

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 m² 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

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 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 11 BauNVO

SO = sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Feuerwehr und Bauhof

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 §12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16(2)4 und §18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.
Im Plangebiet wird die maximale Firsthöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.
Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

2.2.2 Grundflächenzahl § 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

2.2.3 Geschossflächenzahl § 16(2)1 und §20 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche § 9(1)2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO

2.3.1 Bauweise §22 BauNVO

Abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO:

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 § 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 freizuhaltenen 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