

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BEBAUUNGSPLANES „NÖRDLICHE SONNENWIESE“

in Freudenstadt-Kniebis

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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. §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO

Im **WA** gelten folgende Bestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- 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 und
  - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- sind nicht zulässig.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

##### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei geneigten Dächern (Sattel-/ Walmdächer) wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen. Die Firsthöhe wird bestimmt durch den äußeren, obersten Schnittpunkt der geneigten Dachflächen.

##### 1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage wird als Erdgeschossfußbodenhöhe ((EFH) = Rohfußbodenhöhe (RFH)) bestimmt in der Mitte des geplanten Gebäudes als Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche. Die Gebäudemitte wird durch den Schnittpunkt der Diagonalen des Gebäudegrundrisses bestimmt. Abweichungen von  $\pm 0,50$  m sind zulässig.

**1.3 Bauweise**

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

Festgesetzt wird die offene Bauweise (o).

**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 der Baugrenzen zulässig.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist durch die Hauptfirstrichtung bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt ist.

**1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Ausnahmsweise können nicht überdachte Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

**1.7 Nebenanlagen**

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

Eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese für die gebäudebezogene Nutzung von erneuerbaren Energien notwendig sind.

**1.8 Öffentliche Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

S. Einzeichnung und Widmung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1.9 Flächen für Versorgung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

S. Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1.10 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe auch Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die mit Leitungs- und Gehrechten belasteten Flächen dürfen nicht ohne Zustimmung der Begünstigten überbaut werden. Die Lage der Geh- und Leitungsrechte zugunsten der jeweilig Begünstigten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb der Leitungs- und Gehrechte sind Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen untersagt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen, Gebäudeabbrüche und das Abräumen von Holzlagerstätten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der

Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen.

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten, sowie negative Beeinträchtigungen auf den Menschen (Blendwirkung, Nachtruhe, etc.) zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verbauen. Dies umfasst:

- a. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- d. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g. Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j. Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## **1.12 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

### **1.12.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

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. Im Bereich des Straßenraumes sind Arten zulässig, die in der ‚Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter‘ (Stand 1995 oder aktueller) mindestens als geeignet bewertet wurden, sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgenannten Arten. Abweichungen vom festgelegten Standort sind zulässig.

Vorschläge Hochstämme und Solitäre:

Ap 5 Acer platanoides	Spitzahorn Sol.	4xv mDb,	StU 20-25
Ah 3 Aesculus hippocastanum	Kastanie Sol.	4xv mDb,	StU 20-25
Cb 2 Carpinus betulus `Fastiginata`	Pyramiden-Hainbuche	3xv mDb,	StU 14-16
Fs 3 Fagus sylvatica	Rot- Buche Sol.	4xv mDb,	StU 20-25
Gt 16 Gleditsia triacanthos `Skyline`	Lederhülsenbaum H.	4xv mDb,	StU 20-25
Pa 7 Prunus avium	Vogelkirsche Sol.	4xv mDb,	StU 20-25
Tc 22 Tilia cordata `Glenleven`	Winter-Linde Sol.	4xv mDb,	StU 20-25

### 1.13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen sind im unmittelbaren oder näheren Umgebungsbereich des Plangebietes (z.B. Flurstück Nummer 4064/17) zwei Fledermaus-Flachkästen und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.

Der Eingriff in das bestehende Offenlandbiotop ist nur nach Gewährung des Antrags auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Hierfür wird ein 1:1 Ausgleich erforderlich. Dieser sollte zum Erhalt der ökologischen Funktionalität möglichst in Art und Umfang gleich und im räumlichen Bezug gelegen sein. Damit können wiederum verlorengelassene Brutmöglichkeiten für Zweigbrüter ausgeglichen werden.

Sollten während der Bauarbeiten ‚besonders geschützte‘ Arten (beispielsweise die Blindschleiche) im Baustellenbereich angetroffen werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle in der Umgebung zu versetzen.

### 1.14 Ergänzende Festsetzungen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten, die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung für die Entfernung des Biotops 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 Kostenerstattungsbeiträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23. 05. 1995) zugeordnet.

## 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 planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

## 3 Hinweise

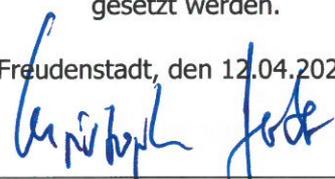
- 3.1. Für das Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, 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, wo dies nicht möglich ist dem Kanal zuzuführen.
- 3.3. Eine dem Vorhaben angemessene objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
- 3.4. Der Verbleib des Bodens (Aushub) auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 3.5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung, rationellen Energieverwendung und die Verwendung von regenerativer Energie (Geothermie, PV-Anlagen, Solaranlagen) werden ausdrücklich befürwortet.

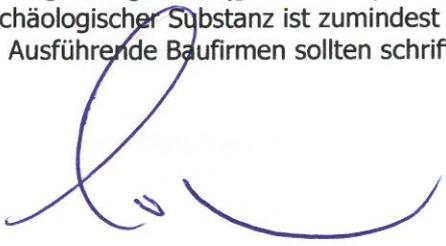
**3.6.** DIN Normen:

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.

- 3.7.** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Freudenstadt, den 12.04.2022

  
\_\_\_\_\_  
Christoph Gerber  
Baurechts- und Ordnungsamt

  
\_\_\_\_\_  
Rudolf Müller  
Amt für Stadtentwicklung

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am 26.04.2022 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach 2den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 28.04.2022

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Stephanie Hentschel  
Bürgermeisterin

