

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LEHEN II – 4. ÄNDERUNG“

vom 11.05.2026

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



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

Proj.Nr. 178-036

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348) 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 zuletzt 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15) geändert worden ist.

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- **Begründung,**
- BP „Lehen II – 3. Änderung“ in Friolzheim – **Artenschutzrechtliche Untersuchung** –, HPC AG, Projekt-Nr. 2200934, Rottenburg a. N., 07.07.2020.
- **Hydraulische Überprüfung** Lehenstraße, Gemeinde Friolzheim, Klinger und Partner, Projekt-Nr. TS-04886, Stuttgart, 09.06.2020.
- **Stellungnahme BP-Lehen II – Anpassung Abwasserhebeanlagen**, Klinger und Partner, TS-05671, Stuttgart, 02.06.2021.
- **Bebauungsplan Lehen II – Neuberechnung Volumen Abwasserhebeanlagen**, Klinger und Partner, TS-06848, Stuttgart, 15.12.2025.

5 Geltungsbereich

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehen II – 4. Änderung“ gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben in Wohngebieten (WA, WR) und Mischgebieten (MI) in Bebauungsplänen für das Gebiet der Gemeinde Friolzheim“, beschlossen am 19.02.2001 unverändert weiter.

Sämtliche weiteren, 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.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

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

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von **offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten** und durch **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO **bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten** werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von **Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO **bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten** werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird – ausgehend von der in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte **untere Bezugshöhe (BZH)** in Metern über Normalhöhennull – begrenzt durch die festgesetzte **maximale Traufhöhe (TH_{max.})** und die **maximale Firsthöhe (FH_{max.})**.

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

Die **Firsthöhe** wird zwischen der festgesetzten **Bezugshöhe (BZH)** und dem First gemessen.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern (FD / PD 0°-15°) wird die maximal zulässige Höhe begrenzt durch die festgesetzte **maximale Gebäudehöhe (GH_{max.})** in Verbindung mit der in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte **Bezugshöhe (BZH)** in Metern über Normalhöhennull.

Die **Gebäudehöhe (GH_{max.})** wird zwischen der **Bezugshöhe (BZH)** und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

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

Für **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** gilt die vorgenannte **Flächenbegrenzung** von 20 % und der einzuhaltende Abstand von 2,00 m vom Dachrand nicht.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer **Längenbeschränkung** von maximal **15 m**. Zulässig sind **Einzel- und Doppelhäuser**.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** und **Baulinien** festgesetzt.

Sofern bestehende Gebäude über die festgesetzte Baugrenze hinausragen, kann dies bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen bis zu **1,50 m überschreiten**.

A4.2 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 Geltungsbereich zulässig**.

Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind **im gesamten Geltungsbereich zulässig**, sofern ein Abstand von mindestens **5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche** eingehalten wird.

A4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur **innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig. Überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen sind hiervon ausgenommen. Sie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist zurück zu halten und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten (siehe Ziffer B4).

A5.2 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.

A5.3 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden und Garagen sind mit einer mindestens **10 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft **zu begrünen**.

A5.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind **Flächen** für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

GR/FR/ LR (A)	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer einer Teilfläche A des Flurstückes Nr. 471/2
GR/FR/ LR (B)	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer einer Teilfläche B des Flurstückes Nr. 472/1
GR/FR/ LR (C)	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer einer Teilfläche C des Flurstückes Nr. 474/1
GR/FR/ LR (D)	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer einer Teilfläche D des Flurstückes Nr. 474/2
GR/FR/ LR (E)	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer einer Teilfläche E des Flurstückes Nr. 475/1

A7 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)

A7.1 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.

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

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90 % beträgt), ist unzulässig.

B2.2 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die **an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen**, sind Einfriedungen bis max. **1,20 m Höhe** 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.

Die vorstehenden Regelungen zu Einfriedungen **gelten nicht**, soweit und solange die Einfriedung der **Nutzung erneuerbarer Energien** dient oder hierfür erforderlich ist.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Bei der **Errichtung der Gebäude** sind je Wohnung **2,0 geeignete Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gemäß den relevanten DIN-Normen müssen für jedes Grundstück zwei getrennte Anlagen (für Schmutzwasser und Regenwasser) mit einer Förderleistung von ca. 6,5 l/s errichtet werden.

Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen muss in eine separate Anlage geleitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass diese ein Rückhaltevolumen gemäß DIN 1986:100 (Ausgabe 2016-12) Kapitel 14.7.2 aufweisen muss (ausgelegt auf ein 5-minütiges, 100 jährliches Regenereignis). Damit wird gewährleistet, dass bei einem starken Regenereignis die unterliegende Bebauung vor Überflutung geschützt ist.

Als $r_{5,100}$ ist 697,7 l/(s*ha) anzunehmen. Mit einer undurchlässigen Fläche von rd. 0,025 ha pro Grundstück, ergibt sich somit ein Volumen von rd. 5,2 m³, das im Starkregenfall für jedes Grundstück vorgehalten werden muss. Ein Abzug der Pumpenleistung in diesen Zeitraum ist nicht zulässig, da das Retentionsvolumen auch bei Ausfall der Pumpe vorgehalten werden muss. Das Retentionsvolumen kann bei entsprechender Größe des Pumpenschachts direkt im Schacht realisiert werden.

Das notwendige Rückhaltevolumen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf die „Stellungnahme BP-Lehen II – Anpassung Abwasserhebeanlagen, Klinger und Partner, TS-05671, Stuttgart, 02.06.2021“ sowie „Neuberechnung Volumen Abwasserhebeanlagen“, TS-06848, Stuttgart, 15.12.2025 wird verwiesen.

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 Nachrichtliche Hinweise Artenschutz

Auf die Artenschutzrechtliche Untersuchung „BP „Lehen II – 3. Änderung“ in Frielzheim – Artenschutzrechtliche Untersuchung –, HPC AG, Projekt-Nr. 2200934, Rottenburg a. N., 07.07.2020“ wird verwiesen.

Als mögliche betroffene Tierarten bzw. -gruppen sind insbesondere Vögel und Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Hinweise auf weitere europarechtlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten lagen nicht vor.

Um die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG (Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsstadien) zu vermeiden, sollten Baufeldbereinigungen außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit und des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen stattfinden. Ein geeigneter Zeitraum hierfür liegt im Winterhalbjahr, zwischen Oktober und Februar.

Es ist nicht bekannt, wann die Neubebauung mit vorgeschalteter Baufeldberäumung stattfinden soll. Zeitnah vor den Räumungsarbeiten - für die aktuelle Planung handelt es sich dabei i. W. um Gehölzrodungen - wird eine Kontrollbegehung zur aktuellen Nutzungs- bzw. Besatzsituation durch die genannten Artengruppen empfohlen. Abhängig vom Ergebnis ist ggf. ein Ersatz von entfallenden Fledermausquartieren bzw. Vogelbruthöhlen erforderlich, welche dann ggf. vorliegen.

Für alle Bestandsgebäude gilt, dass bei größeren baulichen Veränderungen, insbesondere vor Abriss, eine zeitnahe Kontrollbegehung zur aktuellen Nutzungs- bzw. Besatzsituation durch die genannten Artengruppen zu erfolgen hat. Gegebenenfalls sind dabei auch die Innenräume zu berücksichtigen. Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung sind entsprechende Maßnahmen notwendig, z. B. Anbringen oder Ersetzen von Ersatzquartieren/Nistkästen für Vögel oder Fledermauskästen.

