

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: FRICKENHAUSEN**  
**GEMARKUNG: LINSENHOFEN**

## ENTWURF

### Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hanfäcker“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB.  
Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil werden in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3 BauNVO i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Im Bereich WA3 darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

###### 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH für Sattel-, Walm- und Zeltdach gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen STH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH für Pultdächer gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhen PTH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firshöhen SFH für Sattel-, Walm- und Zeltdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firshöhen PFH für Pultdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand an der höheren Seite mit der Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Oberkanten OK beim Flachdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden.

###### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)

Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

###### 1.2.4 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

##### 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise

a1 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 17m begrenzt.

a2 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 20m begrenzt.

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Firstrichtung, bzw. Ausrichtung der Gebäudeaußenseiten gilt für Hauptgebäude und nicht für Garagen und Nebengebäude.

Der First von Sattel- und Walmdachgebäuden ist entsprechend den Eintragungen im Plan auszurichten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2).

Der First von Pultdachgebäuden (höhere Seite) ist entsprechend den Eintragungen im Plan auszurichten und an der Nordseite des Gebäudes zu erstellen.

Die Gebäudeaußenseiten von Flachdachgebäuden sind entsprechend den Eintragungen im Plan auszurichten.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile und Tiefgaragen überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

#### **1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Pro Baugrundstück kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Nebenanlage im Sinne von §14 BauNVO als Gebäude zugelassen werden, sofern der Brutto-Rauminhalt max. 20 m<sup>3</sup> beträgt und ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3m eingehalten wird.

Im Bereich WA3 gilt die Begrenzung von Anzahl und Brutto-Rauminhalt nicht für solche Nebenanlagen als Gebäude, die zum Unterbringen von Fahrrädern oder Abfall- und Reststoffbehälter dienen.

#### **1.7 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 BauNVO)**

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit „GA“ besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

1.7.2 Überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus in den mit „CP“ besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

1.7.3 Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit „GA“ und „CP“ bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 3m zu öffentlichen Flächen eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7.4 Offene Stellplätze in den Bereichen WA1, WA2 und WA3 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

#### **1.8 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Fläche ist als extensive Wiese herzustellen.

#### **1.9 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

#### **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

1.10.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.10.2 Regenwasserableitung:

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an die auf dem Grundstück zu erstellende Retentionszisterne (siehe Ziffer 2.6) anzuschließen. Der Ablauf der Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzu-

schließen. Der Anschlusszwang an den Regenwasserkanal gilt nicht für die direkt an den Schönengelweg angrenzenden Baugrundstücke im Bereich WA1.

#### 1.10.3 Dachbegrünung:

Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 10 cm Stärke. Bei flächig auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

#### 1.10.4 Tiefgaragenbegrünung:

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,40 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Erschließungsflächen auf den Tiefgaragen.

#### 1.10.5 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen) zu verwenden.

#### 1.10.6 CEF-Maßnahme: vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse:

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt drei Ersatzhabitats für die Zauneidechse, als jeweils etwa 5 m<sup>2</sup> große Stein-/Holzhäufen mit unterschiedlichen Steingrößen (ca. 20-40 cm Durchmesser) und unterschiedlich großen Hölzern anzulegen. Der Untergrund jedes Ersatzhabitats ist auf einer Fläche von jeweils etwa 2 m<sup>2</sup> mindestens 50 cm tief auszuheben und mit Steinen zu verfüllen. In südlichen Randbereich eines Ersatzhabitats ist eine etwa 2 m<sup>2</sup> große und mindestens 20 cm tiefe Sandfläche anzulegen.

### 1.11 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energie (§9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Auf mindestens 50% der in südliche Richtung ausgerichteten Dachflächen von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern und mindestens 50% der Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern sind Solaranlagen zu errichten.

### 1.12 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

#### 1.12.1 Fläche für Pflanzgebot (pfg):

Die im Lageplan eingetragene Fläche für Pflanzgebot ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

#### 1.12.2 Pflanzungen auf Baugrundstücken:

Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18-20cm) oder Obstbaum zu pflanzen.

Für Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sowie weitere Baumpflanzungen, sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume können hierauf angerechnet werden.

