

70221/3019

Gemeinde Frielzheim

Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

Verfahrensstand

**Satzung
gem. § 10 (1) BauGB**

**Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB**

Stand 20.09.2022

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung planungsrechtliche Festsetzungen**
- II. Hinweise**
- III. Satzung örtliche Bauvorschriften**
- IV. Begründung**
- V. Anlagen**

Gemeinde Friolzheim

Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

I. Satzung über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. S. 2939)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 19.09.2022 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung - Planzeichnung Nr. 3.02 vom 20.09.2022 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (3) BauNVO

Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff. 1 BauGB

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8, § 6 (3) BauNVO
- Wettannahmestellen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Werbeanlagen (Fremdwerbeanlagen), ausgenommen Werbung an der Stätte der Leistung gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 4, (4) S. 1 BauNVO, § 17 (2) S. 1 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt. Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (Gh), die Wandhöhe (Wh), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl -GRZ,
- der Höhe baulicher Anlagen -H.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Bestimmung des Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null. (NHN= Normalhöhennull, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)

Toleranzabweichungen bis zu 25 cm von den festgesetzten Höhen sind zulässig, sofern nachbarschützende Abstandsflächen nicht berührt werden.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie Aufbauten zur Belichtung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe -Gh- um maximal 1,50 m überschreiten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen -Gh- sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die maximal zulässigen Wandhöhen -Wh- sind in der Planzeichnung eingetragen und beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Vollgeschosse.

Bei Errichtung eines Staffelgeschosses dürfen Umwehrungen bzw. Absturzsicherungen die maximale Wandhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

4. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,60. Für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Stellplätze, Zufahren und Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zugelassen. (§ 19 (4), Satz 3) Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Zulässig sind drei Vollgeschosse. Attika-/Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

Die einzelnen Festsetzungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

6. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise.

7. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2), (3) und (5) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:

- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
- mit ebenerdigen Terrassen

8. Tiefgaragen mit Zu-/Abfahrten, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage gemäß Planeintrag unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft; gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

c) Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1. Ordnung, wahlweise 2. Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

- d) Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- e) Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- f) Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- g) Tiefgaragen auf oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind zu begrünen.
- h) Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- i) Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – I) 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- j) Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- k) Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.
- l) Bezüglich der vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen ist die **Pflanzenliste –siehe 'Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen'**- zu beachten.
- m) Zu rodende Bäume sind wieder zu ersetzen.
- n) Vor einer Rodung ist der Baumbestand auf Baumhöhlen zu untersuchen.
- o) Derzeit stehen auf der Fläche für das Bauvorhaben ein leerstehendes Wohnhaus und ein altes Wirtschaftsgebäude bzw. Scheune. In der Scheune können Quartiere für gebäudebewohnende geschützte Arten wie Fledermäuse und Vögel vorhanden sein. Im Falle eines Abbruchs ist daher sicherzustellen, dass keine Lebensstätten von geschützten Arten zerstört werden. Der Abbruch und die Rodung der Bäume dürfen daher nur außerhalb der aktiven Zeit von Reptilien, Vögeln und Fledermäusen vorgenommen werden. Es ist hierzu eine ökologische Baubegleitung eines Fachbüros hinzuzuziehen, damit ausgeschlossen werden kann, dass geschützte Arten zu Schaden kommen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.
- p) Zusätzlich zu den an den Neubauten bzw. auf dem Plangebiet vorgesehenen Nistkästen sind als Ausgleich eines dauerhaften Quartiersverlustes auch Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen.
- q) Nisthilfen für die Artengruppe Vögel
- Als zeitlich vorgezogener Ersatz für die abzubrechenden Gebäude sind insgesamt 6 Nischenbrüterkästen sowie 4 Starenhöhlen an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Steht nur das Plangebiet selbst zur Verfügung, so ist als temporärer Ersatz während der Bauzeit auch die Installation an einer Holzwand oder ähnlichem möglich, dauerhaft sind die Nisthilfen dann an den neuen Gebäuden im Plangebiet anzubringen.

13. Flächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für die Zufahrt zur Tiefgarage auf Grundstück Flst. Nr. 169 über das Grundstück Flst. Nr. 162/1 sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, welche mit entsprechenden Nutzungsrechten zu Gunsten des Grundstücks Flst. Nr. 169 belegt werden können.

