



**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB und 1 BauNVO:**

**1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA):** Gemäß § 1 Abs. 5+ 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Bereich des WA nicht zulässig. Ausnahmen für WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 und 21a BauNVO:** Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Fläche zwischen Außenmauer für Garagen und öffentlichem Straßenraum oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen. Dachterrassen oder Carports sind im Rahmen der Abstandsvorschriften zulässig.

**1.3 Nebenanlagen § 14 Abs. 1+ 2 BauNVO:** Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind Terrassen, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Rankgerüste sowie Müllboxen und Behälter von Mülltonnen. Außerhalb der Vorgartenflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur nachfolgend aufgeführte und jeweils auf ein Grundstück bezogene Nebenanlagen zulässig: - Kinderspieleräte, - Wäschehängen, Gartenlauben, und Pergolen bis zu einer Höhe von 3,00 m. - In Ausnahmefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht überdachte Schwimmbäder, Geräteschuppen, Geschir- und Geräterhütten.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes dienen, nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen oder in Verbindung mit Garagen erstellt werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 21a BauNVO:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3, Satz 1 + 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt:

Beispiel:

|     |            |
|-----|------------|
| WA  | III        |
| 0,4 | -          |
| 0   | SD 20°-40° |

**2.1 Grundflächenzahl**

Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.

**2.2 Gebäudehöhe § 16 Abs. 3 Satz 2, und 18 Abs. 2 BauNVO:** Für jedes Gebäude wird eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen (Die Eintragung erfolgt nach Festlegung der Strassenhöhen im Rechtsplan). Die Traufhöhe (Schritt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern max. 4,2 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe darf im WA bei Einzelhäusern und Doppelhäusern mit Satteldächern (20°-40°) max. 8,3 m über der Bezugshöhe liegen. Bei Reihenhäusern im WA darf die Traufhöhe max. 6,0 m über der Bezugshöhe liegen. Die Firsthöhe darf hier 7,5 m nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Puttdächer sind erlaubt.

Systemskizze Gebäudehöhen/Dachneigung

**3. Anpflanzung von Bäumen und Sträußern § 9 Abs. 1 BauGB**

**3.1 Sicherung des Bestandes (Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Der im Lageplan durch Planzeichen eingetragene, vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu unterhalten. Er ist vor Beginn der Baumarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Abgehende Bäume oder Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers in der gleichen Art oder analog zu den Pflanzgeboten zu ersetzen.

Es ist ein geschütztes Gehölz durch notwendige Auffüllungen oder Abragungen am Bauwerk nicht zu entfernen, so ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.

**3.2 Neubepflanzung (Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) mit Pflanzgeboten 1 bis 5**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. § 23 BauNVO), mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO), sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträußern standortgerechter bzw. in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 74 (1) Nr. 3 und § 1 (1) LBO). Siehe auch Textteil zum Bebauungsplan über Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von 3,00 m Breite und bei gegenüberliegenden Stellplätzen 6,00 m zulässig. Weiterhin sind Stellplätze, Terrassen, Verbindungswegen und Vergleichbares erlaubt.

Von den festgesetzten Standorten der Bäume und Sträucher kann geringfügig (bis 3 m) abgewichen werden, wenn notwendige Leitungen oder Zufahrten eine Pflanzung an dieser Stelle nicht ermöglichen.

Die Bepflanzung sollte sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten, die in den Pflanzgebieten aufgeführten Arten sind als Vorschlag zu verstehen. Es wird empfohlen, auf blau- und gelbgrüne oder buntblau-grüne Gehölze (z.B. mit gelb oder weiß panachierten

Blättern) oder solche mit säulenförmigen, pyramidalem, schirmförmigen, kugelförmigen oder überhängendem Wuchs (durch Mutation entstandene, sogenannte Trauerform) zu verzichten.

Abgehende Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers in der ursprünglich gepflanzten Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Pflanzgebote können sich überschneiden.

