveränderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

§ 10

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht. Parabolspiegel sind in ihrer Farbgebung den dahinter liegenden Dachflächen anzupassen.

§ 11

Leitungen / Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung und Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0.50 m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 12

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln. Die Nutzung des Wassers kann z. B. zur Grundstücksbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden.

Beratungsvorlage AIU/007/2018

§ 13

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan "Herrenfeld" vom 06.03.2018 maßgebend.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 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.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den 06.03.2018

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Ergebnishaushalt 2018
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2018
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/007/2018

Sachverhalt:

Verfahrensstand:

Zum bisherigen Verfahrensverlauf wird auf die Sitzungsvorlage AIU/044/2016 verwiesen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“ in Freudenstadt zusammen mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erschien am 06.10.2016 im Schwarzwälder Boten. Die Auslegung fand vom 17.10. bis einschließlich 17.11.2016 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2016 am Verfahren beteiligt.

Am 25.07.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung des Planwerks beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erschien am 04.08.2017 im FreudenStadt-Blatt. Die Auslegung fand vom 11.08. bis einschließlich 29.09.2017 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2017 erneut am Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange aus dieser erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind in beigefügter Abwägungstabelle aufgearbeitet und abgewogen. Die vorangegangenen Stellungnahmen wurden in den Verfahrensschritten zuvor bereits aufgearbeitet und abgewogen.

Anlagen:

Abwägungstabelle

Zeichnerische Festsetzungen vom 06.03.2018

Textliche Festsetzungen vom 06.03.2018

Begründung vom 06.03.2018 mit

Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht vom 06.03.2018

Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer vom 21.02.2018

Schreiben:

Telekom vom 18.08.2017

Stadtwerke vom 22.08.2017

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 20.09.2017

Landratsamt vom 27.09.2017

RP Freiburg vom 02.10.2017

Nichtöffentliche Anlagen nur für den Gemeinderat:

Bürger über RA vom 15.11.2016 und Kenntnissgabe eines Gutachtens vom 28.09.2017

Anlieger über RA mit Schreiben vom 28.09.2017

Bürgerin mit Schreiben vom 28.09.2017

Denkmalverein mit Schreiben vom 28.09.2017