

GEMEINDE FRIOLZHEIM

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„BP LÜSSE II“

VOM 09.06.2008

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anhang zum Bebauungsplan
 - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensmerkmale
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung (inklusive Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplanung)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmsweise zulässigen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe ,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

Die Traufhöhe wird zwischen der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der Erschließungsstraße an welcher der Hauseingang liegt und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen (siehe auch Zif. B1.1).

Die Firsthöhe wird zwischen der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der Erschließungsstraße an welcher der Hauseingang liegt und dem First gemessen.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a₁** : abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 13,0 m.
- a₂** : abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, Einzelhäuser jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 13,0 m; Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 8,00 m (siehe Systemskizze Begründung).
- o**: offenen Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen (Carports) festgesetzten Flächen sind Garagen (Carports) zulässig, soweit der Abstand von Garagen (Carports) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5 m beträgt.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In der pz-Fläche sind Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum je Grundstück zulässig. Zuchtanlagen, Koppeln und dergleichen sind im Plangebiet unzulässig.

A7 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Kindergarten“ vereinbar sind.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten des Bebauungsplangebietes auf max. eine WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

A9 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A10.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz“.

A10.2 Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltung“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“.

In der öffentlichen Grünfläche sind ein Erdbecken und die notwendigen Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

Die Böschungsfächen des Erdbeckens sind durch die Anpflanzung standortgerechter Sträucher zu begrünen. Alle anderen Flächen, die nicht der Erschließung dienen, sind als Wiesenfläche anzulegen.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A11.1 Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung / Grundwasserhaltungsmaßnahmen

Im Plangebiet ist das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen-, Hofflächen ..) der Retentionsfläche (Regenwasserrückhalt RRB) zuzuführen. Das in der Retentionsfläche gesammelte Wasser ist über einen Ableitungskanal einem vorhandenen Graben zuzuführen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Eine dauerhafte Grundwasserhaltungsmaßnahme ist im Plangebiet unzulässig (siehe auch Hinweis C3, C4 u. C5).

A11.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A11.3 Begrünung der Flachdächer Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Flach geneigte Dächer (0° -15°) von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe auch Ziff B1.1).

A11.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A12.1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen.

A12.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. (Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

Pflanzzwang: pz Randeingrünung

Die mit pz gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch/1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen

Pflanzzwang: Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 4,0 m verschoben werden.

Pflanzzwang: Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Grundstückstiefe zu dulden.

A14 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

A15 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A15.1 Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken

Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nachfolgende Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Eingriffs-Minderung	A11.1..... Dachdeckung /Grundwasserhaltungsmaßnahme	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A11.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A11.3 Begrünung Flachdächer	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A12.1 Pflanzbindung	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	A12.2 Pflanzzwang Begrünung der priv. Grdstfl.	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück

A15.2 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Eingriffs-Minderung	A11.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A12.1 Pflanzzwang Randeingrünung (pz)	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A12.1 Pflanzzwang Einzelbäume	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	A11.4.....Außenbeleuchtung	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	338.850 Wertpunkte werden von dem Ökokonto der Gemeinde Frielzheim abgebucht.	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer sowie zwei um bis zu 1,25 m vertikal gegeneinander versetzte Satteldächer (siehe Schemaskizze Begründung) und Pultdächer mit einer Neigung entsprechend Planeinschrieb.

Die Dachneigung ist bei Satteldächern beidseitig gleich zu wählen. Bei versetzten Satteldächern sind Abweichungen bis maximal 5° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Auf geneigte Dächer kann ausnahmsweise nur dann verzichtet werden, wenn das Dach von Hauptgebäude-Anbauten bis zu einer Größe von 15 qm im Obergeschoss als Terrasse genutzt wird.

Dachform / -neigung Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 0°-15° sind zu begrünen, sofern sie nicht unter die Dächer der Hauptgebäude integriert sind (siehe Ziff A.11.3).

Für unbegrünte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 15° zulässig.

Dachgauben und Gegengiebel

Dachgauben dürfen eine Breite von 50% der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang, bzw. bei Doppelhäusern von der anzubauenden Grundstücksgrenze (gemessen am Schnitt Außenwand, bzw. Grenz wand (bei Doppelhäusern) / Oberkante Dachhaut), vom First (gemessen am Schnitt Gaupendach / Hauptdach) und der Dachgauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand von der Außenkante der Dachfläche muss mind. 0,50 m betragen. Bei Gebäuden mit weniger als 25° Dachneigung werden Dachgauben nicht zugelassen.

Dachgauben sind nur in der unteren Dachebene zulässig.

Gegengiebel dürfen eine Breite von 50% der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 6,00 m nicht überschreiten. Der Gegengiebel darf max. 5,00 m vor die Hauptgebäudelängsfront vortreten. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

Dachaufbauten Pultdach

Dachgauben sind bei flach geneigten Pultdächern (9°- 18°) nicht zulässig.