Der Begriff der Ordnung bei den Bäumen ist der Liste der Gartenamtsleiter entnommen, sogenannte GALK-Liste.

**3.2.1 Pflanzgebiet 1 (PFG1) - Hochstämmige Gehölze 1. und/oder 2. Ordnung**

An dem im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten (s.a. Nr. 3.2) sind hochstämmige Gehölze 1. und/oder 2. Ordnung als Gliederungs- und räumgebende Elemente zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 16 bis 18 cm betragen. Die nachfolgend aufgeführten Arten einschließlich ihrer Sorten kommen u.a. dafür in Betracht (siehe Gründungsplan).

Als Unterpflanzung sind folgende Bodendecker u.a. geeignet: (siehe Gründungsplan) Weiterhin sind auch Stauden zulässig.

**3.2.2 Pflanzgebiet 2 (PFG2) - Hochstämmige Obstgehölze**

Es sind an den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten (s.a. Nr. 3.2) hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten.

**3.2.3 Pflanzgebiet 3 (PFG3) - Hochstämmige Gehölze 3. Ordnung**

An dem im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten (s.a. Nr. 3.2) sind hochstämmige Gehölze 3. Ordnung zu pflanzen. Der Standort für Gehölze dieses Pflanzgebots kann frei gewählt werden. Der Stammumfang soll mindestens 14 bis 16 cm betragen. Die nachfolgenden Arten einschließlich ihrer Sorten werden u.a. dieser Forderung gerecht (siehe Gründungsplan).

**3.2.4 Pflanzgebiet 4 (PFG4) - Freiwachsende Heckenpflanzung**

An den im Plan beispielhaft durch Planzeichen festgesetzten Standorten (s.a. Nr. 3.2) sind zur Eingrünung Feldgehölze als locker wachsende Heckenpflanzungen in unregelmäßigen Abständen, Längen und Breiten zu pflanzen. Es soll keine durchgehende, geschlossene Hecke entstehen. Die Heckenpflanzen sollen frei wachsen und sind nicht in Form zu schneiden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten (siehe Gründungsplan).

Im nordöstlichen Bereich (Teile von Fl.-Nr. 533, 534, 535/1 und 535/2) sind auf der bestehenden Streuobstwiese als öffentliche Fläche in der Hauptsache Schlehen (*Prunus spinosa*) als Ergänzung zu pflanzen (3 Einzelstücken mit 65 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup>).

**3.2.5 Pflanzgebiet 5 (PFG5) - Freiflächenbegrünung**

Auf Flächen gemäß Nr. 3.2 sind Sträucher zu pflanzen (s.a. Nr. 3.2) und/oder Rasen anzulegen. Auf diesen Flächen wird empfohlen, die Anpflanzungen in folgender Verteilung vorzunehmen: mindestens 70% Rasen oder Bodendecker, mindestens 15% Sträucher. Die Gehölze des Pflanzgebotes 4 werden dieser Forderung gerecht.

**3.2.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15)**

Öffentliche Grünflächen sind u.a. verkehrsbegleitende Grünflächen und Grünflächen einschließlich im Randbereich. Ein Teil der Grünflächen dient dem Ausgleich nach § 1a (3) BauGB.

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Beachtung ihrer Bestimmung analog zu den Pflanzgeboten wie im Plan dargestellt zu begrünen und zu pflegen.

**3.2.7 Ausgleich (§ 9 (1a) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und 25 im Sinne des § 1a (3) BauGB) mit Ausgleichsfäche und -maßnahmen außerhalb der Planflächen**

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden diese Flächen den Baugrundstücken als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Errichtungskosten werden entsprechend umgelegt.

Für den notwendige Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Flächen herangezogen und aufgeführt:

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Stabilisierung bzw. Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur sowie teilweise Vitalisierung der Böden durch Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen.

