

Bebauungsplan

„Nördlich der Muggengärtlestraße“

und Änderung Bebauungsplan „Muckengärtle“

in Freudenstadt-Dietersweiler

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2421) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- können zugelassen werden.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- können nicht zugelassen werden.

1.2 Mischgebiet (MI)

gem. § 6 BauNVO

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

können nicht zugelassen werden.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten

können nicht zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 und 18 BauNVO

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird im MI und WA über die Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Kennznisgabeverfahrens getroffen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,30m über Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraße bestimmt. Bezugspunkt ist die fertige Ausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster. Abweichend hiervon ist eine Über- bzw. Unterschreitung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

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

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

3.4 Nebenanlagen / Nebengebäude

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

Mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports und Garagen ist je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche, eine Nebenanlage zulässig. Befestigte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für private Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Ausnahmsweise können Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Fußmauern sind auf den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken zu dulden; sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage

5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsberuhigter Bereich, siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.2 Öffentliche Parkieranlagen / Stellplätze

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.2 Private Grünflächen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Wiesenflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Es sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend den Festlegungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Entlang der Straßenfront ist ein Abstand von mind. 0,50m von allem Bewuchs über 0,60m freizuhalten. Bepflanzungen sind auf diese Höhe zurück zuschneiden.

7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Begünstigten sind in der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert.

8. Flächen zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Um im Mischgebiet eine Überschreitung der zulässigen Lärmrichtwerte - im Zusammenwirken mit den vorhandenen Lärmimmissionen des Schreinereibetriebs auf Grundstück Flst. Nr. 753/4, Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler - zu vermeiden, ist bei Ansiedlung von Betrieben der Nachweis der Irrelevanz zu führen. Der Beurteilungspegel des ansiedlungswilligen Betriebes hat den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB zu unterschreiten. Ggf. sind diese Werte durch bauliche oder technische Maßnahmen zu verwirklichen.

Ein entsprechender Nachweis ist der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

9. 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) und Abs. 1a BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen eingezeichneten Pflanzgebote sind zu verwirklichen und zu erhalten, die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die festgesetzten Pflanzgebote sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot 1 - mittel- und kleinkronige Laubbäume (Hochstamm mit Ballen, mind. 3x verpflanzt)

Auswahl möglicher Arten und Sorten zur Verwendung auf den Baugrundstücken und als Straßenbegleitgrün:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn	Robinia pseud. 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus levigata	Rotdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus exd. 'Nana'	Kugelesche	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot 2 - Obstgehölze (Hochstamm ab 7 cm Stammumfang)

Auswahl möglicher Arten und Sorten zur Verwendung auf den Baugrundstücken und auf den öffentlichen und privaten Grünflächen:

z. B. Äpfel:	Bohnapfel Brettacher Gewürzluiken Jakob Fischer	z. B. Birnen:	Oberöst. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
z. B. Kirsche:	Hedelfinger Schneiders Späte Knorpel	z. B. Zwetschgen:	Zusätzlich: Speierling Hauszwetschge Nancy-Mirabelle

sowie andere geeignete ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen, es dürfen jedoch nur hochstämmige Bäume angepflanzt werden.

Sonstige empfehlenswerte Sträucher zur Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen (kleine Auswahl)

Corylus avellana	Haselnuss	Zahlreiche wertvolle Sorten im Handel mit großen Früchten oder attraktiver Belaubung.
Corpus mas	Kornelkirsche	Sehr früh blühender Großstrauch mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Blühender Großstrauch mit roten Beerenfrüchten, einige Sorten mit verwertbaren Früchten im Handel.
Prunus avium	Vogelkirsche	Sehr schön blühender Großstrauch / kleiner Baum mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung.
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Anspruchsloser früh blühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel.
Malus floribunda	Reichblühender Zierapfel	Anspruchsloser früh blühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel.

9.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Nr.1 Abs. 25 b) BauGB

Vorhandene 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.

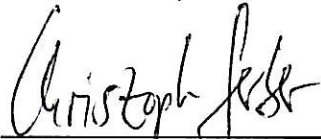
10. Ergänzende Festsetzungen § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen anfallen, werden den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im Bebauungsplangebiet und den versiegelbaren Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Freudenstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23.05.1995) zugeordnet. Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen der bereits überbauten Grundstücke im Plangebiet.

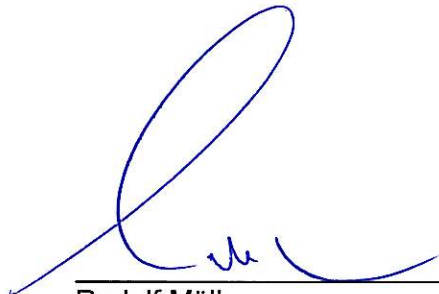
II Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten:
Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade.
2. Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig.
3. Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen.
4. Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
6. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen wird empfohlen.
7. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Freudenstadt, den 04.04.2006



Christoph Gerber
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt



Rudolf Müller
Bauamt

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2006 mit dem vom GR am 23.05.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 24.05.2006



Gerhard Link
Bürgermeister

