

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN „RIEDGASSE OST“
UND
„1. ÄNDERUNG HÖHE III“ UND
„2. ÄNDERUNG SPORTZENTRUM“

in Freudenstadt-Wittlensweiler

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Anwendung der Übergangsvorschrift zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Anwendung der Übergangsvorschrift zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Anwendung der Übergangsvorschrift geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 sowie § 1 Abs. 2-8 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 4 – 8 BauNVO

Das Wohngebiet ist in die zwei Bereiche WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert:

Im **WA1** gelten folgende Bestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 15 Betten,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe und,
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

Im **WA2** gelten folgende Bestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 15 Betten,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Ausnahmen im WA § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der Lärmwerte von Nichtwohnutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 – 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 15 Betten,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften n. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- sind nicht zulässig.

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

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Einhaltung der Lärmwerte von Nichtwohnutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist entsprechend anzuwenden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe (=Rohfußbodenhöhe) gemessen.

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage wird als Erdgeschossfußbodenhöhe (=Rohfußbodenhöhe) festgelegt.

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ist die EFH nicht grundstücksbezogen festgelegt, ist der Bezugspunkt ist die endgültige Ausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster. Abweichungen von 0,30 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Eingangssituation des Hauptgebäudes maßgebend.

Abweichend hiervon ist eine zu begründende Über- bzw. Unterschreitung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bauweise

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

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Die Bauweise wird als offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Terrassen und Balkone sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufens- ters zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist durch die First- richtung bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungs- planes dargestellt ist.

1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

Ausnahmsweise können Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Eine Überdachung ist bei diesen nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze für Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Nebenanlagen

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

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht zwischen öffentlicher Straße und überbaubarer Grundstücksfläche liegen.

Ausnahmsweise können mehr als eine Nebenanlage zugelassen werden, wenn der Betrieb von Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien dies erfordert.

1.8 Öffentliche und private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind durch Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Öffentliche Stellplätze sind durch Planzeichen festgesetzt.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken zu dulden, sie sind nicht Bestandteil der Verkehrslage.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als private Grünflächen werden insbesondere die notwendigen Flächen für die Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

S. auch Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Maßnahme A1: Entwicklung arten- und blütenreicher Magerwiesen

Entwicklung von Magerwiesen aus vorhandenen Fettwiesen im Nordosten des Plangebiets

Anlage eines Streuobstbestandes

Anlage eines Streuobstbestandes im Nordosten des Plangebiets mit extensiver Unternutzung (Magerwiese, vgl. Maßnahme A1)

Gewässerbegleitende Hochstaudenflure

Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und Pflanzung von Gebüsch an feuchten Standorten entlang von Entwässerungsgräben auf öffentlichen Grünflächen

Bodenschutz

Sicherung des im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens und teilweise Wiederaufbringung auf den Freiflächen im Bereich der Baumaßnahmen (private Grünfläche) zur Verbesserung der Bodenfunktionen;

Vollentsiegelungen und Rekultivierungen im Bereich von Gebäudeabbrüchen und sonstiger versiegelter Flächen.

1.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Begünstigten sind in der Legende der zeichnerischen Festsetzungen benannt.

Die Entwässerungsgräben sind mit dem Geh- und Leitungsrecht (LR1/GR1) zu Gunsten der Stadt Freudenstadt belastet.

Im Bereich der Privatstraße Höhenweg sichern die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR/FR/GR 2 und 3) die Zugänglichkeit zum öffentlichen Kanal.

Zur Sicherung der Niederschlagsentwässerung wird das Leitungs-, Geh- und Fahrrecht 4 (LR/GR/FR4) benötigt. Diese Trasse wird für die Niederschlagswasserführung zwischen Riedgasse und dem Becken außerhalb des Plangebietes benötigt.

1.13 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) BauGB

1.13.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Die eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend der Eintragung im Plan gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen, die Pflanzungen sind gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Abweichungen vom dargestellten Standort bis zu 8,0 m sind zulässig.

Pflanzliste

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume auf privaten Grünflächen

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x v., Stammumfang (StU) 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

sowie sonstige züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x v., StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche

Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

An Gräben (1) sind folgende Arten zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Streuobst)

Qualität: Hochstamm o.B., StU 10 cm, Stammhöhe 1,60 – 1,80 m

Sorten (Auswahl):

Apfel --> Klarapfel / Krugers Dickstiel / Jakob Fischer / Brettacher / Boskoop

Birne --> Gellerts Butterbirne / Schweizer Wasserbirne / Alexander Lukas

Walnuss (Juglans regia)

Gebüschpflanzungen PFG 1

Qualität: Sträucher, o.B. 3 - 4 Tr. h 60 - 100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Qualität: v. Hei. O.B. Umfang ab 6 h 200-250

Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzung von Gebüsch an feuchten Standorten an Gräben PFG 2

Qualität: Sträucher, o.B. 3 - 4 Tr. h 60 - 100

Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix fragilis	Bruchweide
Corylus avellana	Haselnuss
Salix cinerea	Grauweide
Prunus padus	Traubenkirsche

1.13.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Nr. 1 Abs. 25 b) BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten 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.

1.14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Rodungen und Gebäudeabbrüche

Um Beeinträchtigungen von wild lebenden Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden, auch Gebäude dürfen nur im dem verbleibenden Zeitfenster angebrochen werden.

Fledermäuse

Sofern Gebäudeabbrüche vorgesehen sind, ist vorweg die Betroffenheit von Fledermäusen zu prüfen.

2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt.

2.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben. Nicht aufgehoben wird die Satzung für Werbeanlagen und Automaten.

3 Hinweise

3.1 Für das Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten:

Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade.

3.2 Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen soll mindestens 30 Liter/

qm Dachfläche betragen. Der Überlauf der Regenrückhaltung ist soweit möglich zu versickern oder in die offenen Versickerungsgräben ab zu leiten.

- 3.3** Der Verbleib des Bodens (Aushub) auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 3.4** Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung, rationellen Energieverwendung und die Verwendung von regenerativer Energie (Geothermie, Photovoltaikanlagen, Solarthermische Anlagen) werden ausdrücklich befürwortet.
- 3.5** DIN Normen:
Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Freudenstadt im Baurechts- und Ordnungsamt, Techn. Rathaus, Marktplatz 64, 2. OG innerhalb der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit.
- 3.6** Bei Entdeckung von Bodendenkmälern müssen diese nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes gemeldet werden.
- 3.7** Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freudenstadt, den 12.09.2017



Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt



Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am 26.09.2017 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 29.09.2017



Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

