

## Beratungsvorlage AIU/043/2019

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

| Beratungsfolge                         | Sitzung am | Status               | Ergebnis |
|----------------------------------------|------------|----------------------|----------|
| Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt | 08.10.2019 | N - Vorberatung      |          |
| Gemeinderat                            | 22.10.2019 | Ö - Beschlussfassung |          |

### Bebauungsplan "3. Änderung Jaspishütte" in Freudenstadt Abwägung der Anregungen sowie Billigung 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 43/2019 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „3. Änderung Jaspishütte“ in Freudenstadt in der Fassung vom 08.10.2019 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

#### Satzung über den Bebauungsplan

#### „3. Änderung Jaspishütte“ in Freudenstadt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 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), zu-letzt geändert am 19.06.2018 (GBI. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan "3. Änderung Jaspishütte" als Satzung beschlossen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.10.2019.

**Beratungsvorlage AIU/043/2019**

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 08.10.2019 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 08.10.2019.

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 „3. Änderung Jaspishütte“ i.d.F. vom 08.10.2019 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 JASPISHÜTTE“**  
**in Freudenstadt**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 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 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.2019 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.

**Beratungsvorlage AIU/043/2019**

**§ 2**  
**Dachform und Dachneigung**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer sowie Zeltdächer entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**§ 3**  
**Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Anteil der Dachbegrünung soll mindestens 80 % betragen. In Abhängigkeit der direkten Bedeckung mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie kann auf Nachweis der Anteil der Dachbegrünung um den Teil der Solarzellen reduziert werden. Ebenso kann der Begrünungsanteil für Flächen zum Zwecke der Windsog-sicherung reduziert werden. Der Mindestanteil der Dachbegrünung soll jedoch 50 % der Dachfläche nicht unterschreiten.

(2) Bei den geneigten Dachflächen ab 12° Dachneigung sind nur Ziegel (Tonziegel) und Bondachsteine zugelassen. Die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

(3) Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sowie technische Aufbauten (z.B. für Lüftung, Klimatechnik oder Aufzüge).

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

(1) Material: Fassadenelemente (z.B. Metall, Alu etc., jedoch nur solche Materialien, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden und die den Funkverkehr nicht stören), Putz, Holz, Glas. Glänzende, leuchtende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

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

(3) Fassadenbegrünung ist zulässig.

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

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

(2) Im Übrigen finden die Regelungen zur Zone 3 der jeweils aktuellen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt Anwendung.

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

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Als Materialien können Pflasterflächen mit Splitt- oder Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken gewählt werden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen-

## Beratungsvorlage AIU/043/2019

genstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigungen innerhalb der Grünfläche zwischen Straße und Baugrenze darf maximal 30 % betragen und ist mit wasserdurchlässigem Material auszuführen. Der Rest der Fläche ist gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

### (2) Private Grünflächen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Wiesenflächen oder gärtnerisch als Grünfläche angelegt zu unterhalten. Es sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend den Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Pflanzlisten/ Pflanzgeboten entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

(3) Der Bereich im Osten ist für den Arten- und Biotopschutz bestimmt und soll für die Erholungsnutzung nur in Form einer Wegeverbindung in den Randbereichen erschlossen werden. Die Wege sind als wassergebundene Decke auszuführen.

## § 7

### Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind geschnittene Hecken aus Pflanzen der Pflanzenliste. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

#### Geschnittene Hecken auf privaten Grundstücken:

Schnitthöhe 40 - 90 cm

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Ligustrum vulgare 'Lodense'       | Liguster            |
| Rosa rugotida                     | Niedrige Strandrose |
| Spiraea bumalda 'Anthony Waterer' | Rote Sommerspiere   |
| Spiraea thunbergii                | Frühlingsspiere     |
| Syringa patula                    | Zwergflieder        |
| Buxus sempervirens                | Buchs               |

Schnitthöhe 100 - 250 cm:

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre                 | Feldahorn                |
| Carpinus betulus               | Hainbuche                |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Halbimmergrüner Liguster |
| Cornus mas                     | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguineum              | Bluthartriegel           |

(2) Andere Arten von Einfriedigungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

## § 8

### Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

## § 9

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

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

(1) Das anfallende Dachwasser der Gebäude ist im neu überplanten Bereich auf dem

## **Beratungsvorlage AIU/043/2019**

Grundstück zu sammeln und der Vorflut zuzuführen. Die Sammlung kann entweder in offenen Gräben oder wenn nicht anders möglich verdolt erfolgen. Das anfallende Dachwasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

(2) Die Unterhaltung und Pflege der Gräben und der Retentionsfläche obliegt im privaten Grundstücksbereich dem Grundstückseigentümer. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Wassergräben zu unterhalten (freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

(3) Es wird empfohlen das anfallende Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln. Die Nutzung des Wassers kann z. B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden, wo dies möglich ist.

### **§ 10**

#### **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, Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50 m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

### **§ 11**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

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

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan "3. Änderung Jaspishütte" in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom \_\_\_\_\_.201\_\_ maßgebend.

### **§ 12**

#### **Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 11) bestehenden Vorschriften aufgehoben.

### **§ 13**

#### **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 Euro geahndet werden.

### **§ 14**

#### **Inkrafttreten**

§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den \_\_\_\_\_.2019

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

**Beratungsvorlage AIU/043/2019**

**Finanzielle Auswirkungen:** ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

**Finanzierung:**

Ergebnishaushalt 2019  
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2019  
Haushaltsstelle: Euro

## **Beratungsvorlage AIU/043/2019**

### **Sachverhalt:**

### **Verfahrensstand:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2018 den Bebauungsplan „3. Änderung Jaspishütte“ in Freudenstadt, zusammen mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes aufgestellt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erschien am 06.07.2018 im FreudenStadtBlatt. Sie fand statt vom 09.07. bis 24.08.2018. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.07.2018 am Verfahren beteiligt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 abgewogen. Der Planentwurf wurde gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erschien am 08.03.2019 im FreudenStadtBlatt. Die Auslegung fand vom 15.03. bis einschließlich 15.04.2019 statt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.03.2019 am Verfahren beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen mehr eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in beigefügter Abwägungstabelle aufgearbeitet und abgewogen.

### **Anlagen:**

Abwägungstabelle  
Zeichnerische Festsetzungen  
Textliche Festsetzungen  
Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag  
Verkehrsprognose (Büro Köhler + Leutwein) vom Dez. 2108  
Schallimmissionsprognose (Büro Kurz + Fischer) vom 17.12.2018

### **Schreiben:**

Polizei BW E-Mail vom 08.03.2019  
Regierungspräsidium Luftfahrt vom 19.03.2019  
Zweckverband Hochwasserschutz Glatt vom 26.03.2019  
Unitymedia vom 01.04.2019  
Landratsamt Freudenstadt vom 15.04.2019  
BUND Kreisgruppe NABU, LNV AG Freudenstadt vom 15.04.2019