

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LEHEN II – 3. ÄNDERUNG“

vom 11.06.2021

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) 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.

5 Geltungsbereich

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehen II – 3. Änderung“ gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben in Wohngebieten (WA, WR) und Mischgebieten (MI) in Bebauungsplänen für das Gebiet der Gemeinde Frieolzheim“, beschlossen am 19.02.2001 unvermindert 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.

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 Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche nach der festgesetzten **maximalen Traufhöhe (TH_{max.})** und der **maximalen Firsthöhe (FH_{max.})** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.})** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** in **Metern über Normalnull**.

Bezugshöhe bei Gebäuden entlang der Lehenstraße: Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die sich durch Interpolation in der Mitte der Gebäudefassade ergebende Höhe, der im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen („Bestandshöhen Kanaldeckel“).

Bezugshöhe bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich: Die **Bezugshöhe (BZH)** ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche der vier Außenecken des jeweiligen Baufensters eines Gebäudes/ des jeweils geplanten Gebäudes.

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

Die **Firsthöhe** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der **Bezugshöhe** und dem First gemessen.

Bei Gebäuden mit Flach- bzw. Pultdächern (FD/ PD 0°-15°) wird die **Gebäudehöhe (GH_{max.})** zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die **tatsächlich realisierten Gebäudehöhen** können auf **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** 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-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

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 ausnahmsweise 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 ausnahmsweise 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 Schotterrassen 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)

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leistungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes verschiebbar. Die im zeichnerischen Teil eingetragene Breite gilt als Mindestbreite. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch überbaubar, solange die Erreichbarkeit eines hinterliegenden Grundstückes jederzeit gewährleistet ist.

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**.

A8 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Fläche darf erst bebaut werden, wenn die notwendigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 1 Bestattungsgesetz (BestattG) Baden-Württemberg vorliegen.

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 als bepflanzte Zäune, blickoffene Holz- oder Metallzäune bis max. **1,20 m Höhe** oder als frei wachsende Hecke 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.

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)

Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Sammlung von Niederschlagswasser ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,67 m³ mit einer Pumpenfördermenge von 6,5 l/s (+/- 10 %) einzurichten. Siehe Anlage 1 der Hydraulischen Überprüfung Lehenstraße, Gemeinde Friolzheim, Klinger und Partner, Projekt-Nr. TS-04886, Stuttgart, 09.06.2020 vorzuhalten. Das notwendige Rückhaltevolumen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 die diesjährige Aktivitäts- bzw. Brutperiode ist die Kontrolle erfolgt; die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) treten bei einer zeitnahen Rodung nicht ein.

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 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) in Schutzzone III B und
- „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Friolzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr-Amt 236223) in Schutzzone III A.

Die Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

C6 Abstand zum Friedhof

Gemäß § 8 Abs. 1 BestattG Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

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 Entwässerung/ Hydraulische Anlage

Gemäß der relevanten DIN-Normen müssen für jedes Grundstück zwei getrennte Anlagen (für Schmutzwasser und Regenwasser) errichtet werden. Die in der

„Hydraulische Überprüfung Lehenstraße, Gemeinde Friolzheim, Klinger und Partner, Projekt-Nr. TS-04886, Stuttgart, 09.06.2020“ vorgeschlagene Anlage mit einer Förderleistung von ca. 6,5 l/s kann sowohl für Schmutz- als auch Regenwasser genutzt 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 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.

Der $r_{5,100}$ beträgt laut Kosta-DWD Atlas 630 l/(s*ha). Mit einer undurchlässigen Fläche von rd. 0,025 ha pro Grundstück, ergibt sich somit ein Volumen von rd. 4,7 m³, das im Starkregenfall vorgehalten werden muss. Dies übersteigt das erforderliche Rückhaltevolumen bei einem 10-jährlichen Regenereignis und ist somit maßgeblich. 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 wieder direkt im Schacht realisiert werden.

Die hydraulische Überprüfung wurde mit der doppelten Pumpenförderleistung für jedes Grundstück durchgeführt. Die zusätzlichen Wassermengen können ohne Probleme vom Kanalnetz aufgenommen werden. Die Überprüfung erfolgte analog zu den Ansätzen in der hydraulischen Überprüfung.

Weiterhin müssen die Bauherren selbst für Rückstaufreiheit bei der Einleitung in die Zisternen sorgen. Auf die „Stellungnahme BP-Lehen II – Anpassung Abwasserhebeanlagen, Klinger und Partner, TS-05671, Stuttgart, 02.06.2021“ wird verwiesen

Dimensionierung/ Steuerung der Anlage: Bei Regenwetter muss die Pumpe ein Vielfaches der Schmutzwassermenge ableiten können. Dies kann dazu führen, dass bei langer Trockenheit die Pumpintervalle zu lang werden und Fäulnisprozesse im Pumpenschacht zu Geruchsproblemen führen. Wenn ein Starkregenereignis eintritt oder bei einem Gewitter der Stromausfall eintritt, muss mit einer Überflutung mit Mischwasser auch der südlich angrenzenden Grundstücke, gerechnet werden. Die DIN-Normen DIN EN 12056 T4, insbesondere Abschnitt 5.1, sowie DIN 1986.100, Abschnitt 9.3.7.2 sind zu beachten. Danach ist für das Regenwasser getrennt vom häuslichen Abwasser außerhalb des Gebäudes eine Hebeanlage vorzusehen, die auf ein Regenereignis $r_{5,100}$ ausgelegt ist.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	30.07.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	20.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	30.07.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	10.08.2020 - 11.09.2020
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	30.07.2020 - 11.09.2020
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Gemeinderat § 4a Abs. 3 BauGB	07.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	10.12.2020 / 17.12.2020
Erneute öffentliche Auslegung des erneuten Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	21.12.2020 - 29.01.2021
Erneute 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, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	16.12.2020 - 29.01.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	28.06.2021
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	28.06.2021

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

Frieolzheim, den

Michael Reiß,
Bürgermeister

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

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

E ANHANG

Pflanzenliste

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	Zweigrifflicher 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)