

**Gemeinde Friolzheim**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „MÖNSHEIMER STRASSE 4“

**vom 28.09.2020**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gemeinde Frielzheim, Bebauungsplanverfahren „Mönsheimer Straße 4“, roosplan, Backnang, 17.10.2019 und
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Frielzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020.

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# 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 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltung.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone und / oder in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

## A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte **Grundflächenzahl von Hauptgebäuden bei Mittelhäusern von Hausgruppen** bis zu **0.7** überschritten werden.

**Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** dürfen die festgesetzte GRZ bis zu **0.7** überschreiten.

## A2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die **Geschossflächenzahl von Hauptgebäuden bei Mittelhäusern von Hausgruppen** bis zu **1.4** überschritten werden.

## A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt.

## A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ )** bzw. der **maximalen Oberkante Decke ( $OK_{max}$ ) / maximale Oberkante Mauer ( $OKM_{max}$ ) / Oberkante Mauer als Mindestmaß ( $OKM_{min}$ ) in Metern über Normalnull.**

Maßgeblich zur Bemessung der  $GH_{max}$  /  $OKM_{max}$  /  $OKM_{min}$  ist der **höchste Punkt** der baulichen Anlage bzw. zur Bemessung der  $OK_{max}$  die **Oberkante der Decke unterhalb des ersten Vollgeschosses.**

Die **tatsächlich realisierten Gebäudehöhen** können auf **20 %** der **jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten** (wie z.B. Ablufteinrichtungen) um maximal **1,50 m überschritten** werden. Die technisch bedingten Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens **2,00 m zurück zu versetzen.**

Für **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** gilt die vorgenannte **Flächenbegrenzung** nicht.

**Brüstungen, Absturzsicherungen und Umwehrungen**, sind bis zu einer Höhe von **0,90 m** über der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe zulässig.

## A3 Bauweise

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

**offene Bauweise:** zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen / Baulinien für Mauern** festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO gelten die **Baugrenzen UG nur für Untergeschosse unterhalb** der festgesetzten **OK<sub>max</sub>** entsprechend **Ziffer A2.4**.

Die festgesetzte **Baulinie für Mauer mit Höchstmaß** gilt für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Mauer in der maximal zulässigen Höhe entsprechend **Ziffer A2.4**. Andere Mauern bleiben hiervon unberührt. Deren Zulässigkeit richtet sich nach den jeweiligen einschlägigen Vorschriften (Landesbauordnung, Nachbarrechtsgesetz etc.).

Die festgesetzte Baulinie für Mauern mit Mindestmaß darf die angegebene Mindesthöhe nicht unterschreiten.

## **A4.1 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und oberirdische Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **Offene Stellplätze und Tiefgaragen**

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Zufahrten / -gänge und Ausfahrten / -gänge sind **im gesamten Geltungsbe- reich zulässig**.

### **Oberirdische Garagen**

Oberirdische Garagen sind **nicht zulässig**.

## **A4.2 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind **Gebäude als Nebenanlage** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **25 m<sup>3</sup>** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf **1** beschränkt.

**Ausgenommen** hiervon sind **Mülleinhausungen** und **überdachte Fahrradab- stellplätze**.

## **A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe **Ziffer B3**) zulässig.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist in Nutzzisternen, mit Notüberlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal, zu speichern.

### **A7.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der **Oberflächenbelag** privater Erschließungswege und Stellplätze, die nicht durch Untergeschosse oder Tiefgaragen unterbaut sind, ist mit **wasserdurchlässigen** Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A7.3 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 8°) von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen, technischen Aufbauten und Glasdächern sind mit einer mindestens **10 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft **zu begrünen**.

### **A7.4 Tiefgaragenüberdeckung**

**Tiefgaragen** sind mit mindestens **50 cm** Erde **abzudecken**, intensiv zu begrünen und als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen o.ä. genutzt werden.

### **A7.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche Lampengehäuse** und **Leuchtmittel**, wie z.B. LED-Lampen zulässig.

### **A7.6 Artenschutzvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Die **Baufeldfreimachung und die Rodung von Bäumen und Sträuchern** im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom **01. Oktober** bis einschließlich **Februar**, zulässig.

Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Fällung von Bäumen auch außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

## **A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und**

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A8.1 Aktiver Lärmschutz**

An dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort ist eine Lärmschutzwand mit den dargestellten Mindesthöhen umzusetzen. Die Lärmschutzwand ist mit einer flächenbezogenen Masse von 10kg/m<sup>2</sup> und mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse und Lücken auszuführen, sofern kein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung  $DL_R$  von mindestens 15dB gemäß DIN EN 1793-2 für das vorgesehene Material vorliegt (s. auch Ziffer A2.4 und A4).

### **A8.2 Passiver Lärmschutz**

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche A sind für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109: 2016) in Richtung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 4032 oberhalb einer Höhe von 460,70 m ü. NN, nur nicht offenbare Fenster zulässig.

Zusätzlich sind für schutzbedürftige Räume in Richtung Westen ab einer Höhe von 463,50 m. ü. NN, nur nicht offenbare Fenster zulässig.

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche B sind ab einer Höhe von 460,70 m ü. NN für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109: 2016) in Richtung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 4032, nur nicht offenbare Fenster zulässig.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Frielzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020“ wird verwiesen.