### 1.13 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 3 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

### 1.14 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

### 1.15 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

### 1.16 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

### **1.17 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

GR/FR/LR: Fläche für Geh- und Fahrrecht und Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen jeweils zugunsten der Eigentümer der direkt angrenzenden Baugrundstücke.

GR/LR: Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung einer Trinkwasserversorgungsleitung zugunsten der Gemeinde Frickenhausen.

LR1: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung einer Trinkwasserversorgungsleitung und eines Kanals zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde Frickenhausen.

LR2: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung eines Kanals zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde Frickenhausen.

### **1.18 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

### **1.19 Vorkehrung zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109-2:2016-07 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich III: 61-65 dB(A),

Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB(A),

Lärmpegelbereich V: 71-75 dB(A)

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

### **2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **2.2.1 Dachform:**

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### **2.2.2 Dachneigung:**

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die Dachneigungen beider Hälften eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser einer Hausgruppe müssen identisch sein.

#### **2.2.3 Dachdeckung:**

Hauptgebäude:

Die Dachdeckung von Sattel- und Walmdächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen sowie mit Dachbegrünung zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Dachflächen von Pult- und Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.10.3).

### Garagen und überdachte Stellplätze:

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Satteldach mit der für Hauptgebäude zulässigen Neigung oder als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO als Gebäude können von den für Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze abweichende Dachformen und Materialien zugelassen werden.

## **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Technische Aufbauten in Form von thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf Sattel-, Walm- und Zeldächern dürfen im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Neigung der Dachfläche angepasst werden.

Dies gilt nicht für Flachdächer, Pultdächer und Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf Hauptgebäuden mit Satteldächern mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung größer als 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.

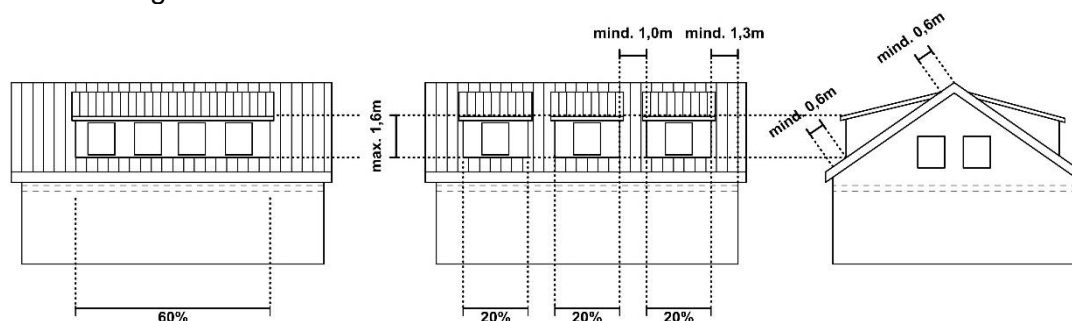
2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang: mind. 1,30m
- zur Traufe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen),  
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
- zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m

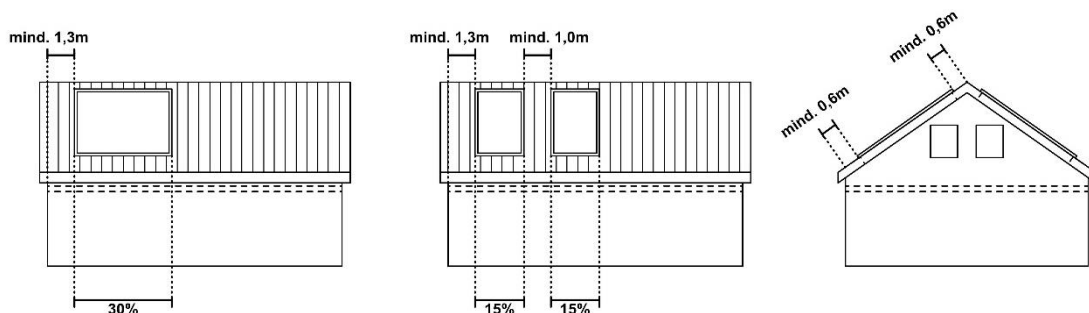
2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.3.6 Schemazeichnung Dachaufbau:



### 2.3.7 Schemazeichnung Dacheinschnitt:



### 2.4 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Mauern sind nur als Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,5m zulässig. Notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze sind als Betonmauern zugelassen.