§ 3

Außerkräfttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 2. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ und der am 05.11.1990 in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs für die 2. Änderung außer Kraft.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt, 20. Sep. 2022

Gemeinde Frieolzheim

gez. Michael Reiß, Bürgermeister



Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Pflanzliste 1

Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeind Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzi
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Formhecke)
<i>Philadelphus coronaries</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubicinos</i>	Apfelrose
o.ä.	

Pflanzliste 2

Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

<i>Actinidia arguta</i>	Wilde Kiwi
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Wilder Wein
o.ä.	

Aufgestellt, 29.04.2022

Ekkehard Böhler

B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

II. Hinweise

1. Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

Es wird empfohlen, insgesamt 5 Nistkästen für Singvögel im Umfeld der neuen Gebäude aufzuhängen.

2. Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung hingewiesen. Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die im montierten Zustand kein Licht in und oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Das Leuchtmittel darf in der Horizontalen nicht sichtbar sein. Dies bedeutet insbesondere, dass die Leuchten nicht geneigt montiert werden sollen. Lichttechnisch wird dies durch den ULR-Wert (upward light ratio) beschrieben, der demnach $ULR=0\%$ sein muss.

3. Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

- FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung für Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4. Versorgungseinrichtungen

Vor Beginn von Anschlussarbeiten an öffentliche Versorgungseinrichtungen müssen mit der Gemeinde Frielzheim entsprechende Straßennutzungsverträge abgeschlossen werden.

5. Abbrucharbeiten

Es wird empfohlen, vor Beginn von Abbruch- bzw. Freimachungsarbeiten im Hinblick auf den Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten. Die Baugenehmigung für die Abbrucharbeiten trifft hierzu nähere Regelungen.

6. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist einvernehmlich mit der Gemeindeverwaltung Frielzheim im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu planen.

7. Grundwasserschutz

Baulich notwendige Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8. Altlasten

Der Nachweis für das Nichtvorhandensein von Altlasten muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

9. Rodungen

Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig, um Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. §44 BNatSchG zu vermeiden. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind.

10. Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden von Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Verkehrswege sollen an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, damit diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, sollen Eintragungen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn vorgenommen werden.

Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur soll frühzeitig mit der Bauherrenberatung Kontakt aufgenommen werden (mindestens 6 Monate vor Baubeginn).

Kontaktdaten:

Bauherren-Hotline: Tel. 0800 330 1903 oder im Internet: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren>

Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

11. Brandschutzmaßnahmen

Aufgrund der geplanten Nutzung sind die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes durch ein entsprechendes Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren zu klären.

Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).

12. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Mittleren Muschelkalks erwartet. Aufgrund in der Umgebung des Plangebiets verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

13. Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA

(weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Hummelsquelle / Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (LUBW-Nr. 236-128). Gemäß des Hydrogeologischen Gutachten zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes vom 17.08.2006 (LGRB Az.: 94-4763.1//06 9851) handelt es sich dem hier genutzten Grundwasserleiter (Unterer Muschelkalk) um einen Klüftgrundwasserleiter mit karstähnlichen Eigenschaften. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Störungszonen auszugehen. 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 Klüftgrundwasserleiter 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. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

14. Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

15. Immissionsschutz

Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Nachweise zum Schallschutz zu erbringen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv bzw. passiv) festzulegen. Dies hat insbesondere auch unter der Berücksichtigung des Bestands - incl. umliegender gewerblicher Nutzungen - sowie der Verkehrslärmbelastung durch die Leonberger Straße zu erfolgen. Auch die durch das Vorhaben verursachten Schallemissionen durch Liefer- und Besucher-Verkehr, die An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Bewohner sowie durch die erforderlichen Lüftungsanlagen (Heizung, Kühlung, Küche etc.) und deren Auswirkungen auf die Umgebung sind zu betrachten.

16. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Hummelsquelle / Neue Quelle" der Gemeinde Tiefenbronn.

Die genannten Flurstücke Nr. 169/0 und 162/1 werden derzeit nicht im Altlast- oder Bodenschutzkataster des Umweltamtes des Landratsamtes Enzkreis geführt. Es liegen momentan auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen in den beiden Flurstücken vor. Folgende Anforderungen sollen beachtet werden:

- die Abbruchmaterialien sind fachgerecht zu entsorgen.
- sollten bei den Abbrucharbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Bodenmaterial (Farbe, Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu informieren.