B1.2 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedigungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

In Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen (notwendige Stellplätze). Hierbei ist die Bruchzahl aufzurunden (für 1 Wohnung sind demnach 2 Stellplätze erforderlich). Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Während der Baumaßnahmen können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

C2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebietes „Hummelquelle“ und „Neuen Quelle“ WV Tiefenbronn-Mühlhausen (vgl. LGRB, Az.: 47631// 069851 vom 17.08.2006) und liegt zugleich auch im fachtechnisch abgegrenzten Einzugsgebiet für die „Fassung am See in Heimsheim (Schutzzone III B).

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet zweier Grundwasserleiter, die in verschiedenen Tiefen liegen. Zum einen handelt es sich um das Einzugsgebiet der „Neuen Quelle“ und der „Hummelquelle“ der Gemeinde Tiefenbronn, zum anderen um das Einzugsgebiet des Tiefbrunnen IV „Am See“ der Stadt Heimsheim. Die bereits erfolgte fachtechnische Abgrenzung der Wasserschutzgebiete für die genannten Wasserfassungen sehen im Plangebiet jeweils eine Weitere Schutzzone (Zone IIIB) vor.

Es wird den Bauherren empfohlen anhand eines Bodengutachtens zu untersuchen, ab welcher Tiefe Grundwasser anzutreffen ist.

Eine dauernde Grundwasserableitung (Drainage) (siehe auch Textteil Ziff. 11.1) ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wannen auszubilden.

C4 Geotechnisches Gutachen

Für das Plangebiet „Lüsse II“ liegt ein Geotechnisches Gutachten vor „Geotechnisches Gutachten, Baugrunderkundung Erschließungsmaßnahme Lüsse II, Gemeinde Frielzheim 4.06.08, Dr. Ing. S. Augustin. Auf dieses wird verwiesen.

C5 Hinweis Grundwasserspiegel

Innerhalb des Plangebietes ist mit wechselnden gespannten Grundwasserspiegeln zu rechnen. Es wird daher der Einsatz von weißen Wannen empfohlen.

C6 Erdwärmesonden

Die Anlage von Erdwärmesonden ist nicht möglich, da die Bohrungen direkt in das genutzte Grundwasservorkommen im Unteren Muschelkalk eingreifen würden.

C7 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (Solaranlagen, Wärmepumpen, nachwachsende Rohstoffe) wird im Plangebiet empfohlen.

Zisternen zur Regenwassernutzung werden im Plangebiet ebenfalls empfohlen.

C8 Energiestandard

Zur Energieeinsparung wird empfohlen, die Gebäude mindestens mit KfW-60-Standard (Primärenergiebedarf max. 60 kWh pro m² Nutzfläche und Jahr) zu errichten.

C9 Landwirtschaftlicher Betrieb

In der unmittelbaren, nordwestlichen Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes (Lüßstraße 6) ist ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung ansässig. Von dem landwirtschaftlichen Betrieb können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

C10 Merkblatt über Baumstandorte

Baumpflanzungen sind so auszuführen dass eine Beschädigung der Versorgungsleitungen ausgeschlossen sind. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	17.09.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	12.11.2007
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	31.10.2007
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	11.02.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	21.02.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	3.03.08 – 03.04.08
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	3.03.–03.04.08 21.02.08
erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3a Abs. 3 BauGB	9.06.08
erneute verkürzte u. eingeschränkte öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 4a Abs. 3 BauGB	20.06.08 – 4.07.08
erneute Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB	19.06.2008
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Frielzheim, den
 Michael Seiß Bürgermeister	
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

.....

Friolzheim, den

.....
Michael Seiß
Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

E ANHANG Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hain-Buche	15-20
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus domestica	Speierling	10-15
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuß	2-8
Crataegus laevigata		Zweigrifflicher Weißdorn	2-5
Crataegus monogyna		Eingrifflicher Weißdorn	1-5
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	2-6
Frangula alnus		Faulbaum	2-4
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5
Prunus spinosa		Schlehe	2-3
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn	2-4
Rosa canina		Hunds-Rose	1-3
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	1-3
Salix caprea		Sal-Weide	3-6
Salix cinerea		Grau-Weide	2-4
Salix purpurea		Purpur-Weide	2-4
Salix rubens		Fahl-Weide	2-4
Salix triandra		Mandel-Weide	2-4
Salix viminalis		Korb-Weide	2-4
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	2-7
Sambucus racemosa		Trauben-Holunder	2-5
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	3-5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

Apfel: Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winter-rambour, Zabergäurennette

Birne: Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle

Süßkirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina

Zwetschge: Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita

Walnuss: Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.