

Gemeinde Friolzheim

Bebauungsplan

„BACHWEG, 1. ÄNDERUNG“

vom 15.06.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anhang zum Bebauungsplan
- 3 Anlagen des Bebauungsplans
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D 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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

2 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

3 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung und
- Artenschutzrechtliche Untersuchung – Bebauungsplan „Bachweg, 1. Änderung“, HPC AG, Rottenburg, 10.12.2019.

4 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsfläche sind öffentliche Parkplätze zulässig.

A2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig.

A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A3.1 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Oberflächenbelag der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A3.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A3.3 Artenschutzvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung und die Rodung der Bäume und Sträucher im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A4 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)

A4.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbaum

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 mit Baumschutzmatten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen *gem. Pflanzliste im Anhang* gleichwertig zu ersetzen.

A4.2 Pflanzzwang

Pflanzzwang – Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche

Die nicht als Stellplatz genutzte Fläche ist als Grünfläche, mit Sommerblumen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B HINWEISE

B1 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.

B2 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.

B3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG HUMMELSQUELLE/ NEUE QUELLE, Gemeinde Tiefenbronn“, WSG-Nr.-Amt 236128.

B4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	30.01.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	30.01.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	10.02.2020 – 13.03.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	29.01.2020 – 13.03.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	15.06.2020

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

Friolzheim, den

25.06.20
.....

Michael Seiß, Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

25.06.20
.....

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