

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LEHEN V - BEI FLST. NR. 1601, BAUMSTRAßE“

vom 17.02.2025/ergänzt

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziele und Zwecke und Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Bauliches Konzept
- 7 Gutachten
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Ziele und Zwecke und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Friolzheim ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerörtliche Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung.

Für das vorliegende Plangebiet besteht aktuell der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lehen V“, in Kraft getreten am 29.08.1970. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss fest. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 25,0 m x 15,0 m und ist so angeordnet, dass der westliche Teil des Flurstückes nicht überbaut werden kann.

Mittlerweile liegt ein Baugesuch für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser vor. Nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das geplante Bauvorhaben aufgrund der deutlichen Überschreitung der Baugrenze nicht zulässig.

Ziel und Zweck der Planung ist es auf einer unbebauten Fläche im Innenbereich Wohnraum in einem Wohngebiet zu schaffen, unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange. Städtebaulich ist die geplante Bebauung des Flurstückes vertretbar und im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten. Die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen.

Um dem Bauvorhaben bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen vorzugeben sowie der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, möchte die Gemeinde Friolzheim den Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“ aufstellen und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diese Entwicklung schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat daher beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“ aufzustellen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von

Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 833 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion festgelegt und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Pforzheim.

In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich Siedlung Bestand festgelegt. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu der A8, die als großräumig bedeutsame Straße dargestellt ist.

Regionalplanerische Vorgaben stehen der geplanten Entwicklung somit nicht entgegen.

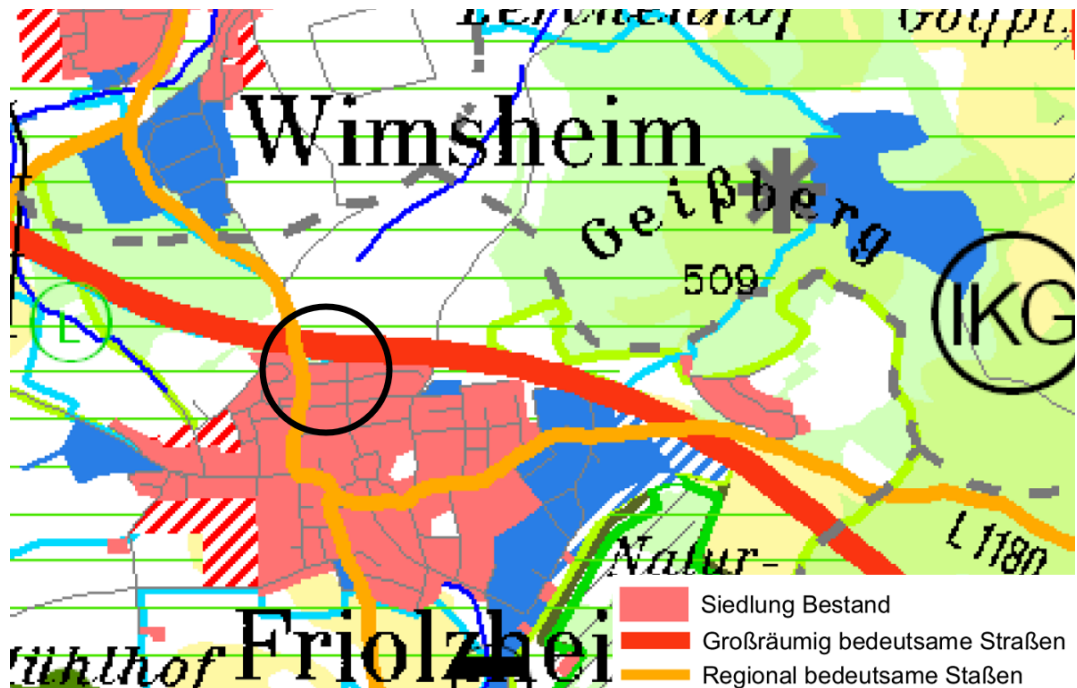


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald (genehmigt 03.03.2005), Standort des Plangebietes in schwarz

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich angrenzend wird eine Grünfläche mit einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (A8) dargestellt.

