

**Vorlage des FB 2**  
**Gemeinderatssitzung am 15.07.19**

**TOP 2 Bebauungsplan "Brennplatz und Beine II"**

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brennplatz und Beine II" sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 03.07.2019 (siehe Anlage) maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1846 und 1846/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 130/8, 3110, 1732 und 1732/6 der Gemarkung Freudenberg.

b) Der Gemeinderat stimmt dem in der Sitzung am 15.07.2019 vorgestellten Entwurf des o. g. Bebauungsplans sowie den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zu (siehe Anlagen).

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer einmonatigen Planauslage im Stadtbauamt des Rathauses Freudenberg sowie online auf der Homepage der Stadt Freudenberg durchzuführen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu bitten.

**Sachvortrag:**

**Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brennplatz und Beine II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Bauhofes mit Wertstoffhof und eines modernen Feuerwehrhauses geschaffen werden.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 10.179 m<sup>2</sup> befindet sich am nördlichen Eingangsbereich der Stadt Freudenberg.

**Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Bebauungsplanaufstellung sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften sollen vor dem o. g. Hintergrund die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für eine Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bauhof und Feuerwehr geschaffen werden. Der Bebauungsplan

sowie die örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. eine entsprechende städtebauliche Gestaltung für das vorgenannte Sondergebiet erbringen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ermittlung der möglichen Betroffenheit heimischer Tier- und Pflanzenarten wird durchgeführt.

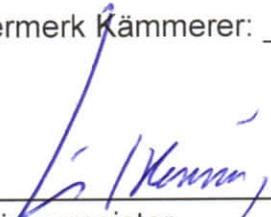
Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

Sichtvermerk Kämmerer: \_\_\_\_\_

03.07.19  
Datum

Eisert  
Sachbearbeiter

Gallas  
FB-Leiter

  
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

**Feisetzungen**

1. Art der beauftragten Nutzung (§9(1)1 BauGB)

**SO** sonstige Sonderzone (§11 BauGB)

2. Maß der zulässigen Nutzung (§9(1)1, BauGB)

Flächenmaß der Nutzungseinheit

Art der zulässigen Nutzung

Grundflächenzahl

Maximaler

Dieser Eintragung ist die Nutzungsart

3. Bebauungsart, Bauart (§9(1)2, BauGB)

4. Ausdehnung der Bebauung (§20(1) BauGB)

5. Verkehrsflächen (§9(1)1, BauGB)

6. Ortskern (§9(1)1, BauGB)

7. Ortskern (§9(1)1, BauGB)

8. Sonstige Flächen

9. Sonstige Flächen

10. Sonstige Flächen

11. Sonstige Flächen

12. Sonstige Flächen

13. Sonstige Flächen

14. Sonstige Flächen

15. Sonstige Flächen

16. Sonstige Flächen

17. Sonstige Flächen

18. Sonstige Flächen

19. Sonstige Flächen

20. Sonstige Flächen

21. Sonstige Flächen

22. Sonstige Flächen

23. Sonstige Flächen

24. Sonstige Flächen

25. Sonstige Flächen

26. Sonstige Flächen

27. Sonstige Flächen

28. Sonstige Flächen

29. Sonstige Flächen

30. Sonstige Flächen

31. Sonstige Flächen

32. Sonstige Flächen

33. Sonstige Flächen

34. Sonstige Flächen

35. Sonstige Flächen

36. Sonstige Flächen

37. Sonstige Flächen

38. Sonstige Flächen

39. Sonstige Flächen

40. Sonstige Flächen

41. Sonstige Flächen

42. Sonstige Flächen

43. Sonstige Flächen

44. Sonstige Flächen

45. Sonstige Flächen

46. Sonstige Flächen

47. Sonstige Flächen

48. Sonstige Flächen

49. Sonstige Flächen

50. Sonstige Flächen

51. Sonstige Flächen

52. Sonstige Flächen

53. Sonstige Flächen

54. Sonstige Flächen

55. Sonstige Flächen

56. Sonstige Flächen

57. Sonstige Flächen

58. Sonstige Flächen

59. Sonstige Flächen

60. Sonstige Flächen

61. Sonstige Flächen

62. Sonstige Flächen

**Entwurf**  
**Bebauungsplan**  
**'Brennplatz und Beine II'**

Stadt Freudenberg am Main  
 Main-Tauber-Kreis

Stand: 03.07.2019



Stadt Freudenberg am Main, den  
 Bürgermeistern Roger Henning

KLAUS L. E. BÄHNIG  
 ARCHITECTS  
 www.klae-bae-nig.de

BP 'Brennplatz und Beine II'

**ENTWURF**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
'BRENNPLATZ UND BEINE II'**

Stadt Freudenberg am Main  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 03. Juli 2019

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Dachform, Dachneigung  
§ 74(1)1 LBO Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.
- 2.1.2 Dacheindeckung  
§ 74(1)1 LBO Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zu erfolgen. Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen dar.  
Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen  
§ 74 (1) 2 LBO Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2.3 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege  
§ 74(1)3 LBO Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park- und Abstellflächen für PKWs, nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- 2.4 Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Stadt Freudenberg am Main, den

---

Bürgermeister Roger Henning

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
'BRENNPLATZ UND BEINE II'**

Stadt Freudenberg am Main  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 03. Juli 2019

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                |  |
|-----|--------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB)          | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)   |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).          |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO)         | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB                                   |   |
| 2.1.1 | Allgemeines Wohngebiet<br>§ 11 BauNVO   | <b>SO = sonstiges Sondergebiet</b><br><br>Zweckbestimmung: Feuerwehr und Bauhof<br><br>Zulässig sind nur Gebäude die der Nutzung für einen Bauhof, sowie der Feuerwehr dienen. Zulässig sind Container für den Wertstoffhof.  |
| 2.1.2 | Stellplätze und Garagen<br>§12 BauNVO   | Garagen und überdachte Stellplatz sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.   |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO              |   |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                                   | Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.<br>Im Plangebiet wird die maximale Firsthöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.<br>Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §19 BauNVO   | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br>Die Angaben sind Höchstgrenzen.  |
| 2.2.3 | Geschossflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §20 BauNVO                                      | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br>Die Angaben sind Höchstgrenzen.  |
| 2.3   | <b>Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 9(1)2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO |   |
| 2.3.1 | Bauweise<br>§22 BauNVO  | Abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO:<br>Die Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Gesamtlänge von 60m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 23 BauNVO                                       | Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung der Baugrenze im Lageplan.   |

- 2.4 Verkehrsflächen**  
§ 9(1)11 BauGB  
Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Wege 'Wendelin-Rauch-Straße' sowie 'Pfarrgraben' erschlossen.
- 2.5 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- 2.6 Immissionsschutz**  
§ 9(1)24 BauGB  
Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 18.10827-b01, vom 24.05.2019, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 4.2 des Berichts ist der resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66 \text{ dB(A)}$  gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der Änderung A1 der genannten Norm, Entwurf Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normungen e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Büroräume und Ähnliches
gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a-35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche eines Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei der Neuerrichtung und Änderungen von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaussichtbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017) abzustimmen.

- 2.7 Beleuchtung**  
§ 9(1)24 BauGB

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

### 3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.2 Altlasten** Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im zuständigen Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.4 Kulturdenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 Schallschutz** Textausgabe der DIN4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderungen A1, Entwurf Januar 2017) sowie DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Brennplatz und Beine II' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Freudenberg am Main, den

---

Bürgermeister Roger Henning