

# **GEMEINDE FREUDENTAL**

**Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 19.09.2007

**Voegele + Gerhardt  
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

## **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 19.09.2007 rechtskräftigen Fassungen.

### **Satzungsbeschluss**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 19.09.2007 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2007 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2007 maßgebend.

### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 19.09.2007
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 19.09.2007
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 19.09.2007

### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom 19.09.2007
E	Begründung	in der Fassung vom 19.09.2007
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	in der Fassung vom 19.09.2007

### **Weitere gesonderte Anlagen**

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung	in der Fassung vom 31.08.2007
--	-------------------------------

### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker - 2. Bauabschnitt“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 12.12.2007 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Freudental, den

19.12.2007

Dorothea Bachmann

Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	23.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	gem. § 3 (1) BauGB	vom	29.06.2007
		Bis	13.07.2007
Informationsveranstaltung		am	28.06.2007
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	09.07.2007
		Bis	10.08.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Text und Begründung in der Fassung vom .19.09.07.	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.08.2007
	gem. § 3 (2) BauGB	vom	08.10.2007
		bis	07.11.2007
Satzungsbeschluss Bebauungsplan Satzungsbeschluss örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom .12.11.2007	gem. § 10 (1) BauGB	am	12.12.2007
Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde (sofern erforderlich)	gem. § 10 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	21.12.2007

Gemeinde Freudental, den  
19.12.2007  
Dorothea Bachmann  
Bürgermeisterin

# A

## **Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans**

siehe separate Planzeichnung M.1: 500

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, gegliedert in die Teilbereiche GE 1 und GE 2.

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) gilt:

- In Anwendung von § 1 (5) BauNVO ist die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Lagerplätze) einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in freistehenden Wohngebäuden unzulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Je Betriebsgrundstück darf der Anteil der Wohnfläche innerhalb eines Betriebsgebäudes max. 30 % betragen.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Im Teilbereich GE 2 gilt darüber hinaus:

- Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (d.h. nur Betriebe und Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- und Traufhöhen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ / GFZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Als **Bezugspunkt** zur Ermittlung der First- und Traufhöhen gilt die Oberkante des Gehwegs (sofern kein Gehweg vorhanden ist, gilt die Straßenoberkante) an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Planstraße. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist von dem höchstgelegenen Bezugspunkt auszugehen.

Die **Firsthöhe "FH"** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **Traufhöhe "TH"** ist für geneigte und gewölbte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika.

### **3 Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 35 m zulässig sind. Die Außenwände der Hauptgebäude sind parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke) dürfen ausnahmsweise auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen - sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ unzulässig.

## **5 Grünordnung**

### **5.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **5.1.1 Allgemeines**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

#### **5.1.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen**

##### **Einzelpflanzgebot je Baugrundstück**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können Obsthochstämme bewährter Lokalsorten gepflanzt werden. Nadelbäume sind unzulässig.. Die Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

##### **Seitliche Grundstücksgrenzen**

Entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 1.50 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen und mit Strauchpflanzungen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (1 Strauch je 1 – 1.5 m<sup>2</sup>).

##### **Straßenbegleitende Bäume**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Standortabweichungs-Toleranz von 2.00 m verbindlich anzuordnen. Hier sind ausschließlich Bäume 1. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Alleebäume ist 3 x verpflanzte Ware, Stammhöhe 3– 3.50 m, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm zu verwenden. Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßensbildes sollte nach Möglichkeit nur eine der aufgeführten Baumarten Verwendung finden. Die

Baumpflanzungen können auf die Einzelpflanzgebote je Baugrundstück (Ziffer 5.1.2 - erster Absatz) angerechnet werden.

#### **Parkplatzbäume**

Auf Parkplatzanlagen sind Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (1 Baum je 4 Parkplätze). Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 qm Fläche vorzusehen. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

### **5.1.3 Pflanzgebot auf privater Grünfläche**

#### **Baugebietseingrünung am Südrand (Pflanzgebot 1)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebotsfläche 1 sind Bäume und Sträucher gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind je 1-1.5 m<sup>2</sup> 1 Strauch zu pflanzen und Bäume 1.- oder 2. Größenordnung gem. Artenverwendungsliste in Anlehnung an die Darstellung im zeichnerischen Teil anzuordnen. Die Baumpflanzungen können auf die Einzelpflanzgebote je Baugrundstück (Ziffer 5.1.2 - erster Absatz) angerechnet werden. Versiegelungen, Einfriedungen oder sonstige bauliche Anlagen sind auf der Pflanzgebotsfläche unzulässig.