Folgende Flächen sind davon betroffen (Lage siehe Anhang im Gründungsplan):

**0.04** a Anlage von Feldgehölzreihen (hauptsächlich aus Schlehen) im Südwesten der Gemarkung (Teil von Fl.-Nr. 745(1) mit einer Länge von ca. 40 m, (Teil von Fl.-Nr. 746(2) mit Längen von ca. 40 m und 50 m, (Teil von Fl.-Nr. 746(12) mit einer Länge von ca. 55 m und 10 m, (Teil von Fl.-Nr. 746(14) mit einer Länge von ca. 30 m jeweils in einer Breite von ca. 2 bis 3 m entlang der Westseite des Feldweges mit Entwässerungsgraben. Die Hecken sind im Bereich der Zufahrten für die Landwirtschaft offen (Längen einschl. Zufahrten).

**0.03** a Anlage einer Streuobstwiese am Waldrand im südwestlichen Bereich der Gemarkung (Fl.-Nr. 746(14) in Verbindung mit zusätzlich angelegten Feldgehölzreihen am Rand. Durch die Neuanlage von Linienhain Biotopen werden auch die gleichartigen Biotope Nr. 6520-118-2480 und -2479 miteinander verbunden, was sich besonders positiv auswirkt.

**0.05** a Anlage eines Gehölzrandes in einer Breite von 5 m auf einer Länge von 1.050 m am westlich und südlich angrenzenden Wald der vorhergehenden Flächen (Fl.-Nr. 746(3), 746(13), 746(4), 746(14), 746(8) und 746(18)).

**0.04** a Auffüllung von Lücken innerhalb der Streuobstwiese im Kirchenstück an verschiedenen Stellen, 43 Stück Gehölze x 10 m x 10 m = 4.300 m<sup>2</sup> (0,43 ha).

**0.09** ha Überschuss aus dem Bebauungsplan „Sport- und Gemeindecentrum“.

**0.04** a Renaturierung des Steinbachs östlich der Brücke über den Steinbach bei der Scholtstraße auf eine Länge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 10 m ab dem Brückenbauwerk.

**0.05** a Renaturierung des Entwässerungsgrabens südlich des Klärwerkes (Fl.-Nr. 424/9).

**Weitere Einzelmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes:**

**0.02** ha Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese (Gesamtgröße der Teilfläche 785 m<sup>2</sup> mit flächentypisch angelegten Feldgehölzen wie oben beschrieben im Nordosten der Gemarkung (Teile von Fl.-Nr. 533, 534, 535/1 und 535/2) mit 3 Einzelstücken von 55 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup> am nördlichen Rand der Grundstücke. Es handelt sich um eine Maßnahme für die in diesem Bereich vorkommenden Vögel, die demreichtige Gebüsch benötigen.

Anlage einer **Feldgehölzhecke** im Südwesten der Gemarkung (Fl.-Nr. 746(14) als Ausgleich für den Verlust der als § 24a geschützten Trockenmauern (Länge ca. 20 m, Breite ca. 2 bis 3 m).

Anlage von nach § 24a geschützten Trockenmauern in einer Gesamtlänge von ca. 40 m mit einer Höhe von ca. 60 cm bis 80 cm auf dem im Nordwesten angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 547 als Ausgleich für den Verlust der Mauern auf dem gleichen Grundstück. Bei Erhalt der oberen Reihe sind nur 25 m statt 40 m auszugliehen. Dies wäre auch sinnvoll. Die Ausnahmeerlaubnis wird vorsorglich für 40 m eingeholt.

**3.2.8 Herkunft der Gehölze und des Saatgutes**

Für als Ausgleich festgesetzte Flächen ist für Bepflanzungen und Saatgut zu beachten, dass nur Gehölze und Saatgut aus demselben regionalen Herkunftsbereich bzw. Naturraum verwendet werden. Nach § 29 NatSchG ist dies der Naturraum Nr. 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.

**3.2.9 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der Sichtflächen sind Pflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm sowie hochstämmige Gehölze unter Beachtung der erforderlichen Abstände zum Fahrbahnrand gemäß Straßenbegrenzungszeilen zuzulassen.

