

# Bebauungsplan

für das Gewerbegebiet

## „Sulzhau“

in Freudenstadt

### Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2421) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:  
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB Ettenbühl, Nutzungen die den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone entgegenstehen sind nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die maximale Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Flachdach und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe. Bei Hochregallagern ist auf max. 20% der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von max. 22,0m über EFH zulässig. Für technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte) gelten diese Beschränkungen nicht.

### **1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kennznisgabeverfahrens festgelegt.

### **1.3 Bauweise**

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

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

### **1.6 Flächen für private Garagen und private und öffentliche Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen 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 Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

## **1.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden; sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

## **1.8 Öffentliche Grünfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **1.9 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) und Abs. 1a BauGB

### **1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

- a) Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume  
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Eintragungen im Lageplan auf den privaten Grundstücken großkronige Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen, Abstand max. 25m, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- b) Pflanzgebot 1 (PFG 1) – lockere Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen  
Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Straßenböschungen) ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste vorzunehmen, Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen oder mit krautreichem standortgerechten Saatgut anzusäen.
- c) Pflanzgebot 2 (PFG 2) – geschlossene Wildheckenpflanzung privat  
Im Bereich der im Lageplan mit PFG 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine mindestens 5 m breite durchgehende und geschlossene Wildheckenpflanzung als Waldsaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- d) Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Schutzpflanzung entlang der B 294, öffentlich  
Auf den im Lageplan mit PFG 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine möglichst breite und geschlossene Wildhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Anpflanzung von Bäumen bzw. auf die Anpflanzung von Baumarten in diesem Bereich sollte auf Grund der in diesem Bereich verlaufenden Leitungstrassen verzichtet werden, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- e) Als Einfassung der Grundstücke sind Drahtzäune bis zu 2,0m Höhe zulässig die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind, zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,0m zurückzusetzen und mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden. (siehe PFL 2 und 3)

- f) Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10m keine Tür-, Tor-, oder Fensteröffnungen aufweisen, sind je angefangene 10m mit einer Kletterpflanze (siehe PFL 4) zu versehen, sofern dies aus betriebstechnischen Gründen möglich ist.
- g) Alle Bäume und Sträucher sind bis spätestens zu der der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 10,0 m sind zulässig.

## Pflanzenliste

Grundlage:

Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg

(Müller, Oberdorfer, Phillipi, 1974):

Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald, angrenzend Labkraut Tannenwald und Beerstrauch-Tannenwald mit Preiselbeere u. Kiefer, dazu Labkraut-Tannenwald

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung autochthonen (gebietsheimischen) Pflanzgutes zumindest für die öffentlichen Pflanzflächen wird dringend empfohlen.

### Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	im Bereich v. Erschließungsstraßen und Parkplätzen z.B.:		
Fagus sylvatica	Rotbuche		Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	gemeine Esche		oder andere geeignete Sorten	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		Carpinus betulus	Esche
Salix caprea	Salweide		Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	
Ulmus glabra	Bergulme		oder andere geeignete Sorten	Winterlinde
			Tilia cordata 'Greenspire'	
			oder andere geeignete Sorten	Stieleiche
			Quercus robur	
			zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen	

### Pflanzgebot Feldgehölze und Wildhecken, Waldränder

<i>Heister (PFG 1 und PFG 2)</i> (mind. 3xv., 250-300, mB)		<i>Sträucher (PFG 1, PFG 2, PFG 3)</i> (mind. 2xv., 100-150)	
Abies alba	Weißtanne	Corylus avellana	Haselnuß
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Birke	Frangula alnus	Faulbaum
Pinus sylvestris	Kiefer	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera nigra	schw. Heckenki.
Salix caprea	Salweide	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ulmus glabra	Bergulme	Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum lantana	woll. Schneeball
		Viburnum opulus	gem. Schneeball

### Kletterpflanzen (Auswahl)

<i>Rankhilfe erforderlich</i>		<i>keine Kletterhilfe erforderlich</i>	
Lonicera henryi	immergr. Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterisch	Parthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen	Hedera helix	Efeu
Clematis in Sorten	Clematis		

**Im Bereich der südlichen und westlichen Ausgleichsfläche im Waldverband erfolgt die Entwicklung der Waldgesellschaften durch die örtliche Forstverwaltung.**

Da auch die für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehene Teilfläche zumindest mit einem lockeren Baumbestand bestockt sein sollte, sind hier Baum- und Straucharten vorzusehen, die eine zeitweise Überflutung überstehen können. Dies sind Arten der Auenwaldgesellschaften, die in Abhängigkeit von der Überflutungshäufigkeit auszuwählen sind.

**Die genaue Gestaltung der Fläche muss im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und der örtlichen Forstverwaltung erfolgen.**

### **1.9.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** §9 Nr.1 Abs. 25 b) BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit A1 und A2 bezeichneten Flächen verbleiben im Waldverband. Die Flächen dienen dem Schutz der angrenzenden Waldflächen. In den Flächen werden gezielt Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes (Arten- und Biotopschutz, Schutz von Grund- und Oberflächenwasser) durchgeführt. Maßnahmen können sein:  
Waldumbau, Entwicklung von Auenwaldgesellschaften im Bereich von Anlagen zur Wasserrückhaltung, Aufbau breiter und gestufter Waldsäume, Anbringen von Nistmöglichkeiten. Die konkrete Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe der örtlichen Forstverwaltung.

### **1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begünstigten sind in der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert.

### **1.11 Ergänzende Festsetzungen** § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen 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 Kostenerstattungsbeträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23.05.1995) zugeordnet. Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen der bereits überbauten Grundstücke im Plangebiet.

## **2. Hinweise**

**2.1** Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die

Begrünung der Fassade. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.

- 2.2 Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Der Überlauf der Rückhaltung ist an die Oberflächenentwässerung anzuschließen.
- 2.3. Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 2.4 Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig.
- 2.5 Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen wird empfohlen
- 2.6 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ettenbühl“ vom 05.02.1971 / 23.11.1988. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 2.7 Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen.
- 2.8 Bei sämtlichen Bauarbeiten ist zu beachten, dass sich am westlichen Rand des Plangebietes eine Gas-Fernleitungsanlage sowie ein Fernmelde-Erdkabel befinden. Die jeweiligen rechtlichen und technischen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

Freudenstadt, 17.01.2006

---

Christoph Gerber  
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

---

Rudolf Müller  
Bauamt

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom GR am 24.01.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 31. 01. 2006

---

Gerhard Link  
Bürgermeister