

Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt

Bebauungsplan "Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 2. 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

1006 Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK_{Geb} Gebäudeoberkante in m über Erdgeschoss-Rodboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EDH Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Hauptfirstrichtung
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
V Verkehrsberuhigter Bereich
P Parkplatz (mit bis zu zwei Parkebenen)
Fußgängerbereich
ZH Fußgängerbereich, Zufahrt Hochwasserschutzanlage
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzung von Laubbäumen gem. 3.2.5 Artenliste 1 (H.3 x v., m. B. 14-16 cm)
Anpflanzung von Rot-Ahorn (*Acer rubrum*) (H.3 x v., m. B. 16-18 cm)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze, die Zuordnung ergibt sich aus der Planzeichnung
Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten des WA4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenpunkt (Planung) in m über Normalhöhennull (NHN)
Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
Oberkante Hochwasserschutzmauer über NHN
Firstrichtung der Hauptgebäude
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb}	Bauweise	Haus Typen
1	WA	0,4	0,8	II	-	o	E
2	WA	0,4	0,8	II	-	o	ED
3	WA	0,4	0,8	II	-	-	EDH
4	WA	0,4	0,8	II	-	-	ED
5	MU	0,6	1,8	III	12,5 m	-	-
6	MU	0,8	3,0	IV	15,0 m	-	-
7	MU	0,6	1,2	II	-	-	-

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

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).

- 1.1.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
 3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- 1.1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.1.3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO).

- 1.1.2.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- 1.1.2.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.2.3 Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 1.2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden. Die Größe der zulässigen Überschreitung beträgt je Wohngebäude max. 10 m². Bei Doppelhäusern zählt je Haushälfte, bei Hausgruppen jedes Reihenhauses als Wohngebäude.
- 1.2.2 Wärmepumpen sind nur vor den Gebäuden und der das jeweilige Baugrundstück für Kraftfahrzeuge erschließen den Straßen zulässig.

1.3 Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb des Urbanen Gebietes lfd. Nr. 6 und lfd. Nr. 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO):

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahren bis zu einer Grundflächenzahl von GFZ = 0,9 überschritten werden.

1.4 Höhenanlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

Bei den geplanten Geländehöhen sind gegenüber den in der Plankarte eingetragenen Höhenpunkten Abweichungen von bis zu ± 0,5 m zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind bis zu 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt je Haushälfte, bei Hausgruppen jedes Reihenhauses als Wohngebäude.

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

1.6.1 Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Vor der Festsetzung ausgenommen ist das Urbane Gebiet lfd. Nr. 7.

1.6.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Zufahrt Hochwasserschutzanlage“ ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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

1.7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden einschl. Garagen sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelfgeschoss auf den Dachflächen des Staffelfgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.
Hinweis: Ergänzend gelten die Mindestanforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPF-VO vom 11.10.2021 (GBl. 2021, 847).

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

1.8.1 Heizölverbraucheranlagen sind unzulässig.

1.8.2 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.

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

1.9.1 Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelfgeschoss die Dachflächen des Staffelfgeschosses, zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachflächen mit > 8° Neigung.
Die Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 1.

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

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

- 1.10.1 Die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Zufahrt Hochwasserschutzanlage“ angrenzenden Baugrundstücke sind auf eine Tiefe von mind. 15 m ab der Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor der Bebauung bis auf eine Soil-Höhe von 129,5 bis 130,5 m über NHN aufzuschütten.
- 1.10.2 Die zwischen den in 1.9.1 bezeichneten Flächen und der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen können bis auf die Höhe der Hauptstraße angehoben werden.

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 sind Überschwemmungen möglich.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

3.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 beträgt die maximale Breite der Gebäude beträgt 9,0 m, Garagen inklusive.

3.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 sind nur Wohngebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45-55° zulässig.

3.2 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 oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO):

3.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zu den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sowie der Hauptstraße und der Dürnbachstraße und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

3.2.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.2.5).

3.2.3 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 Felslebensräume nachbilden.

3.2.4 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 Bauengärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach 1.8.2 festgesetzten Gehölzpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.2.5).

3.2.5 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: Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung	Artenliste 2: Bäume 2. 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	- Kirsch-Pflaume
Salix alba	- Silber-Weide
Salix spec.	- Weide

Artenliste 3: Sträucher	Artenliste 4: Kletterpflanzen
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

4. Wasserwirtschaftliche Festsetzung

Gemäß § 46 Abs. 4 WG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu verwerten oder zumindest zurückzuhalten. In den Regenwasser dürfen max. 10 l/ha in eingeleitet werden.

5. Hinweise

- 5.1 Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Hauptstraße werden ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Immissionsgutachten vorzulegen.
- 5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 5.2.1 Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 sowie § 44 BNatSchG):
- a. Gehölzschnitte und -rodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (d.h. nicht zwischen 01.03. und 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf geschützte Arten zu kontrollieren; bei Vorkommen geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.
 - b. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten nachweisbar sind. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten, bis nach Abschluss der jeweiligen Fortpflanzungs- bzw. Ruhezeit ein geeigneter Ersatz bereitgestellt wurde. Pro entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Art sind dabei mindestens drei Ersatznisthilfen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung anzubringen.

