

Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt

Bebauungsplan "Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

3453 Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK_{Geb} Gebäudeoberkante als Höchstmaß in m über NHN

OK_{Ga} Oberkante von freistehenden und an das Hauptgebäude angebauten Garagen und überdachten Stellplätzen in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Zufahrt Hochwasserschutzanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St Stellplätze, Garagenzufahrten

Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

x 30,0 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Bemaßung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb}	OK _{Ga}	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,8	II	140,5 m ü NHN	133,5 m ü NHN	o	E

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen an bis zu 2 m überschritten werden. Die Größe der zulässigen Überschreitung beträgt je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) max. 10 m².

1.2.2 Wärmepumpen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Straße „Wiesenweg“ zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig, d.h. sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind bis zu 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

1.5.1 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Getreide auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.5.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit Rasenkammersteinen zu befestigen.

1.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Modulfläche muss mind. 75% der Dachfläche umfassen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

1.7.1 Heizölverbraucheranlagen sind unzulässig.

1.7.2 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.8 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

1.8.1 Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke der Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.9.1 Die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind vor ihrer Bebauung auf eine Höhe von 130,5 bis 131,0 m über NHN aufzuschütten. Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abboßschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

1.9.2 Keiner Aufschüttung bedürfen die Flächen zwischen dem jeweiligen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Wiesenweg“ sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Bei einem Extremhochwasser ist eine Überschwemmung möglich.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

3.1.1 Die maximale Breite der Gebäude beträgt 9,0 m, Garagen exklusiv.

3.1.2 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

3.1.3 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Oberkante Attika (aufgehenden Mauerwerk) des obersten Vollgeschosses die Oberkante der obersten Vollgeschossdecke maximal um 0,3 m überschreiten.

3.2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO):

Für Wohngebäude mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, für Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind 3 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit und Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO):

3.3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten Sollhöhe Gelände. Blicklichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoff durchlichtete Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zu den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

3.3.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.3.6).

3.3.3 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Von dem Ausschluss nicht erfasst sind echte Steingärten, die unmittelbar mit dem Boden verbunden sind und natürliche Felsblenräume nachbilden.

3.3.4 Mind. 40 % der an die Straße Wiesenweg angrenzenden nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks sind auf eine Tiefe von mind. 3 m gärtnerisch anzulegen und mit mind. 1 Laubbäum gem. Artenliste 2 zu bepflanzen.

3.3.5 Mind. 30 % der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach 1.8.2 und 3.3.4 festgesetzten Gehölzpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.3.6)

3.3.6 Pflanzqualitäten (verbindlich) und Artenlisten (Empfehlungen):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H 3 x v. m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v. m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm
Sträucher (Artenlisten 3 und 5): Str., 2 x v. m. B. 100-150 cm
Kletterpflanzen: Topfbalgen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Betulus pendula Birke
Corylus coloma Baumhasel
Ginkgo biloba Ginkgobaum
Juglans nigra Schwarznuss
Juglans regia Walnuss
Ostrya virginiana Virg. Hopfenbuche
Prunus cerasifera Kirsch-Pflaume
Salix alba Silber-Weide
Salix spec. Weide

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung
Alnus incana Grau-Erle
Amelanchier spec. Felsenbirne
Crataegus spec. Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedische Mehrbeere

Artenliste 3: Sträucher
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Gemeine Hasel
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 4: Kletterpflanzen
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gemeiner Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Rosa spec. Rosen
Vitis vinifera Echter Wein

4. Hinweise

4.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.1.1 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrücken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

4.1.2 Zum Insektenschutz: Es wird empfohlen die Dauer der Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren.

4.2 Geothermie: Für die Wärmeabgewinnung mittels Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Main-Tauber-Kreises zu beantragen.

4.3 Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde notwendig. Der Genehmigungspflicht unterliegen nur Baukrane mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund. Für Baukrane unter 30 m Höhe ist keine Genehmigung erforderlich.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO erfolgte durch den Gemeinderat am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Freudenberg, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

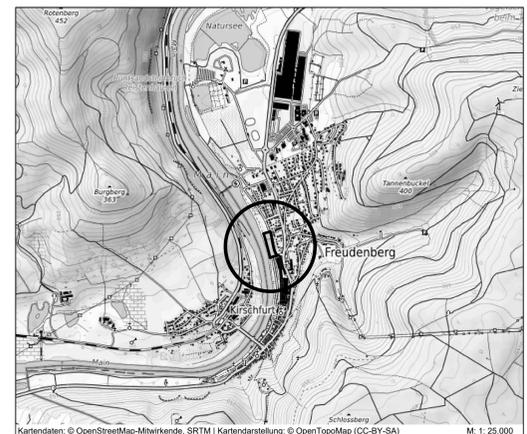
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Freudenberg, den _____

Bürgermeister



Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt Bebauungsplan "Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 1. Bauabschnitt



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltingenieur
Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 02.02.2023 19.04.2023
09.03.2023 17.05.2023
30.03.2023 30.11.2023
30.08.2024

Vorentwurf
Projektleitung: Fischer
CAD: Voith
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 22-2797