Da im Innenbereich von Friolzheim in der Vergangenheit bereits mehrfach unerwartete Grundwasserverhältnisse vorgefunden wurden, wird empfohlen, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Tiefgarage die Durchführung einer Baugrunderkundung zu veranlassen.

17. Straßenverkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass laut RAS 06 zum Einparken in Senkrechtparkstände eine Fahrgassenbreite von 6,00 m benötigt wird. Ebenso ist darauf zu achten, eine Stellplatzbreite von mind. 2,50 m herzustellen. Es wird empfohlen ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen um einen erhöhten Parkdruck durch die Bewohner und deren Besucher in der Nachbarschaft zu verhindern.

18. Nachhaltige Mobilität:

Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- unmittelbar westlich der geplanten Tiefgarage befindet sich eine Bushaltestelle, deren barrierefreier Umbau noch ansteht. Die geplante Zufahrt sollte der geplanten Umbaumaßnahme nicht entgegenstehen. Es wird empfohlen, die Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des Bauantragsverfahrens rechtzeitig vorzunehmen
- das im Juli 2021 beschlossene Radverkehrskonzept Enzkreis sieht entlang der L 1180 (Leonberger Straße) die Markierung eines einseitigen Schutzstreifens vor. Es handelt sich um eine Verbindung im Hauptnetz 1. Ordnung.

Gemeinde Friolzheim

Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“

Rechtsgrundlagen:

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 19.09.2022 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ 2. Änderung - Planzeichnung Nr. 3.02 vom 20.09.2022 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ 2. Änderung) gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

§2

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Dachgestaltung

- zugelassen sind begrünte Flachdächer

2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

3. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten müssen mit einer Einhausung versehen werden, sofern dies nicht durch deren Funktionsweise ausgeschlossen ist.

4. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Helle, pastellfarbene Farben sind zu bevorzugen

5. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm eingehalten werden muss.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg. Einfriedungen dürfen maximal 1,50m hoch sein.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) Grundstückseinfriedungen, wie Hecken, Zäune und bauliche Anlagen aller Art höchstens 60 cm hoch sein dürfen.

6. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälter-schränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

7. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze sind verbindlich vorgeschrieben. Demnach sind für die geplanten Wohnungen jeweils 1,5 Stellplätze ($29 \times 1,5 = 43,5$, aufgerundet 44) zusammen 44 Stellplätze, für die Wohn-gemeinschaft (6 x Ein- Zimmer - Appartements) 2 Stellplätze, sowie für Besucher 7 oberirdische Stellplätze vorzusehen. Für alle Bewohner sind 3 Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Insgesamt sind damit 54 Stellplätze anzulegen, wovon 3 Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet sein müssen.

Für die oberirdisch angelegten Stellplätze ist nur eine Zufahrt zur Leonberger Straße zugelassen.

Die Stellplätze sind in ausreichender Breite und Länge herzustellen. Die Breite der Stellplätze muss mindestens 2,60m betragen. Für die geplante Tiefgaragenzufahrt wird auf eine Länge von ca. 16 m eine Mindestbreite von 5,0 m festgelegt. Das lichte Raumprofil der Fahrbahn ist so herzustellen, dass ein Begegnungsverkehr im Wartebereich möglich ist. Die Vorschriften und Bestimmungen der Garagenverordnung -GaVO sind zu beachten.

Die oberirdisch angeordneten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8. Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbe-anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie der Betrieb von Himmelstrahlern, sind nicht zulässig. Werbeanla-gen sind blendfrei auszuführen.

9. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegren-zungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

10. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Bei direkter Einleitung sind unbe-schichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei, Zink, Titanzink nicht zulässig. Soweit vorgenannte Metalldächer zum Einsatz kommen, ist eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung notwendig. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept einzu-reichen.

11. Grundstückszufahrt

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage, sowie zu den oberirdischen Stellplätzen ist von sichtbehindernden bauli-chen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Allgemein gilt, dass in diesen Bereichen Hecken, Zäune und bauliche An-lagen aller Art höchstens 60cm hoch sein dürfen.

§3

Außerkräftreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ 2. Änderung treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ und der am 05.11.1990 in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs für die 2. Änderung außer Kraft.

§4

Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: 20. Sep. 2022

Gemeinde Friolzheim

gez. Michael Seiß, Bürgermeister