Mit der geplanten Wohnnutzung ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

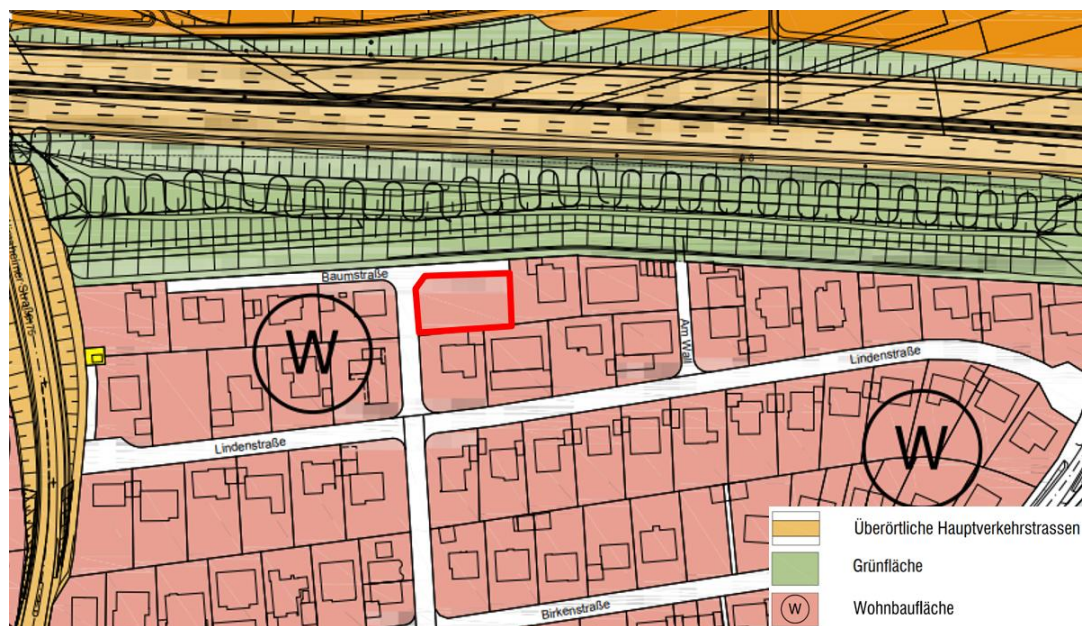


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, mit Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lehen V“, in Kraft getreten am 29.08.1970.

Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest. Die Bauweise ist offen, die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 (1). Die Dachneigung ist mit 27° bis 30° zulässig.

Das geplante Bauvorhaben (siehe **Kapitel 6 – Bauliches Konzept**) ist auf Grundlage des Bebauungsplans nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar, weswegen der Bebauungsplan geändert werden muss.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lehen V“, in Kraft getreten am 29.08.1970, Geltungsbereich in Rot

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die in der Region Nordschwarzwald liegende Gemeinde Friolzheim gehört verwaltungsrechtlich zum Landkreis Enzkreis und liegt im Heckengäu. Friolzheim liegt ca. 35 km westlich von Stuttgart und ca. 15 km östlich von Pforzheim entfernt.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesautobahn A8 kann in Richtung Osten Stuttgart und in Richtung Westen Pforzheim erreicht werden. Die Landesstraßen ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Friolzheim gehört zum Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis. Verschiedene Buslinien queren die Gemeinde.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden des Siedlungsbereiches, ist topographisch kaum bewegt und liegt auf ca. 468 m ü. NN.