C5 Grundwasser / Wasserschutzgebiete

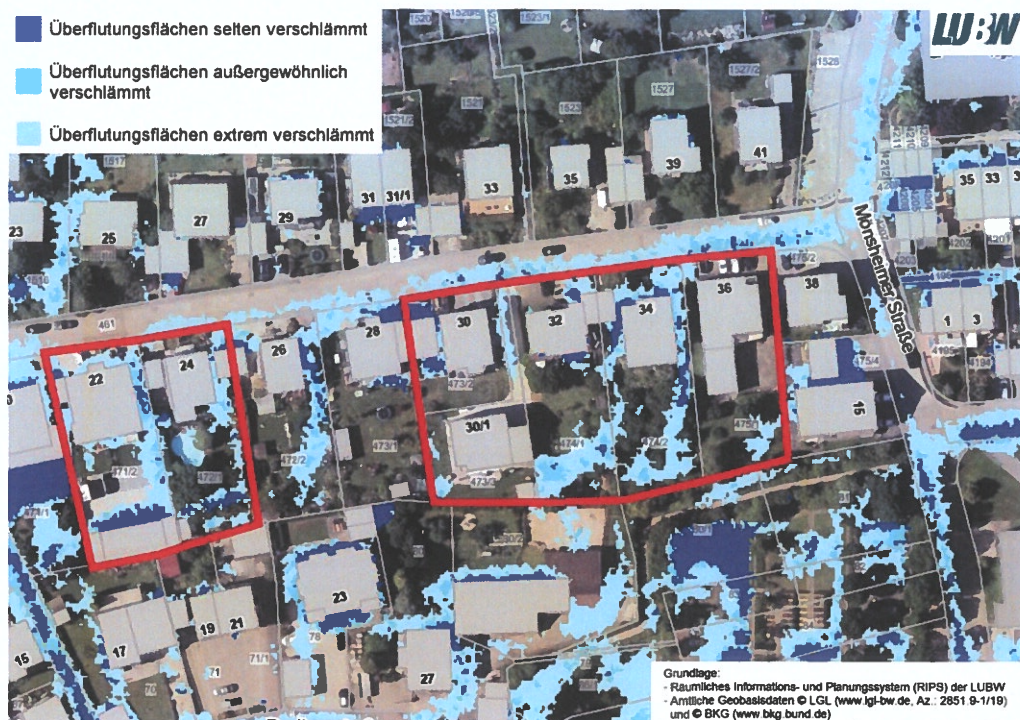
Nach derzeitigem Kenntnisstand steht das Grundwasser innerhalb des Plangebietes hoch an. Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich baulicher Maßnahmen („Weiße Wanne“, etc.) werden empfohlen. 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 236128) und
- „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Frielzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr-Amt 236223).

C6 Starkregen



Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte (einsehbar beim räumlichen Informations- und Planungssystem der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei Starkregeneignissen überflutet. Die Überflutungstiefen auf den privaten Grundstücksflächen bewegen sich im Bereich von ca. 5 bis 10 cm, in extremen Fällen (Szenario „extrem, verschlammmt“) bis maximal 50 cm (siehe weitere Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan).

Entsprechend § 72 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Überflutungen infolge Starkregen um Hochwasser. Überflutungen infolge Starkregen fallen somit auch unter die nach § 5 Abs. 2 WHG allgemeinen Sorgfaltspflichten. *„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Diese Pflicht betrifft „Jedermann“, d. h. alle natürlichen Personen, insbesondere die Grundstückseigentümer selbst.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG *„der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“* Entsprechende Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen, vor allem bei der Neubebauung von bisher nicht bebauten Flächen, zu berücksichtigen.

C7 Abbruchmaterialien und Erdarbeiten

Bei Abbruch der bestehenden Bausubstanz sind die Abbruchmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sofern im Rahmen von Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdaushubs (Farbe, Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren.

C8 Geotechnik

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

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C9 DIN-Normen

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Frielzheim während der üblichen Dienstzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB

26.01.2026

Ortsübliche **Bekanntmachung** des
Aufstellungsbeschlusses
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes durch den
Gemeinderat

26.01.2026

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

03.02.2026

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

09.02. – 13.03.26

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichti-
gung von der Veröffentlichung im Internet
§ 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

02.02.2026

13.03.2026

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

11.05.2026

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

11.05.2026

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Frielzheim, den 22.07.2026

Michael Seiß,
Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekannt-
machung
§ 10 Abs. 3 BauGB

30.07.2026

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

30.07.2026

E ANHANG

Pflanzliste

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

Pflanzen-gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Freie Landschaft
Bäume	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
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	X	X
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	X	X
	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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		X
Salix rubens	Fahl-Weide	2-4		X
Salix triandra	Mandel-Weide	3-5		x
Salix viminalis	Korb-Weide	5-10		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	X	x
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5		x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5		X
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)