

Gemeinde: Freudental  
Gemarkung: Freudental  
Landkreis: Ludwigsburg



**Freudental**  
Die sympathische Gemeinde am Rande des Strombergs

## Textteil

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Strombergstraße 14“

über

- I. Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO
- III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg, sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan der Stöckl Vermessung GmbH vom 15.05.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen.

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

##### **1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Dem VEP werden Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte zugeordnet.

## **2. Zulässige Nutzungen**

Zulässig ist das im VEP dargestellte Gebäude in Form einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose. Die maximale Belegungszahl beträgt 12 Personen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)**

### **3.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, als Höchstgrenze

### **3.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, als Höchstgrenze

#### **a) Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Einschrieb im Plan. Die Höhenangaben der EFH sind im Normalnullsystem festgesetzt. Abweichungen von bis zu +/- 0,30 m sind zulässig, wenn ein einheitliches Höhenbild im Bezug zu den Nachbargebäuden erhalten bleibt.

#### **b) Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der im Bebauungsplan festgelegten EFH festgesetzt. Die Traufhöhen gelten von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und müssen mindestens auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden. TH = Traufhöhen als Höchstmaß über der im Bebauungsplan festgesetzten EFH.

#### **c) Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen gelten als Höchstmaß über der im Bebauungsplan festgesetzten EFH und für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z. B. First der Satteldächer) FH = maximale Firsthöhen über der im Bebauungsplan festgesetzten EFH

## **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Flurstücken Flst. 33 (Trauf- und Giebelseite des Neubaus) und Flst. 33/2 (Traufseite des Neubaus) müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht eingehalten werden. Die Abstandsfläche an der Giebelseite des Neubaus zum Flst. 33/2 ist jedoch einzuhalten.

## **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Festgelegt durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung.

Überschreitung der Baugrenze § 23 Abs. 2 BauNVO.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur mit Dachüberständen entsprechen der Darstellung im VEP zulässig

6. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> und Standorte für Müllbehälter sowie Fahrradstellplätze und Zugänge sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie im VEP dargestellt zulässig. Sämtliche befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterrasen o.ä. herzustellen. Diese Flächen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.

## II. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

### 1. **Abstandsflächen**

Abweichende Abstandsflächen Nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche wird bei der offenen Bauweise abweichend vom Bauordnungsrecht festgesetzt. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Flurstücken Flst. 33 (Trauf- und Giebelseite des Neubaus) und Flst. 33/2 (Traufseite des Neubaus) müssen nicht eingehalten werden. Die Abstandsfläche an der Giebelseite des Neubaus zum Flst. 33/2 ist jedoch einzuhalten.

### 2. **Stellplätze**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung eingeschränkt. Es sind keine Stellplätze herzustellen.

### 3. **Dächer**

Dächer und Dachüberstände sind nur in der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Form zulässig. Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Als Dachdeckung ist nur nicht glänzendes blendfreies Material zugelassen. Die Verwendung von Metall ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

### 4. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig

### 5. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über angrenzender Straßenoberkante zulässig.

### 6. **Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

### **III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Stuttgart und der Gemeindeverwaltung Freudental anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **2. Erschließung von Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser (das ist jedes unterirdische Wasser) muss dies der Unternehmer unverzüglich gemäß § 37 Abs. 4 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg der unteren Wasserbehörde anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen. Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **3. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

#### **4. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7 wird hingewiesen. Für alle Bauvorhaben gelten die „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Stand November 2015.

#### **5. Artenschutz**

Die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf das Merkblatt des NABU wird verwiesen. Das Roden von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivphasen der Fledermäuse zulässig.

Im Planungsgebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht gänzlich ausgeschlossen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Gefertigt: Aspach, den 15.05.2023

**Stöckl Vermessung GmbH**

Siemensstraße 3/1

71546 Aspach

Tel. 07191-20240

Ausgefertigt:

Freudental, den 15.05.2023

Bürgermeisteramt

.....  
Alexander Fleig, Bürgermeister