### **5.1.4 Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche**

#### **Einzelbaum (Pflanzgebot 2)**

Am östlichen Baugebietsrand ist auf öffentlicher Grünfläche ein Baum 1. Größenordnung gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche unter dem Baum ist als Landschaftsrasen anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### **5.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

#### **Streuobstwiesen**

Die Streuobstwiesen im südlichen Planungsgebiet sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch bewährte lokaltypische Sorten (Hochstamm) zu ersetzen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

### **5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)**

Die Anlage einer Streuobstwiese bzw. der Erhalt der vorhandenen Obstbäume in diesem Bereich stellt eine wichtige Verbindung im Zusammenhang mit der Vernetzung von Teilereichen des benachbarten Natura 2000- Schutzgebietes dar.

#### **5.3.1 Streuobstwiese**

##### **Neuanlage/ Entwicklung**

Die Fläche ist mit Obsthochstämmen bewährter lokaltypischer Sorten zu bepflanzen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, mindestens 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Vorhandene bzw. zu pflanzende Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind sie durch Sorten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Extensivwiese mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus südwestdeutscher Herkunft oder als sog. „Heublumen“ (Rückstände von Heugewinnung örtl. Landwirte) anzusäen.

##### **Wiesenpflege**

Die Flächen sind anfangs mindestens 2 x pro Jahr, später 1 – 2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni, in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung ggf. mit bis zu 20 % Wechselbrache, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die erforderliche Dauerpflege ist sicherzustellen.

### **5.4 Straßenbeleuchtung**

Zur Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten bzw. Lampen zu verwenden. Beleuchtungen oder Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

## 5.5 Artenverwendungsliste

### Bäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)  
 Esche (Fraxinus excelsior)

### Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)

### Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Haselnuß (Corylus avellana)  
 Hunds-Rose (Rosa canina)  
 Liguster (Ligustrum vulgare) **Giftig !**  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) **Giftig !**  
 Sal-Weide (Salix caprea)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Wasserschneeball (Viburnum opulus)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)

**Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.**

### Obstbaumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:

Es sind nur Hochstämme unter Verwendung von Sämlingsunterlagen zulässig !

### Apfelbäume Birnbäume

Jakob Fischer Gräfin von Paris  
 Jakob Lebel Gellerts Butterbirne  
 Winterambour Pastorenbirne  
 Boskop Oberösterreichischer Weinbirne  
 Brettacher Schweizer Wasserbirne  
 Bohnapfel Conference  
 Hauxapel Gute Graue  
 Gravensteiner Stuttgarter Gaishirtle  
 Bittenfelder Sämling Clapps Liebling  
 Maunzenapfel Grüne Jagdbirne  
 Kaiser Wilhelm Gute Luise  
 Gewürzluike

### Kirschbäume Zwetschgenbäume

Frühe Meckenheimer Hauszwetschge  
 Hedelfinger Riesen Bühler Frühzwetschge  
 Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge  
 Dollenseppler Nancy-Mirabelle  
 Schwarze Schüttler

## 5.6 Zuordnung

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

## 5.7 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan beizulegen, der den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

## 6 Flächen für ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten (Niederschlagswasser).



### Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

#### 1 Dächer

Zulässig sind nur Pultdächer, gewölbte Dächer, Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad. Für Dachflächen sind reflektierende Materialien unzulässig (Ausnahme: Glas). Metalleindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

#### 2 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Die Flächen zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

#### 3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

#### 4 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Mit Ausnahme von Fahnenstangen sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten (Definition siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2). Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebelfeld eines Gebäudes angebracht wird.

#### 5 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 6 Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Freudental entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.



## 7 Gebäudefassaden und Fenster

Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sowie reflektierende Fassadengestaltungen (Ausnahme: Glas) sind unzulässig. Für Fenster und Glasfassaden ist Ornilux- Glas zu verwenden.

# D

## Hinweise

### 1 Allgemeiner Hinweis

Neben den nachfolgend aufgeführten Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange liegen weitere Hinweise bzw. Anregungen vor, die entsprechend der vom Gemeinderat vorgenommenen Abwägung unbedingt zu beachten sind.

### 2 Belange des Denkmalschutzes

Mittelalterliche Befunde sind aus dem Planungsgebiet bisher nicht bekannt, der Flurname deutet jedoch darauf hin, dass sich hier eine mittelalterliche Gerichtsstätte befunden haben dürfte. Entsprechende archäologische Befunde können im landwirtschaftlichen Bereich erhalten geblieben sein, die dann bei Baumaßnahmen angetroffen werden. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 3 Altlasten

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung wurden für den Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen ermittelt. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der weitere Handlungsbedarf mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

### 4 Hinweise der Deutschen Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 5 Wandberankung

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 15 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungs-Prüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände

eignen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wilder Wein).