**3.3 Dachbegrenzung:**

Fächerdächer sind, mit Ausnahme aller Dachterrassen, mit einer Substratstärke von mind. 8 cm zu begrünen. Pultdächer sollen mit einer Substratstärke von mind. 8 cm begrünt werden.

**3.4 Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind aus einem wasserdrurchlässigen Material herzustellen. In diesem Bereich ist das Verwenden von Auffahrtsmatten (Satz) nicht gestattet. Ebenso sind in diesen Bereichen Wägenwäschungen untersagt. Werden auf Lagerflächen wassergefährdende Stoffe gelagert, so sind die Bestimmungen der VAWS einzuhalten. Ausnahmeweise können diese Flächen auch wasserundurchlässig hergestellt werden.

**3.5 Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Notwendige Stützmauern oberhalb der Bebauung am Wolfsberg sind als Trockenmauern auszubilden bzw. mit Natursteinen zu verkleiden.

**3.6 Allgemein:**

Die DIN 18520 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

**4. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (§ 9(11a) BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen aus den unbehandelten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert. Das von Hof, Dach und Straßen abfließende Niederschlagswasser muss über einen Regenwasserkanal in einen Regenwasserbereich zum Steinbach abfließen. Diese Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

**HNWISSE**

**1. Wasserversorgung, Entwässerung**

Es wird empfohlen, Zisternen auf den Grundstücken zu erstellen. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

**2. Wasserrechtliche Hinweise**

2.1 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

2.2 Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasseranhebung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeilen von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserbenutzung ist nicht zulässig.

2.3 Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**3. Bodenschutzrechtliche Hinweise**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4+7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage 2 zum Textteil).

**4. Denkmalfpflege**

Bodeneunde sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Landesdenkmalamt zu melden.

**REGELUNGEN ZUM SCHUTZ DES BODENS**

**1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Verwertungsrichtung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungswecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10 „Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg“. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

1.2 Eine „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindemengen) Rechnung zu tragen.

1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungsrichtung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

**2. Bodenbelastungen**

2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuweichen sind.

2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**REGELUNGEN FÜR DAS FESTGESETZTE WASSERSCHUTZGEBIET**

1. Die Arbeitsräume um die Gebäude dürfen nur mit reinem Erdrauch dicht verfüllt werden, so daß kein verunreinigtes Oberflächenwasser eindringen kann. Das Eindringen von Bauschutt, Bauabfällen u.a. ist unzulässig.

2. In Wasserschutzgebieten gilt im Hinblick auf den Grundwasserschutz die Forderung nach dauerhaften Abwasserkanälen im besonderen Maß. Dabei muß die Dichtigkeit grundsätzlich kontrollierbar sein.

3. Abwasserkanäle müssen nach den anerkannten Regeln der Technik undurchlässig hergestellt werden. Für Anschlüsse sind Formstücke zu verwenden. Insbesondere sind zu beachten:

- DIN 4033 „Entwässerungskanäle und leitungen, Richtlinien für die Ausführung“ und die mitgeltenden Normen;
- DIN 18506 „Abwasserkanalarbeiten“, VOB Teil C;
- ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und leitungen in Wassergewinnungsgebieten“;
- Rohre und Formstücke müssen der DIN 19550 entsprechen und ein RAL-Gütezeichen besitzen;
- Rohrverbindungen müssen der DIN 19543 und der DIN 4060 Teil 1 entsprechen;
- Schachtbauwerke aus Mauerwerk sind nicht zulässig. Ganze Fertigschächte sind Schutzverkleidungen sind gelenkig vorzuziehen.

Bei Verwendung von vorgefertigten Umräumen müssen Boden und Wandung bis über Rohrschneitel aus einem Stück gefertigt sein.

Andere Schachtbauweisen sind mit dem Landratsamt Ludwigsburg Umweltschutzamt abzustimmen.

5. Einmündungen von Seitenanschlüssen sind nur in Schachtbauwerken zulässig. Alle Schutzverkleidungen sind gelenkig vorzuziehen.