5.2.2 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, können geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transzienter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

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

5.3 Geothermie:

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

5.4 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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Freudenberg, den

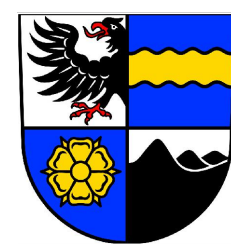
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Freudenberg, den

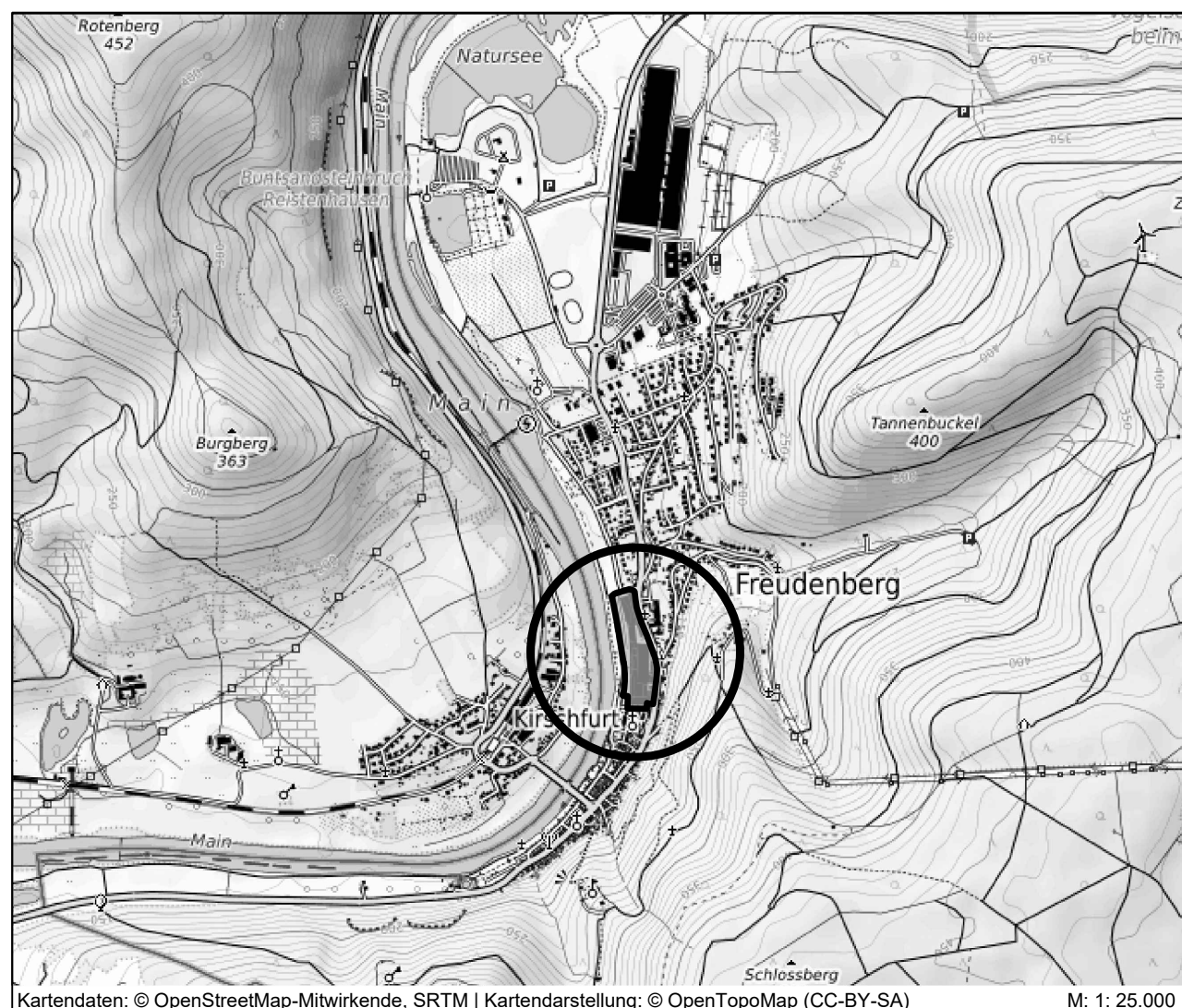
Bürgermeister



Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt

Bebauungsplan

"Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 2. Bauabschnitt



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER	Raumplanung Stadtplanung Umweltplanung
Im Nordpark 1 · 35435 Weitenberg T. +49 641 98441-22 info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de	
Stand:	03.06.2025
Entwurf	
Projektleitung:	Fischer
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	23-2977