## **6 Geologische Hinweise**

Der Untergrund des Plangebiets wird von Tonmergelsteinen der Gipskeuper - Formation gebildet. Diese führen Gipslagen und -linsen, die im Grundwasserbereich nahe der Geländeoberfläche ausgelaugt sind, wobei die Tonmergelsteine entfestigt wurden. Im tieferen Untergrund ist lokal noch (verkarsteter) Gips vorhanden, deshalb ist die Bildung von Erdfällen nicht auszuschließen. Ferner werden im Gipskeuper örtlich fossile Rutschungen angetroffen, die während der extremen klimatischen Verhältnisse der letzten Eiszeit aktiv waren und durch Baumaßnahmen wieder aktiviert werden können. Aus diesen Gründen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Gebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Gipskeuper Schichtgrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

## **7 Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz**

Für eine evtl. Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“, welches im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beigefügt wird).

# **E**

## **Begründung**

### **1 Planerfordernis**

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Freudental ausgeschöpft sind und sich weiterer Bedarf abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Galgenäcker“ durch einen zweiten Bauabschnitt beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Abgrenzung des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet umfasst ca. 1.7 ha und entwickelt sich im südlichen Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen. Die im Zuge des ersten Bauabschnitts bereits

realisierte Gewerbestrasse (Beuchaer Straße) dient auch der Erschließung des zweiten Bauabschnitts.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um FFH- und Vogelschutzgebiete. Im Osten liegt die Landesstrasse L 1106. Die nordöstlich an den ersten Abschnitt des Gewerbegebiets angrenzende Wohnsiedlung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die topografische Situation des Plangebiets ist geprägt durch ein in südliche Richtung leicht ansteigendes Gelände. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben.

### **4 FFH und Vogelschutzgebiete**

Die im Zusammenhang mit den südlich an das Plangebiet angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebieten erarbeitete und abgestimmte Erheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass die vorliegende Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der betreffenden Gebiete führt. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **5 Umweltbericht / Grünordnungsgutachten**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange sind ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim, Datum). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als gesonderte Anlage beigelegt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde kommt in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Die Vorschläge werden deshalb als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Ein „Vollausgleich“ für das Schutzgut Boden ist grundsätzlich nicht zu gewährleisten. Bei jeder Baugebietsausweisung ist Boden nicht vermehrt, sondern nur reduzierbar. Möglichkeiten einer zumindest teilweisen Kompensation bestehen in der Entsiegelung von Flächen (z.B. einem asphaltierten Feldweg) oder in der Dachbegrünung („Boden in zweiter Etage“). Dachbegrünung kommt aus den o.a. Gründen der Gleichbehandlung zum 1. BA nicht in Betracht. Entsiegelbare Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Immerhin ist festzustellen, dass die umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen dem Schutzgut Boden zumindest zuträglich sind (Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger auf der Streuobstwiese).

Die im B-Plan-Entwurf bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind darüber hinaus angesichts der relativ kleinen Gebietsfläche schon sehr umfangreich und aufwändig. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Diese Abwägung führt die Gemeinde zu der Auffassung, dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem und auch ohne zusätzliche Bodenkompensation ausreichendem Umfang gewertet worden sind. Auf die entsprechende Untersuchung und eine schutzgutübergreifende Kompensation des Schutzguts Boden ist daher verzichtet worden.

## **6 Immissionsschutz**

Bereits im ersten Bauabschnitt sind im dortigen Teilbereich GE 2, welcher an das bestehende Wohngebiet angrenzt, Nutzungsbeschränkungen vorgenommen worden („eingeschränktes Gewerbegebiet“ - zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vergleichbar einem Mischgebiet). Diese Festsetzung wird auch für den östlichen Teilbereich des zweiten Bauabschnitts übernommen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass damit die schall- sowie immissionsschutztechnische Verträglichkeit ohne weitere Untersuchung gewährleistet ist. Diese Auffassung ist in Bezug auf den ersten Bauabschnitt seinerzeit vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart sowie von der IHK Stuttgart bestätigt worden.