6. Betontrittmatten (Schalble) sind sparsam und nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu verwenden. Sie müssen biologisch leicht abbaubar sein.

7. Die ausführenden Firmen sind ausdrücklich auf das Vorhandensein des Wasserschutzgebietes und ihre besondere Sorgfaltspflicht, vor allem im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, hinzuweisen.

Es ist darauf zu achten, daß keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoff usw.) in den Untergrund bzw. in Gewässer gelangen können.

8. Sprengarbeiten sind verboten.

9. Das Betreiben von Baustellen-WC's ohne vollständige Erfassung sämtlicher Abwässer zur Verwertung in eine öffentliche Kläranlage ist verboten.

**WA II**

**Nutzungsschablone (Schema siehe Textteil)**

- Gebietsabgrenzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl
- Bezugshöhe
- nur Einzelhaus zulässig
- nur Doppelhaus zulässig
- nur Reihenhaus zulässig
- nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze unterschiedlicher Bezugshöhen
- Einfahrtsbereich
- Firstrichtung
- Satteldach
- Puttdach
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flächen für Garagen
- Flächen für Gemeinschaftscarpot
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Strassenverkehrsfläche
- Fuß und Radweg
- Versorgungsanlage
- Trafostation
- Leitungsrecht
- vorhandenes Leitungsrecht
- Trockenmauer
- Pflanzgebot
- Pflanzgebot 1 (siehe Textteil)
- Pflanzgebot 2 (siehe Textteil)
- Pflanzgebot 3 (siehe Textteil)
- Pflanzgebot 4 (siehe Textteil)
- Pflanzen Bestand
- Hecken Bestand

Fassung vom 29.06.2005  
Brenner - Architekt

**Gemeinde Freudental**

Teilteil zum Bebauungsplaniertwurf "Wolfsberg II" (Planungsrechtliche Festsetzungen) und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Städtebauliche Planung; Stuttgart, den 06.06.04 / 10.11.04 / 09.02.05 / 29.06.05

Klaus Brenner  
Freier Architekt  
Reinsburgstr. 171  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711/6152157  
Fax 0711/6152240

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.04  
öffentlich bekannt gemacht am 25.06.04  
Örtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am : 05.11.04  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Bau GB durch Informationsveranstaltung am 08.11.04  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 19.12.04 bis 19.01.05  
Entwurf- und Auslegungbeschluss für die Satzung gemäß § 3 (2) BauGB : 16.02.05  
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 22.04.05  
Örtliche Auslegung des Bebauungsplänenurwerkes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften jeweils in den Fassungen vom : 09.02.05  
gem. § 3 (2) Bau GB in der Zeit vom : 02.05.05 bis 01.06.05  
Satzungsbeschluss Bebauungsplan : § 10 Abs. 1 BauGB, Satzungsbeschluss öffentliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO jeweils in den Fassungen vom 29.06.05 am 29.06.05  
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Bau GB durch Bekanntmachung am .....  
Örtliche Bekanntmachung in Inkrafttreten der Satzungen gem. § 10 Abs. 3 BauGB : .....  
Ausgefertigt: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Auf Grund von §244 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 liegen diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, betr. am 16.01.1998, letztmals geändert durch Gesetz vom 23.07.2002, der Bauzonenverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 02.08.1995, letztmals geändert durch Gesetz vom 28.10.2003, zugrunde. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Freudental, den  
Gemeinde Freudental  
Bürgermeisteramt  
in Vertretung:  
§2. Frau Bachmann  
Bürgermeisterin Freudental  
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 Änderung vom 27.08.1997

|   |   |
|---|---|
| Gemeinde Freudental   | Bebauungsplan "Wolfsberg II"              |
| Klaus Brenner<br>Städtebau  | Bearbeiter:<br>Granados                   |
| Reinsburgstr. 171<br>70197 Stuttgart<br>Tel. 0711/6152157<br>Fax 0711/6152240 | Datum:<br>29.06.2005<br>Maßstab:<br>1:500 |