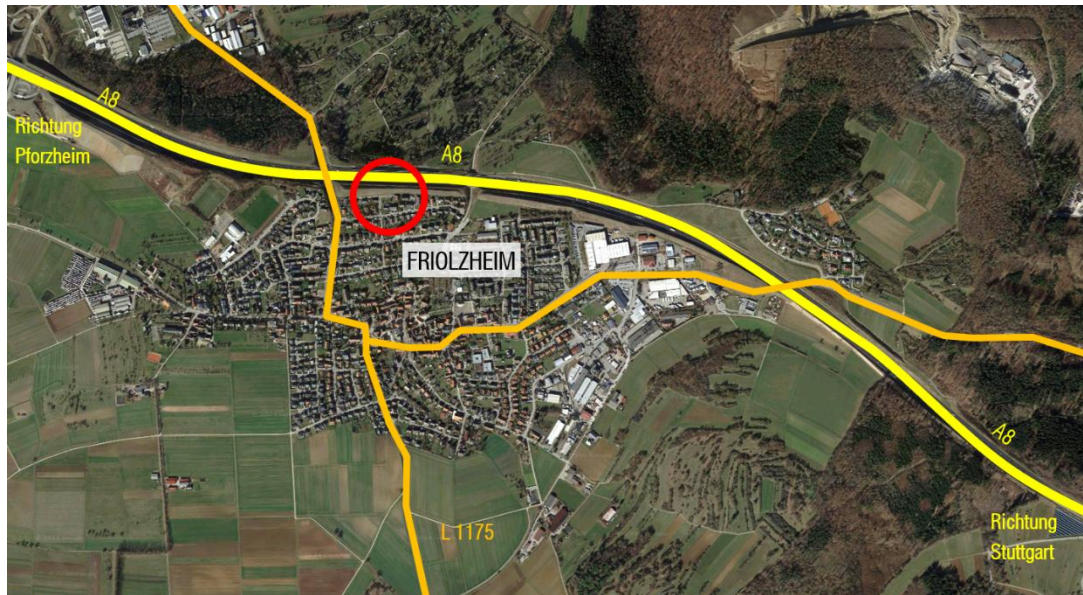


Abbildung 4: Lage im Siedlungsraum, mit Plangebiet in Rot, Quelle: Bilder © 2024, Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Zugriff am 02.05.2024

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt im Norden von Frielzheim. Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich hinter einem Lärmschutzwall verläuft die Autobahn A8.

Die Fläche ist nicht bebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Auf der Fläche befinden sich drei Bäume.



Abbildung 5: Luftbild, Plangebiet in Rot, Quelle: © LUBW, LGL, Zugriff am 02.05.2024

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete „WSG Hummelsquelle/ Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (WSG-Nr.-Amt 236128) und „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Friolzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr.-Amt 236223).

Weitere Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück: 1601.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

A8 Stuttgart/Karlsruhe

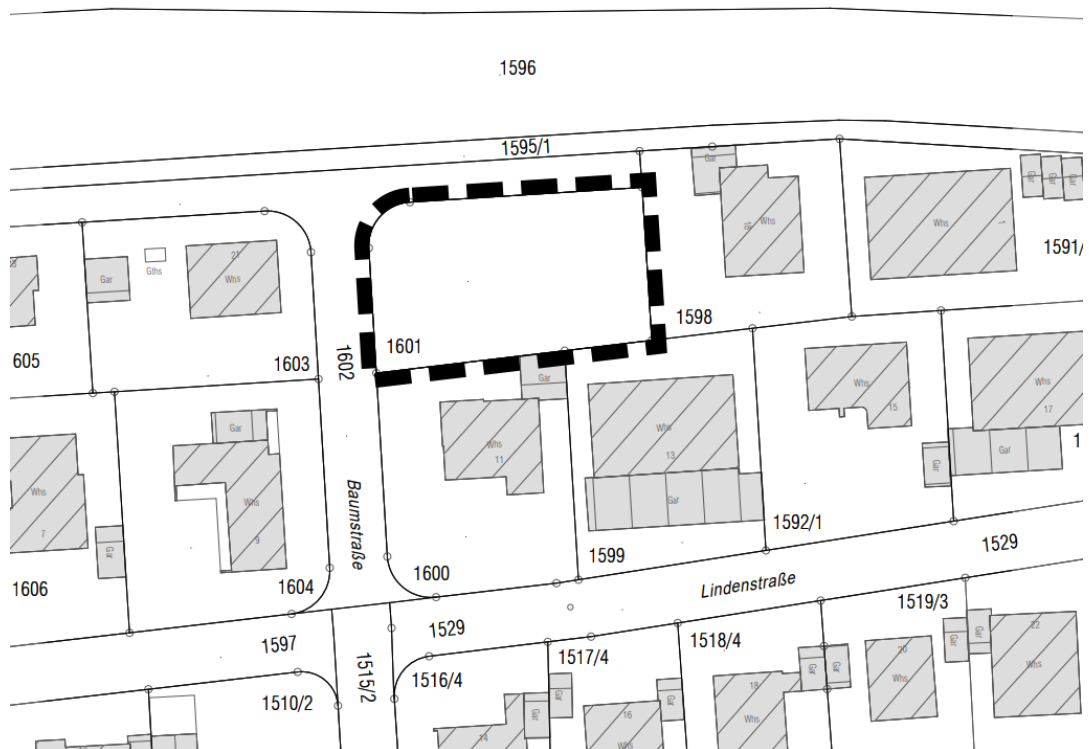


Abbildung 6: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die „Baumstraße“ an die Lindenstraße angebunden, die in die Wimsheimer Straße (L 1175) einmündet. Das Plangebiet ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Ortskern Frielzheims ist fußläufig in ca. 5min zu erreichen (400m Entfernung), und bindet so die öffentlichen Einrichtungen sowie Geschäfte an das Plangebiet an.

Ein Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle, ca. 300m) ist vorhanden.

5.2 Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden. Das geplante Gebäude kann an diese Leitungen angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Es wird empfohlen auf den privaten Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

6 Bauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an der angrenzenden Wohnbebauung. Ziel der Planung ist das harmonische Einfügen der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung. Aufgrund dessen ist ein besonderer Augenmerk auf die Höhenentwicklung und die Dachform der Bebauung zu richten, um so ein Einfügen in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie den Nachbarschutz sicherzustellen.

Das bauliche Konzept für das Flurstück 1601 sieht zwei Einzelhäuser vor, die über eine Garage miteinander verbunden sind. Vor den Garagen sind Stellplätze vorgesehen. Durch den Bebauungsplan werden Gebäude mit einem Vollgeschoss ermöglicht. Bei dem Dachgeschoss und Kellergeschoss handelt es sich um kein Vollgeschoss. Als Dachform sind Satteldächer entsprechend der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Die Firstrichtung ist in Ost-West-Richtung ausgerichtet.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Norden über die Baumstraße.

Die Freibereiche (Balkone, Terrassen, Gartenbereiche) sind, auf der Lärm abgewandten Seite, im Süden vorgesehen.



Abbildung 7: Ansicht des Vorhabens, Blick von Norden, Darstellung von Reinkunz Architektur (02.08.2023)

7 Gutachten

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Konzeption wurden Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Verkehrslärm zu prüfen. Auf die ausführlichen Gutachten und Untersuchungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Erläuterung zu der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung soll im Vorfeld abgeschätzt werden, für welche Arten der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundlage bildet eine Begehung des Vorhabengebiets und seines Umfelds (= Untersuchungsgebiet) und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Fachbeitrag „Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, Frielzheim -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung -, Projekt- Nr. 2402675, HPC AG, Rottenburg a. N., 29.08.2024“, dargestellt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 1-2):

[...]

„Auf dem Plangrundstück soll eine Umgestaltung mit Bebauung ermöglicht werden. Dazu wird eine Wiesenfläche in Anspruch genommen. Zudem muss voraussichtlich der derzeitige Gehölzbestand mit drei Einzelbäumen entfernt werden. Diese Strukturen bieten ein geringes Habitatpotenzial, i. W. für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten.

Die vorhandenen Bäume besitzen grundsätzlich Quartierpotenzial für Fledermäuse und Vögel. Im Apfelbaum, mit seinem von Efeu ummantelten Stamm, können Fledermäuse während des Sommers kurzzeitig ein Tagesversteck finden. Vögeln kann der Baumbestand mit seinen Strukturen temporär als Ruhestätte dienen. Eine länger andauernde Nutzung als Fortpflanzungsstätte ist für Zweig- bzw. Gehölzfreibrüter möglich.

Bei der Begehung fanden sich innerhalb des Vorhabensbereichs mit den beschriebenen beiden Obstbäumen sowie der Weide keinerlei Spuren eines länger andauernden Vogel- oder Fledermausbesatzes. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 sicher auszuschließen, sollten die Bäume außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel entnommen werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum von November bis Februar für diese Tätigkeiten geeignet.

Da der derzeit vorhandene Holzstapel Reptilien als Versteck dienen kann, sollte er vorsichtig während der Aktivitätszeit der Tiere entfernt werden. So können ggf. dort anwesende Tiere flüchten und ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 wird verhindert.

Freiflächen können von unterschiedlichen Tieren/Tierarten zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Essenzielle Nahrungsflächen sind, u. a. aufgrund der sehr geringen Größe des überplanten Bereichs, nicht betroffen.

Über die genannten hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden; es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten. Somit ist nicht von einem Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 4 auszugehen.

Grundsätzlich gültige Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation grundsätzlich zu erhalten und zu unterstützen, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölzarten sollte der Klimawandel berücksichtigt werden.

Viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten nutzen zudem künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Das Anbringen ist direkt in der Gebäudefassade möglich. Informationen für Planer, Architekten und Bauherren sind übersichtlich auf der Website www.artenschutz-am-haus.de zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Neubebauung sollten bei großflächigen Verglasungen Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.“

[Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, Friolzheim -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung -, Projekt- Nr. 2402675, HPC AG, Rottenburg a. N., 29.08.2024]

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einem Eintritt der Verbotsstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu rechnen ist, weitere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind nicht erforderlich.

Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Empfehlungen werden im Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, berücksichtigt.

7.2 Lärmgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen, in Bezug auf den Schallschutz, bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Im vorliegenden Fall ist die Planung jedoch bereits sehr konkret. Daher werden im vorliegenden Bericht die Schallimmissionen an der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung ermittelt und bewertet sowie Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Damit soll einerseits die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der Planung am Standort nachgewiesen werden. Andererseits können die schalltechnischen Berechnungen bereits eine gute Grundlage für ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren darstellen. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Gutachten „Gemeinde Friolzheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, - Schalltechnische Untersuchung -, Projektnummer: 3706, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 7. August 2024“, dargestellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (S. 14 f):

[...]

„Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (im vorliegenden Fall insbesondere Wohn- und Schlafräume) im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 anzustreben. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete vom 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 7 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für allgemeine Wohngebiete vom 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anforderungen zum Schallschutz

Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8 aufgeführt. Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung sind ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung sind zudem geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.“

[Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, - Schalltechnische Untersuchung -, Projektnummer: 3706, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 7. August 2024]

Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Lehen V –

bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der bisherigen Wiesenflächen/ unbebauten Grundstücksfläche, kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Durch eine geeignete Anordnung der Räumlichkeiten und Freiflächen sowie der getroffenen Festsetzungen werden die Immissionen der benachbarten A8 auf ein verträgliches Maß gemindert.

Auf die schalltechnische Untersuchung, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Auf die artenschutzrechtliche Einschätzung, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung zur Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge wird die Grundwasserneubildung gefördert und gleichzeitig die Versiegelung verringert.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete „WSG Hummelsquelle/ Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (WSG-Nr.-Amt 236128) und „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Frielzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr.-Amt 236223).

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im bestehenden Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf den privaten Flächen gesammelt und gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Frielzheims zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich

geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Das Plangebiet ist allseitig umgeben von bebauten bzw. versiegelten Bereichen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Ortsbild wird durch die Bebauung des unbebauten Grundstückes nicht beeinflusst. Es wird eine bestehende Baulücke geschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt, sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnbauflächen zu realisieren, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Bestandsbebauung.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind nicht geplant, sind aber grundsätzlich mit dem Wohnen in zentraler Lage vereinbar und werden damit ebenfalls zugelassen. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und den umgebenden Nutzungen entspricht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Flächen dem dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten und Konflikte verkehrstechnischer Art zu vermeiden.

Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da diese im Ortskern bzw. der Kernstadt besser angesiedelt sind.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung. Derartige Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Bei den insgesamt als unzulässig festgesetzten Nutzungen ist auch die geringe Größe des Plangebietes zu beachten. Auf der Fläche von ca. 0,08 ha soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen sind an anderer Stelle und in anderen Baugebieten gem. BauNVO zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete berücksichtigt. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Lehen V“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten.

Um eine angepasste und zweckmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und auch zur Schaffung von ausreichend Stellplätzen, im Hinblick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 u 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einem Wert von 0,6 zulässig.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Kubatur des Vorhabens, der umgebenden Nachbarbebauung sowie den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Lehen V“. Im Untergeschoss kann durch die getroffenen Festsetzungen ein weiteres Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

A2.3.1 Maximale Trauf- und Firsthöhen (FH max., TH max.)

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf die geplante städtebauliche Kubatur abgestimmt. Es wird dabei gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus maximaler Firsthöhe (FH max.) und maximaler Traufhöhe (TH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) sowie Dachform und Neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, aber dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Ortsbild einfügt und die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

A2.3.2 Bezugshöhen (BZH)

Die Bezugshöhen über NN dienen als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhen und orientieren sich an den bestehenden Geländehöhen und berücksichtigen die vorhandene topographische Situation.

A2.3.3 Höhe Aufbauten

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikmodulen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die bestehende städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde anhand des baulichen Konzeptes entwickelt und ist ausreichend groß festgesetzt, damit dem Grundstücksbesitzer der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung gegeben ist.

A4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und können daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Damit ist auch die klassische Platzierung von Garagen mit vorgelagertem Stellplatz möglich.

Zur Wahrung des städtebaulichen Bildes und zur Vermeidung eines durch Garagen und Carports gestörten Straßenraumes, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche dient der Beruhigung des Straßenbildes, da Garagen und Carports auf diese Weise vom Straßenraum weggerückt sind.

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet ist es aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und trägt zu einem harmonischen Straßenraum bei.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser hier direkt zu versickern kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

A6.2 Dachbegrünung von Garagen und Carports

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Des Weiteren fügen sich begrünte Dächer besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

A6.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A6.3.1 Birnbaum

Die Festsetzung dient dem Schutz des grundsätzlich vorhandenen Habitatpotenzial des Stammabschnittes mit Holzkäferbesatz.

A6.3.2 Gehölzstapel

Die Festsetzung ermöglicht ggf. vorhandenen Reptilien zu flüchten und verhindert damit einen Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1.

A7 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

Aufgrund des Straßenverkehrslärms werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zwischen dem Plangebiet und der ca. 50 m nördlich verlaufenden Autobahn A 8 besteht bereits ein Schallschutzwall mit einer relativen Höhe von ca. 12 m über Grund (bezogen auf die Höhe der Straßenoberfläche der Baumstraße südlich des Walls). Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. eine Erhöhung des bestehenden Walls) sind im Rahmen der Planung nicht umsetzbar, da kein Zugriff auf die Flächen besteht. Zudem müsste der bestehende Wall in der Regel über mehrere 100 m erheblich erhöht werden, um eine wirksame Schallminderung im Plangebiet zu erreichen. Aus fachgutachterlicher Sicht steht diese Maßnahme jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, da gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden können. Der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet ist deshalb mit ausreichenden passiven Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

„Hinweis: Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist mit schalltechnisch optimierten Grundrissen geplant. So ist die Dachfläche der geplanten Bebauung gegenüber der ca. 50 m nördlich verlaufenden Autobahn A 8 traufständig ausgerichtet, sodass im Dachgeschoss der Bebauung keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern in Richtung Norden (A 8) vorgesehen sind.“

A7.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (erforderlicher passiver Schallschutz)

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der ca. 50 m nördlich verlaufenden Autobahn A 8 ausgesetzt. Die Orientierungs- und Grenzwerte werden im Plangebiet im Nachtzeitraum stärker als im Tagzeitraum überschritten. Der Nachtzeitraum stellt damit den maßgeblichen Beurteilungszeitraum dar. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden deshalb auf

Grundlage der Schallimmissionen des Straßenverkehrs im Nachtzeitraum ermittelt. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 sind den ganzzahlig aufgerundeten Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) rechnerisch 10 dB(A) + 3 dB(A) hinzu zu addieren.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Ziff. 7 DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Hinweis: Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 65 dB(A) werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109-1 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben.

A7.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung

In schutzbedürftigen Räumen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte sicherzustellen. Im Tagzeitraum wird gemäß VDI 2719 davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenschallpegels) zugemutet werden kann.

Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Schlafräume über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen. Gemäß VDI 2719 sollte im Schlafraum ein Innenschallpegel (Mittelungspegel) von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Außenschallpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann.

Demnach wird bei Schlafräumen ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, sofern im Schlafraum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

Im vorliegenden Fall sind entsprechend für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 weiterhin erfüllt werden.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzbindung

Die Pflanzbindung / Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und den ökologischen Belangen. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A8.1.1 A8.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1): Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Einzelbaum soll zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dieser Baum durch Neupflanzungen zu ersetzen.

A8.2 Pflanzverpflichtung

Siehe Begründung zu A8.1.

A8.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (p1): Baumpflanzungen pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Dadurch, dass die Verortung der Baumpflanzung nicht festgesetzt ist, ist zudem eine flexible Grundstücksausgestaltung möglich.

A8.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2): Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden.

B1.1.2 Dachdeckung von Garagen und Carports

Die Begrünung der Dächer von Garagen und Carports ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.1.3 Dachgauben

Die aktuelle Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben der Gemeinde Frielzheim ist zu beachten.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden im Plangebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B4 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Der gesamte Planbereich in einer Größe von ca. 833 m² wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Flurstück befindet sich in Privatbesitz. Es sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird in innerörtlicher Lage neuer Wohnraum geschaffen.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Friolzheim, den

.....

Michael Seiß

Bürgermeister