

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„ERWEITERUNG SONDER- GEBIET SÄGEWERK KARL WÖHR“

vom 28.04.2021

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

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,
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan, König+Partner PartmbB, Altbach, 29.01.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg a. N., 10.11.2020.
- Geotechnischer Bericht, Geotechnik Hundhausen GmbH & Co. KG, Ditzingen, 04.12.2020.

5 Geltungsbereich

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaikanlage

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- freistehenden Solar-Module in aufgeständerter Ausführung,
- für die Solar-Module notwendige Wechselrichter, Transformatoren und sonstige Betriebsgebäude,
- bauliche Anlagen und Nutzungen, die dem Nutzungszweck dienen (z.B. Leitungen, Einfriedungen, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege),
- Ver- und Entsorgungsanlagen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Als Bezugshöhe wird die im Mittel gemessene Geländeoberfläche des bestehenden Geländes gemäß Planeinschrieb zugrunde gelegt.

Die Solar-Modulen müssen eine lichte Höhe (Unterkante Solarmodul bis darunterliegendes Gelände) von mindestens 0,6 m aufweisen. Die Fläche unterhalb der Module ist als Grünfläche entsprechend Ziffer A5.1 anzulegen.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Unterirdische Anlagen zur Löschwasserbevorratung, Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A4.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Baufeldfreimachung (Abräumung des Holzlagers) darf nur im Zeitraum zwischen November und Februar erfolgen.

A5 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)

A5.1 Pflanzzwang

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung der Grundstücksfläche innerhalb des Zauns (räumlich im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die umzäunte Fläche ist durch Ansaat mit autochtonem Saatgut als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (z. B. Mischung Nr. 04: Bankettmischung (50 % Blumen / 50 % Gräser), Hersteller: Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11). Diese Wiese ist extensiv mit Schafen zu beweiden oder maximal zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Auf die Verwendung von Herbiziden und Düngung der Wiesenfläche ist zu verzichten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der Grundstücksfläche außerhalb des Zauns (räumlich im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die Flächen außerhalb des Zaunes sind durch Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung als Blütensaum anzulegen (z.B. Mischung Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienen-saum, Hersteller: Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11). Die Saumvegetation soll maximal einmal jährlich im Frühjahr gemäht werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriedungen sind 1,50 m von der Flurstücksgrenze zurückzusetzen.

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen.

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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG TB EICHBRUNNEN, Gemeinde Frielzheim“, WSG-Nr.-Amt 236.033. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Enzkreis sind zu beachten. Zur Reinigung der Kollektorf lächen darf auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet lediglich Wasser ohne chemische Zusatzstoffe eingesetzt werden.

C4 Immissionsschutz

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

Es ist darauf zu achten, dass Trafostationen so errichtet werden, dass die im Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzwerte sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) hat der Betreiber einer Niederfrequenzanlage (Trafostation) diesem dem Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis mindestens zwei Wochen vor ihrer Inbetriebnahme und bei einer wesentlichen Änderung anzuzeigen.

C5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Rötton-Formation (Oberer Buntsandstein) sowie des Unteren Muschelkalks.

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.

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.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	09.11.2020 - 11.12.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22.10.2020 - 11.12.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	22.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	04.03.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	15.03.2021 – 16.04.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	05.03.2021 – 16.04.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	17.05.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	17.05.2021
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Frielzheim, den	
Michael Seiß, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB