

# GEMEINDE FREUDENTAL

**Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung vom 05.05.2021

**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721-83103-0 Fax. 0721-83103-99

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

## Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	20.05.2021
Beschluss zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB	gem. § 13a BauGB	am	20.05.2021
Entwurfsbeschluss		am	20.05.2021
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	
		bis	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	
		bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

## Satzung

### über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften

#### Baugesetzbuch (BauGB)

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

#### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.04.2021 maßgebend.

#### Änderungsinhalte

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 29.04.2021 geändert wird, die planungsrechtliche Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung im dargestellten Umfang.

#### Bestandteile der 4. Änderung

<b>A</b>	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 29.04.2021
<b>B</b>	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 05.05.2021
<b>C</b>	Änderung der örtlichen Bauvorschriften	in der Fassung vom 05.05.2021
<b>D</b>	Hinweise	in der Fassung vom 05.05.2021

#### Anlagen zur 4. Änderung

<b>E</b>	Begründung	in der Fassung vom 05.05.2021
----------	------------	-------------------------------

#### Inkrafttreten

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Freudental,

.....

Alexander Fleig, Bürgermeister

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Freudental,

.....

Alexander Fleig, Bürgermeister

## A – Deckblatt zur 4. Änderung

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 29.04.2021

## B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ sowie „Wolfsberg II, 2. Änderung, Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald)“ mit folgenden Änderungen: Die planungsrechtliche Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert:

### Ziffer 1.1      **Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### **Bisherige Fassung:**

Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaft nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Bereich des WA nicht zulässig.

Ausnahmen für WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Geänderte Fassung:**

Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaft nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Bereich des WA nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind künftig ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Zulässig ist max. eine Gewerbeeinheit pro Gebäude. Das Gewerbe muss dabei der Hauptnutzung Wohnen untergeordnet sein.

## C – Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ sowie „Wolfsberg II, 2. Änderung, Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald)“ mit folgenden Änderungen: Die örtlichen Bauvorschriften (die Bezeichnung im Bebauungsplan „Wolfsberg II“ lautet „Satzung über örtliche Bauvorschriften“) werden in folgendem Umfang geändert:

### Ziffer 1.1      **Dachneigung**

#### **Bisherige Fassung:**

Zulässig sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie geteilte Satteldächer mit dazwischen liegendem Flachdach (siehe nachfolgende Skizze) mit einer Dachneigung von 30 bis 35°.

#### **Geänderte Fassung:**

Zulässig sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie geteilte Satteldächer mit dazwischen liegendem Flachdach mit einer Dachneigung von 30 bis 40°.

### Ziffer 1.3      **Dachfarbe**

#### **Bisherige Fassung:**

Die Farbe der Dachdeckung bei Satteldächern ist mit rot bis braun festgelegt. Pultdächer sind rot bis braun auszuführen, auch Begrünungen sind möglich. Grelle und reflektierende Materialien sowie Silbertöne sind grundsätzlich ausgeschlossen. Flachdächer sind zu begrünen, es sei denn, sie werden als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

#### **Geänderte Fassung:**

Die Farbe der Dachdeckung bei Satteldächern ist mit rot bis braun sowie anthrazit – nicht hochglänzend – festgelegt. Pultdächer sind rot bis braun sowie anthrazit – nicht hochglänzend – auszuführen, auch Begrünungen sind möglich. Grelle und reflektierende Materialien sowie Silbertöne sind grundsätzlich ausgeschlossen. Flachdächer

sind zu begrünen, es sei denn, sie werden als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

## D – Hinweise

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ mit folgenden Änderungen:

Die Hinweise werden in folgendem Umfang ergänzt:

### 5 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

## E – Begründung

### 1 Planerfordernis

Das in den Jahren 2005 / 2006 erschlossene Baugebiet „Wolfsberg II“ liegt im Norden des Freudentaler Ortskerns. In einem Teilbereich zwischen Wolfsbergweg und Rotenbergstraße befindet sich eine ehemalige Grünfläche, die im Rahmen der 2. Änderung im Jahr 2017 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Da die Gemeinde Freudental aufgrund neuer Baugesuche im oben genannten Geltungsbereich mehreren Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt hat, ist hierzu eine Bereinigung und somit eine 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

### 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

### 3 Geltendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als Wohnbaufläche Bestand gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

### 4 Umweltbelange und Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Aus aktueller Kenntnis gibt es keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten. So ist davon auszugehen, dass die geringfügige Änderung der Garagen- und Carportflächenanordnung keine Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz haben wird.

## **5 Änderungsinhalte**

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ und „Wolfsberg II, 2. Änderung, Teilbereich B (Flst. 536 - Fläche am Wald)“ mit folgenden Änderungen:

### **5.1 Änderung im zeichnerischen Teil:**

Im Deckblatt zur 4. Bebauungsplanänderung wird folgendes geändert:

Änderung der Flächen für Garagen und Carports auf Flurstück Nr. 536/1: Neue Anordnung der sich entlang der Rotenbergstraße befindenden Garagen- und Carportflächen.

#### **Begründung:**

Da ein Baugesuch vorliegt, welches die Garagen- und Carportflächen nicht entlang der Rotenbergstraße, sondern im nördlichen Bereich der Baugrenze vorsieht und aus Gründen der besseren Grundstücksflächenausnutzung, wird die Neuordnung der Garagen- und Carportflächen stattdessen im nördlichen Bereich der Baugrenzen festgesetzt.

### **5.2 Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen:**

#### **Ziffer 1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### **Begründung:**

In Anbetracht dessen, dass die genannten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise in allen Bebauungsplänen der Gemeinde Freudental zulässig sind, soll dies auch beim Bebauungsplan „Wolfsberg II“ über die 4. Änderung festgesetzt werden.

### **5.3 Änderung in den örtlichen Bauvorschriften:**

#### **Ziffer 1.1 Dachneigung**

#### **Begründung:**

Aufgrund der topografisch ansteigenden Situation (Einsehbarkeit der Grundstücke aus Richtung Wohngebiet) sollen die Dachformen und Dachneigungen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen relativ präzise festgesetzt werden. Da die Gemeinde Freudental aufgrund neuer Baugesuche mehreren Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt hat, ist daher eine Bereinigung des Bebauungsplans unumgänglich.

#### **Ziffer 1.3 Dachfarbe**

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen für die Dachfarbe der Dachdeckung in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit – nicht hochglänzend – orientieren sich am Bestand der Umgebung. Die Dächer der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen im Bebauungsgebiet „Wolfsberg II“ sind in roten bis braunen, aber überwiegend auch in anthrazitfarbenen Ziegeln ausgeführt.