### 2.5 Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Unbebaute und unbefestigte Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen (Ausschluss von Steingärten).

### 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

### 2.7 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt.

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 2.7.1 Für Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser)<br>je Wohneinheit       | 2,0 Stellplätze |
| 2.7.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung<br>(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) |                 |
| 2.7.2.1 Je Wohnung mit weniger als 60 qm Wohnfläche   | 1,0 Stellplätze |
| 2.7.2.2 Je Wohnung mit mehr als 60 qm Wohnfläche  | 1,5 Stellplätze |
- Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.  
(z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze).

## 3 Hinweise

- 3.1** Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.
- 3.2** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros StadtLandFluss vom 05.12.2018 verwiesen.
- 3.3** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Einfriedigungen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

**3.4** Zisternen können neben dem in Ziffer 2.6 festgesetzten Rückhaltevolumen ein Brauchwasservolumen enthalten. Sofern die Zisternen in das Grundwasser einbinden, sind sie auftriebssicher zu erstellen. Beim Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden.

Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß §17 Abs. 1 TrinkwV Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI/DVGW 6023; DVGW-Arbeitsblatt W551; DVGW-Arbeitsblatt W 553; DIN 806 ff.; DIN 1988 ff. DIN EN 1717) zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach §17 Abs. 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen.

**3.5** Auf den Geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 27.04.2021 wird verwiesen.

**3.6** Nach den Ergebnissen des geotechnischen Berichts ist im Planbereich mit Grundwasser in verschiedenen Tiefenlagen zu rechnen. Es werden weitere objektbezogene Untersuchungen der Grundwasserverhältnisse zur Festlegung objektbezogener Bemessungswasserstände empfohlen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

Bauwerke und Bauwerksteile, die unterhalb des Grundwasserschwankungsbereiches, bzw. des Bemessungswasserstandes liegen müssen druckwasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.

**3.7** Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

**3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

**3.9** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Für Aufschüttungen von Boden ist vorrangig der abgetragene Boden zu verwenden. Sollte die Anlieferung von externem Material nötig sein, so ist die „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (Umweltministerium Baden-

Württemberg vom März 2007) zu beachten.

Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

- 3.10** Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im Altlastenkataster als „Altstandort Gitterrostfabrik“ enthalten. Bei einer Änderung der Bodennutzung in diesem Bereich ist der anstehende Boden auf die Entsorgungsrelevanz zu prüfen.

Auf die orientierende Untersuchung des Altstandort von BWU, Kirchheim/Teck vom 21.04.2021 wird verwiesen. Bei Baumaßnahme ist demnach bereichsweise mit Aushub der Qualitätsstufe Z1.2 zu rechnen. Sollten sich darüber hinaus Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

- 3.11** Grundlage für die in 1.9 getroffenen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 27. April 2021 (A 6471). Von den in 1.19 festgesetzten Vorkehrungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben. Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 3.12** Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

- 3.13** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

#### **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mit Inkrafttreten alle bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt. Dies betrifft Teile des Baulinienplans „Bettäcker, Kürze und Schönagel“, genehmigt am 12.07.1954.

#### **5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).



**LANDKREIS:          ESSLINGEN**  
**GEMEINDE:          FRICKENHAUSEN**  
**GEMARKUNG:         LINSENHOFEN**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Hanfäcker“**

PLANVERFASSER:

**Ingenieurbüro MELBER&METZGER**  
**(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)**  
**Vermessung – Planung – Geoinformation**  
**Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022/50338-0**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.  
Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 15.04.2021

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

*Projekt: 2008041*

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13b BauGB	am	17.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13b BauGB i.V. mit §13a Abs.3 BauGB	am	21.12.2019
Öffentliche Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am	
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am	
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am</b>	

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hanfäcker“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom ..... - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Frickenhausen vom ..... Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom .....

Frickenhausen,

Simon Blessing -Bürgermeister-