## **A9 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. 25a und b BauGB)

### **A9.1 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen **Pflanzstandorte** können um bis zu **5,00 m** in alle Richtungen **verschoben** werden.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die **nicht überbauten Flächen** der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze oder Terrassen genutzt werden, als **Grünfläche** oder **Hausgärten anzulegen** und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Pflanzliste, Stauden, Sommerblumen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen und Gräsern zu **bepflanzen** und **dauerhaft zu unterhalten**.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1 Dachgestaltung**

Für Gebäude sind **Flachdächer** mit einer Dachneigung von **0° bis 8°** zulässig.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- Untergeordnete Dächer, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

## **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B2.1 Einfriedungen**

Entlang von Grundstücksseiten, die **an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen**, sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holz- oder Metallzäune bis max. **1,20 m Höhe** oder als frei wachsende Hecke zulässig. Diese sind **0,50 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

Hinsichtlich Einfriedungen zur **Abgrenzung der Grundstücke untereinander** wird auf das Gesetz über das Nachbarrecht verwiesen.

### **B2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von **1,50 m** zulässig. Ausgenommen hiervon sind die bauplanungsrechtlich zulässigen Mauern gem. Ziffer A4.3.

## **B3 Abstandsflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO beträgt abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO die Tiefe der Abstandsflächen in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche 0,28 der Wandhöhe (s. **Ziffer A5**).

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung **1,5 geeignete Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

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

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.

## C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## C4 Artenschutz

Auf die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gemeinde Frielzheim, Bebauungsplanverfahren „Mönsheimer Straße 4“, roosplan, Backnang, 17.10.2019“ wird verwiesen.

Um einem potenziellen Nistbau von Gebäudebrütern und einer Nutzung der Dachziegel als Übertagungsquartier durch Fledermäuse vorzubeugen empfiehlt es sich den Gebäudeabriss in den Wintermonaten durchzuführen. Zusätzlich empfiehlt sich im Rahmen der baulichen Möglichkeiten die Integration von Nistkästen für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter an den Neubauten.

### **Hinweise zur Gestaltung des Umfelds**

An diesem Standort empfiehlt es sich folgende Hinweise für die Neubebauung zu beachten. Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist soweit möglich der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von  $> 2 \text{ m}^2$ , ohne Leistenunterteilung, sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist. Bei der Außenbeleuchtung ist auf eine gute Lichtlenkung, d.h. streulichtarme Anlagen zu achten. Die Leuchtmittel sollten im Spektrum zwischen 2.000 bis max. 3.000 Kelvin (Farbtemperatur warmweiß) liegen. Dieses Licht mit geringem Blauanteil stört den Tag-Nacht-Rhythmus von Menschen weniger und zieht deutlich weniger Insekten an.

## **C5 Grundwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht das Grundwasser innerhalb des Plangebietes hoch an. Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich baulicher Maßnahmen („Weiße Wanne“, etc.) und der Erstellung einer Baugrunduntersuchung werden empfohlen.

Das Abbruchmaterial der bestehenden Bausubstanz und die Befestigung der bestehenden Parkplatzflächen (Asphalt / Pflastersteine etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten im Rahmen der Abbrucharbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) des Bodenmaterials im Bereich des Gebäudes oder der Parkplatzfläche vorgefunden werden, ist das Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis unverzüglich zu informieren.

Der bestehende unterirdische Heizöltank ist nach Stilllegung durch eine Fachfirma auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Beim Ausbau des Tanks ist ebenfalls auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubs (insbesondere im Tankbett) zu achten. Sollten dort Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese in Abstimmung mit dem Umweltamt Enzkreis vor Beginn der Neubebauung unter fachgutachterlicher Begleitung zu beseitigen.

## **C6 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV, Frielzheim-Wimsheim“ (LUBW-Nr. 236-223) und in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG Hummelsquelle / Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (LUBW-Nr. 236-128). Die einschlägigen Rechtsverordnungen sind zu beachten.

## **C7 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmerfüllt Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.05.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	18.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.05.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.06.2020 – 10.07.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	26.05.2020 – 10.07.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO 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 Reiß, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen.

Pflanzen-gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Freie Landschaft	
<b>Bäume</b>	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	X	X	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	X	x	
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30		x	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20		X	
	Betula pendula	Birke	20-30		X	
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20		X	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30		X	
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30		X	
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	X		
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25		X	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25		X	
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15		x	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	X	X	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	X	X	
	Salix alba	Silber-Weide	20-25		X	
	Sorbus domestica	Speierling	10-15		x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-20		x	
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	X	x	
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30		x	
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30		x	
	<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	X	X
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8	X	X
		Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	2-5		x
		Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	1-5		x
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	4-6		X	
Frangula alnus		Faulbaum	2-4		x	
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5		X	
Prunus spinosa		Schlehe	2-3		X	
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn	2-4		x	
Rosa canina		Hunds-Rose	1-3		X	
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	1-3		x	

Salix cinerea	Grau-Weide	3-5		x
Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4		<b>X</b>
Salix rubens	Fahl-Weide	2-4		<b>X</b>
Salix triandra	Mandel-Weide	3-5		x
Salix viminalis	Korb-Weide	5-10		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	<b>X</b>	x
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5		x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5		<b>X</b>
Viburnum opulus		2-4		x

## Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002  
 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Folgende Pflanzarten eignen sich zur Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu (Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata „Veitschii“	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Polygonum aubertii	Knöterich (benötigt Rankhilfe)
Lonicera spec.	Geißblattarten (benötigt Rankhilfe)
Aristolochia durior	Pfeifenwinde (benötigt Rankhilfe)