## **7 Städtebauliches Konzept**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die bestehende Gewerbestrasse (Beuchaer Straße) hat ein Profil von 6.50 m Fahrbahnbreite zzgl. 1.50 m einseitigem Gehweg auf der Nordseite der Straße. Von der Anlage eines weiteren Gehwegs auf der Südseite wird mangels Erfordernis abgesehen. Die vorhandene Wendeschleife weist einen Durchmesser von 24.00 m zzgl. Überhang auf.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Strom- und Wasserversorgung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke wird auf privater Fläche parallel zur Beuchaer Straße in einem Regenwasserkanal geführt, der per Leitungsrecht gesichert ist. Dieser Regenwasserkanal wird bis zum bestehenden offenen Regenbecken des 1. BA geführt und dort angeschlossen. Das Becken muss vergrößert werden und eine neue Drossel erhalten. Das Regenbecken wurde bereits für beide Abschnitte zur Genehmigung eingereicht und genehmigt. Im Becken wird das Regenwasser gesammelt und gedrosselt zu einem östlich der Landesstraße verlaufenden Vorfluter abgeführt.

### **7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Neubauf Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Teilbereich GE 2, welcher sich in Richtung des nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets orientiert, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung liegt der Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen auf Misch-

gebiets-Niveau. Die Ausdehnung des solchermaßen eingeschränkten Gewerbegebiets reicht bis auf eine Gebietstiefe von ca. 180 Metern, gemessen ab dem nächstgelegenen Wohnhaus in westliche Richtung. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnnutzung ist damit gesichert. Aufgrund der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und mit dem erklärten Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet baulich zu strukturieren, werden im gesamten Geltungsbereich reine Lagerplätze ohne ein weiteres Betriebsgebäude ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Geltungsbereich aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die Wohnnutzung entlang der Ortsdurchfahrt maßgeblich beeinträchtigen würde.

Mit einer im gesamten Geltungsbereich festgesetzten Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine freistehenden, betrieblichen Wohngebäude, nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück und die Festsetzung bzgl. des prozentualen Verhältnisses Wohnen : Gewerbe = 30 : 70) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem „de facto – Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

#### **Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden eine angemessene Vermittlung zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet und die Einbindung in die landschaftlich geprägte Umgebung erreicht. Diese Ziele werden auch durch die Ausweisung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen max. 35 m) und die - gegenüber den Maximalwerten der BauNVO - reduzierten Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (0.7 / 1.1) unterstützt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen / Gebäudestellung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur abgestimmt. Zur Sicherung einer wirksamen Randeingrünung sind auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig.

Die festgesetzte Gebäudestellung sichert ein geordnetes Gesamt - Erscheinungsbild in der städtebaulich wirksamen Ortseingangslage.

### **7.4 Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte gestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Planstraße und jeweiligen Baugrenzen dürfen zur verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

## 8 **Bodenordnung**

Zur Realisierung der Planung wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

## 9 **Städtebauliche Zahlen**

Gesamtgebiet (Geltungsbereich)	16.636 qm	100 %
<b>darin enthalten:</b>		
Öffentliche Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleich)	819 qm	5 %
Nettobauland	15.817 qm	95 %

# F

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planerfordernis**

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Freudental ausgeschöpft sind und sich weiterer Bedarf abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Galgenäcker“ durch einen zweiten Bauabschnitt beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 28.06.07 und dem Aushang Planung im Rathaus vom 29.06.2007 bis 13.07.2006. Vorgestellt wurde das Plankonzept vom 20.06.2007. Anregungen gingen keine ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 08.10.2007 bis 07.11.2007 wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

#### **3.2 Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.09.07 beraten und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Stellungnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

##### **LRA Ludwigsburg:**

- Die DIN 18920 ist verbindlich einzuhalten
- Dachgestaltung: Ausnahme für Solaranlagen
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz: Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.
- Abstimmung der Niederschlagswasserableitung und der wasserrechtlichen Zulassung für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens
- Angabe eines Bezugspunktes zur Ermittlung der First- und Traufhöhen.

**Zur Kenntnis genommen werden folgende Anregungen:**

- LRA Ludwigsburg: Ausführungen zu dem Schutzgebiet "Stromberg"
- LRA Ludwigsburg: Empfehlung ein Kataster für zu überwachende Bauleitpläne zu führen
- Verband der Region Stuttgart: Sicherung des neu entstehenden Gewerbebaulandes für die Eigenentwicklung und Zusendung von Planunterlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- Deutsche Telekom: Beachtung von allgemeinen Hinweisen
- Polizeidirektion Ludwigsburg: Nutzung der Beuchaer Straße als Parkraum

Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

**4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Vorstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits im Verfahren zum „Bebauungsplan Galgenäcker – 1. BA“. Aufgrund der fertig gestellten Erschließungsstraße wurden die Belange des Naturschutzes, insbesondere des FFH-Gebietes in die Planung einbezogen.