13.07.2021 Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICHES ZIEGELTAL 1. ÄNDERUNG“

in Freudenstadt

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 sowie § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO

Im **WA** gelten folgende Bestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 15 Betten und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei geneigten Dächern (Sattel – Walmdächer) wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen. Die Firsthöhe wird bestimmt durch den äußeren, obersten Schnittpunkt der geneigten Dachflächen.

13.07.2021 Entwurf

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude wird durch den Planeinschrieb der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die EFH bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe.

Eine Abweichung um ± 20 cm von der festgesetzten Höhe ist zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

o: offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker), Terrassen und Balkone sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist durch die Hauptfirstrichtung bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt ist.

1.6 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Die Tiefgaragen sind im Plan gekennzeichnet.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. In Einzelfällen sind Zufahrten festgesetzt.

Ausnahmsweise können Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.7 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO

Eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese für die gebäudebezogene Nutzung von erneuerbaren Energien notwendig sind.

1.8 Öffentliche und private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

S. Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Einfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gekennzeichnet.

1.9 Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

13.07.2021 Entwurf

1.10 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nicht ohne Zustimmung der Begünstigten überbaut werden.

Die Lage des Geh- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Freudenstadt und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1.11.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend der Eintragung im Plan gemäß DIN 18 916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ zu bepflanzen, die Pflanzungen sind gemäß DIN 18 919 ‚Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen‘ dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Im Bereich des Straßenraumes sind Arten zulässig, die in der ‚Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter‘ (Stand 1995 oder aktueller) mindestens als geeignet bewertet wurden, sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgeannten Arten. Abweichungen vom festgelegten Standort sind zulässig.

Hochstämme und Solitäre (Empfehlung):

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn Sol.</i>	4xv mDb,	StU 20-25
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Kastanie Sol.</i>	4xv mDb,	StU 20-25
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastiginata‘	<i>Pyramiden-Hainbuche</i>	3xv mDb,	StU 14-16
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot- Buche Sol.</i>	4xv mDb,	StU 20-25
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche Sol.</i>	4xv mDb,	StU 20-25
<i>Tilia cordata</i> ‚Glenleven‘	<i>Winter-Linde Sol.</i>	4xv mDb,	StU 20-25

1.11.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Nr. 1 Abs. 25 b) BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Bäume und Sträucher die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

1.12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit der Vögel (V1):

Zum Schutz der im Verlauf des Sommers noch eventuell brütenden Vogelarten im Gebüsch im Südwesten des Geltungsbereichs soll dessen Entfernung vorzugsweise außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sollte dies aus Gründen der Bauzeitenplanung nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Weiterhin wird in diesem Fall vor Beginn der Rodung eine abschließende Kontrolle in Form einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (V2):

Für den Fall, dass größere Glasfassaden geplant sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichtete Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen).

13.07.2021 Entwurf

Verwendung von tierfreundlichen Straßenbeleuchtungen (V 3):

Bei der Anlage von Straßenbeleuchtungen sollten nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full-Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme:

Installation eines Nistkastens für Höhlenbrüter (CEF 1):

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Brutvögel, die den Nistkasten an der Baumgruppe im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nutzen, durch die neue zukünftige Bebauung gestört werden, soll als möglicher Ersatz ein weiterer Nistkasten für Höhlenbrüter an einem störungsarmen Standort innerhalb des Geltungsbereichs aufgehängt werden.

Hinweis:

Der bestehende Nistkasten liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf Flurstück Nr. 1765.

2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt.

2.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

Nicht aufgehoben wird die Satzung über Werbeanlagen und Automaten.

3 Hinweise

- 3.1.** Für das Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade.
- 3.2.** Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen soll mindestens 30 Liter/ qm Dachfläche betragen. Der Überlauf der Regenrückhaltung ist soweit möglich zu versickern oder, wo dies nicht möglich ist dem Kanal zuzuführen.
- 3.3.** Eine dem Vorhaben angemessene objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
- 3.4.** Der Verbleib des Bodens (Aushub) auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 3.5.** Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung, rationellen Energieverwendung und die Verwendung von regenerativer Energie (Geothermie, PV-Anlagen, Solaranlagen) werden ausdrücklich befürwortet.
- 3.6.** Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit (Oktober-Februar) erfolgen.
- 3.7.** DIN Normen:
Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Freudenstadt im Baurechts- und Ordnungsamt, Techn. Rathaus, Marktplatz 64, 2. OG innerhalb der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit.

Freudenstadt, den __.__.2021

13.07.2021 Entwurf

Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt

Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am __.__.2021 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den __.__.2021

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin