

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

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

vom 17.02.2025/ergänzt

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 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 Pflanzliste

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, 358, ber. S. 416), die zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S.422) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- Bebauungsplan „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, Friolzheim, **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, HPC, Rottenburg, 29.08.2024
- Gemeinde Friolzheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 07. August 2024

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):

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

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Firsthöhe (FH max.)**, der festgesetzten **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

A2.3.2 Bezugshöhe (BZH)

Zur Bemessung der Höhe sind im zeichnerischen Teil **Bezugshöhe (BZH)** in Metern über Normalnull gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

A2.3.3 Höhe Aufbauten

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,50 m überschritten werden. Der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ($>5^\circ$) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone wird festgesetzt:

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit der Abstand der Garagen / Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m beträgt.

(Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze sowie notwendige technische Anlagen, diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfistrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

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

A6.2 Dachbegrünung von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

(Begrünte Dächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.)

A6.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A6.3.1 Birnbaum

Im Zuge der Rodung des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Birnbaumes ist der Stammabschnitt mit Holzkäferbesatz zu bergen und im Plangebiet oder im nahen Umfeld abzulegen.

A6.3.2 Gehölzstapel

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Gehölzstapel ist vorsichtig während der Reptilien-Aktivzeit von März bis Oktober zu entfernen.

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

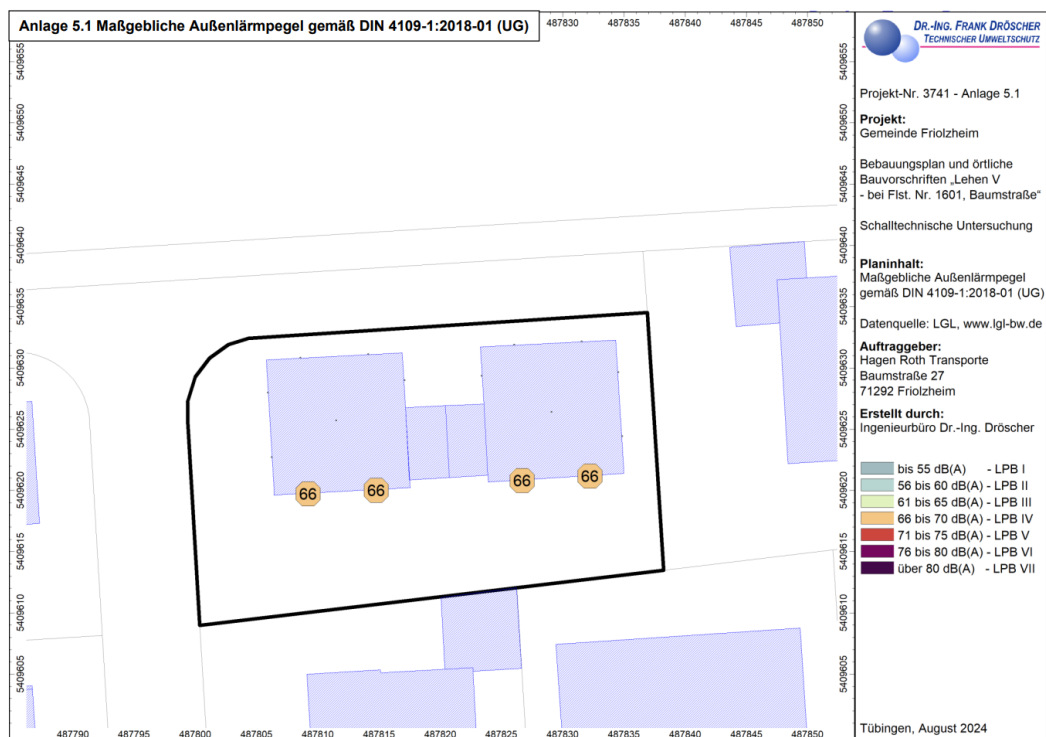
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

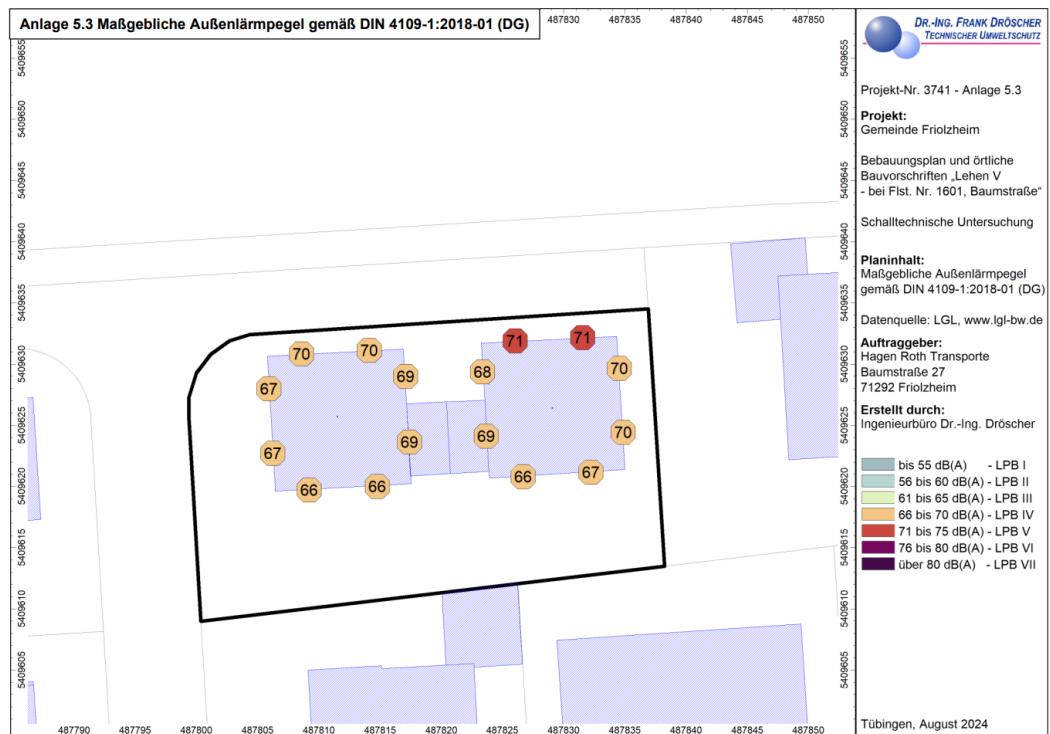
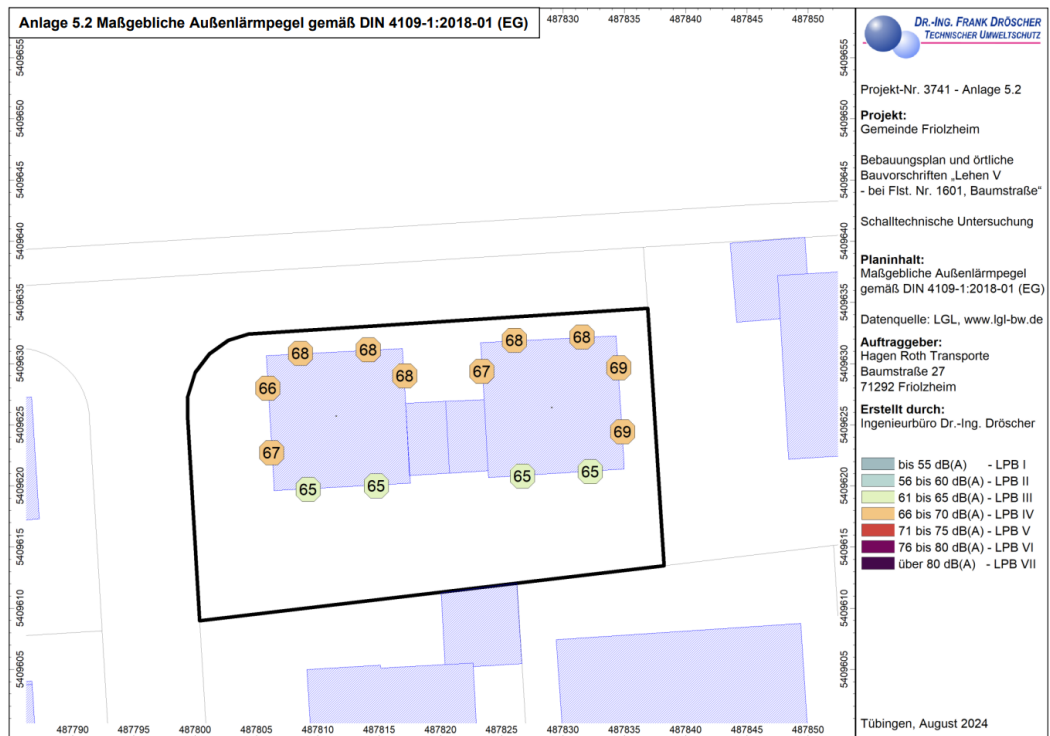
A7.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (erforderlicher passiver Schallschutz)

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg /14/ nach 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: In den Anlagen 5.1 bis 5.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel stockwerkweise an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung dargestellt. (Nachfolgend dargestellt.)



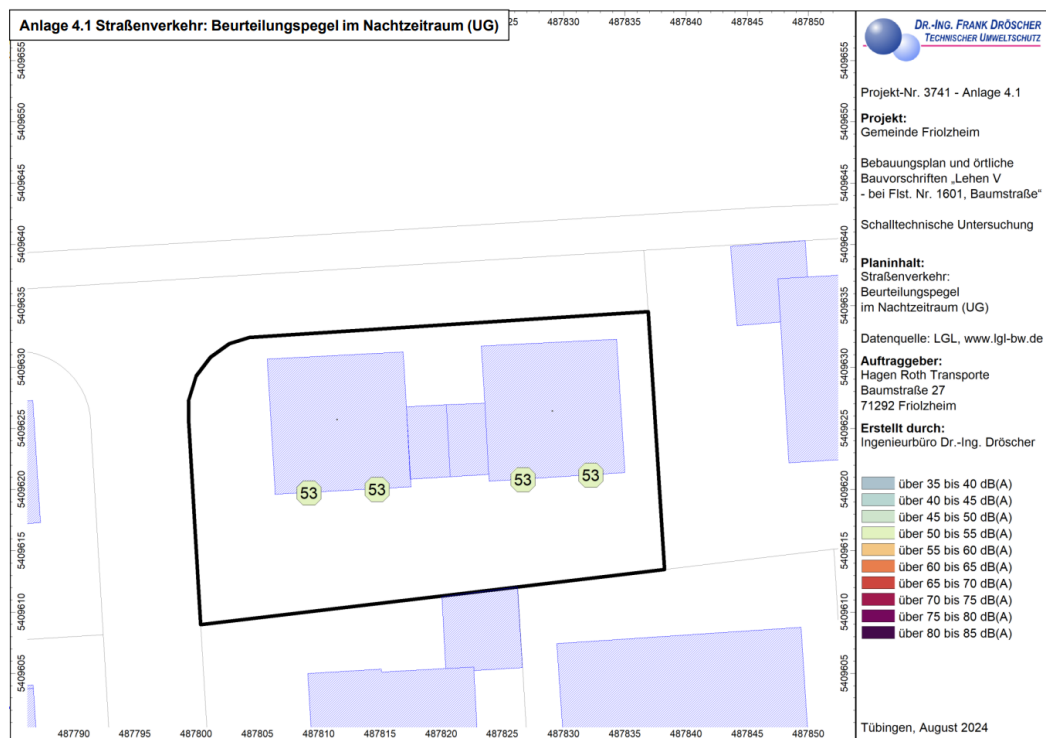


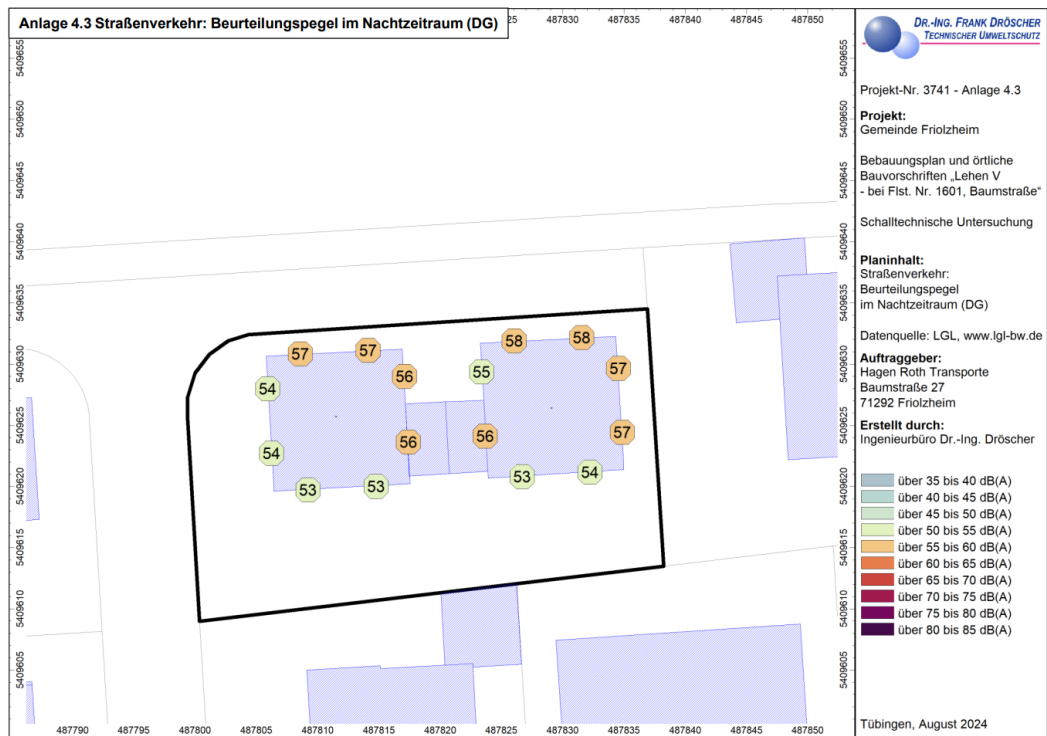
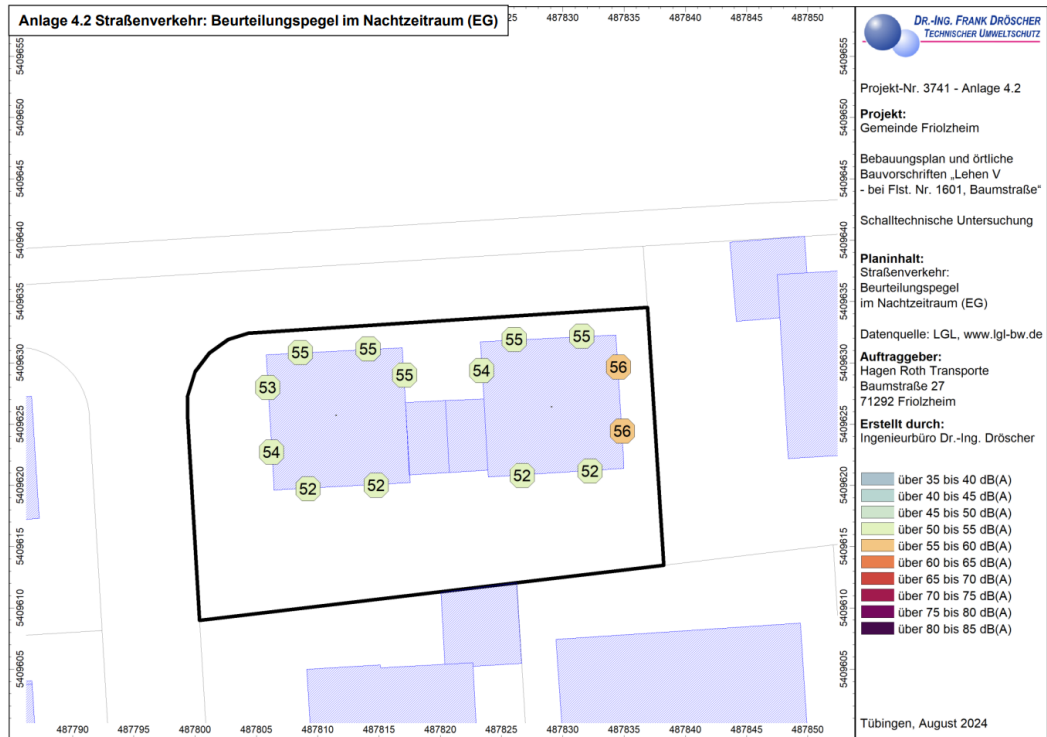
[Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lehen V – bei Flst. Nr. 1601, Baumstraße“, - Schalltechnische Untersuchung -, Projektnummer: 3706, Dr. Ing. Frank Dröschner, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 7. August 2024]

A7.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung sind, ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A), eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (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.

Hinweis: In den Anlagen 4.1 bis 4.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher) sind die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr im Nachtzeitraum stockwerkweise an der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung dargestellt. (Nachfolgend dargestellt.)





[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]

A8 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)

A8.1 Pflanzbindung

A8.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1): Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Neupflanzungen kann um bis zu 10 m vom bisherigen Standort verschoben werden.

A8.2 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung 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.

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

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Baumpflanzungen gemäß Pflanzbindung Einzelbäume (pb 1) sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

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

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind, 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. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

B1.1.1 **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu erstellen.

B1.1.2 **Dachdeckung von Garagen und Carports**

Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen (vgl. Ziff. A6.2).

B1.1.3 **Dachgauben**

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

B1.2 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend). Die Vorgaben gemäß Festsetzung Ziff. A2.3.3 sind zu berücksichtigen.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe und der Traufe eines ggf. angestrebten Nebengiebels zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

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 **2 geeignete Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

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.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasser / Wasserschutzgebiete

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.) werden empfohlen. Die Durchführung einer Baugrunderkundung wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen, die während der Bauphase erforderlich werden könnten, ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Dauerhafte Ableitungen von Grundwasser (z.B. über Drainagen) sind grundsätzlich nicht zulässig und auch nicht im Wege von Einzelentscheidungen zulassungsfähig.

Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete:

- „WSG Hummelsquelle/ Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (WSG-Nr.-Amt 236-128) in Schutzzone III B und
- „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Friolzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr.-Amt 236-223) in Schutzzone III A.

Die gefassten Quellen der WSG werden aus dem Unteren Muschelkalk gespeist, der einen schichtig gegliederten Karst-Kluft-Grundwasserleiter bildet. Die Grundwasserverhältnisse sind gespannt.

Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten.

Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

C5 Zisternen

Es wird empfohlen auf den privaten Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

C6 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

C7 Baufeldfreimachung / zeitliche Beschränkung

Die Baufeldfreimachung (Abriss-, Fäll- und Rodungsarbeiten) ist nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeiten der Vogelarten in der Zeit von 01.11. bis 28.02. zulässig.

C8 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insekten- und fledermausverträgliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Auf die Regelungen des § 21 Abs. 3 NatSchG wird besonders hingewiesen.

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität.
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
- Einsatz von Leuchten mit Zeit- oder Sensoren-gesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimm-Funktion.

- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

C9 Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sind Gläser zu verwenden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

Neben geeigneten Gläsern gibt es auch andere Materialien oder die Möglichkeit, mit vorgebauten Strukturen den Vogelschlag zu verhindern, entsprechende Informationen befinden sich z.B. Schweizerische Vogelwarten Sempach (Hrsg.) (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Broschüre.

C10 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C11 Artenschutz

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

C12 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KliMaG BW) wird hingewiesen.

C13 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 11.11.2024
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 18.11.2024
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat 11.11.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet 18.11.2024
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs 25.11.2024 – 31.12.2024
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet 19.11.2024 – 31.12.2024
§ 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

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 17.02.2025
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 17.02.2025
§ 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).
Friolzheim, 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

E ANHANG PFLANZLISTE

Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002) / Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2023

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Gehölze heimisch	Gehölze für Gärten	Straßenbäume
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn		x	x
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x	x
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn		x	x
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn		x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x		
	Alnus cordata	Italienische Erle		x	x
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	x		
	Alnus x spaethii	Purpurerle		x	x
	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne		x	x
	Betula pendula	Birke	x		
	Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche		x	x
	Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	x		
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche		x	x
	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche		x	x
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche		x	x
	Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche		x	x
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum		x	x
	Populus tremula	Zitterpappel	x		
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	
	Prunus avium 'Plena'	Gefülltbl. Vogel-K.		x	x
	Prunus padus	Traubenkirsche	x		
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche		x	x
	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne		x	x
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		x	x
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	x		x
	Quercus robur *	Stiel-Eiche	x		x
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	x	x	x
	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere		x	x
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	x	x	
	Tilia cordata	Winter-Linde	x		

Sträucher	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde		x	x
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde		x	x
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x		
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde			x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	x		
	Obstbäume in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten		x	x	
	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne		x	
	Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder		x	
	Cornus mas	Kornelkirsche		x	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x	
	Corylus avellana	Haselnuß	x	x	
	Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	x	x	
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	
	Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	x	x	
	Frangula alnus	Faulbaum	x	x	
	Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	
	Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	x	x	
	Prunus spinosa	Schlehe	x	x	
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	x	x	
	Rosa canina	Hunds-Rose	x	x	
	Salix caprea	Sal-Weide	x	x	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	x	x	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x	
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x	x	
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x	
Kletter- pflanzen	Campsis radicans	Klettertrompete		x	
	Clematis in Sorten	Waldrebe		x	
	Hedera helix*	Efeu	x	x	
	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		x	
	Lonicera in Sorten	Geißblatt		x	
	Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein		x	
	Polygonum aubertii	Knöterich		x	
	Wisteria sinensis*	Blauregen		x	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2023

Mit * markierte Gehölze werden von der 'Informationszentrale gegen Vergiftungen' als 'giftig' beschrieben.