

Landkreis: **ESSLINGEN**
Gemeinde: **FRICKENHAUSEN**
Gemarkung: **TISCHARDT**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Beim Friedhof - 5. Änderung"

Änderung des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften "Beim Friedhof"
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

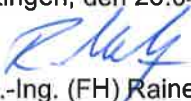
Planverfasser:



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, den 28.04.2023/30.10.2023


Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur

Projekt: 2022286

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am 27.06.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB und Veröffentlichung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am 06.07.2023
Als Entwurf veröffentlicht §3 Abs. 2 BauGB	vom 17.07.2023 bis 17.08.2023
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am 21.11.2023

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am **15. FEB. 2024**

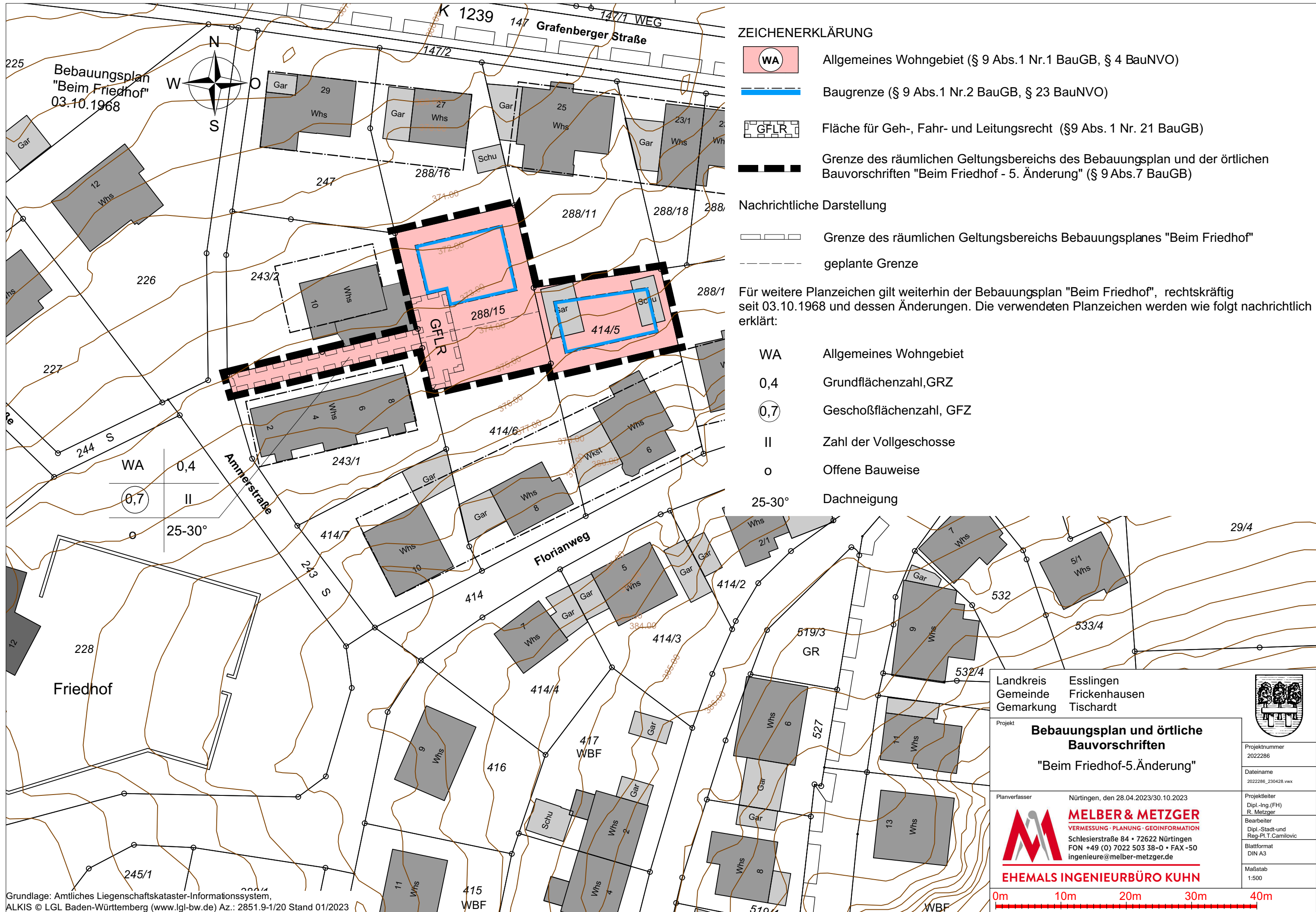
Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Beim Friedhof - 5. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 28.04.2023/30.10.2023 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Frickenhausen vom 21.11.2023. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum 28.04.2023/30.10.2023.

Frickenhausen, den 21.12.2023




Simon Blessig -Bürgermeister-



Bebauungsplan
"Beim Friedhof"
03.10.1968



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- GFLR** Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Beim Friedhof - 5. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes "Beim Friedhof"
- geplante Grenze

Für weitere Planzeichen gilt weiterhin der Bebauungsplan "Beim Friedhof", rechtskräftig seit 03.10.1968 und dessen Änderungen. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl, GRZ
- 0,7** Geschoßflächenzahl, GFZ
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o** Offene Bauweise
- 25-30°** Dachneigung

WA 0,4
 (0,7)
 II
 25-30°

Landkreis Esslingen		
Gemeinde Frickenhausen		
Gemarkung Tischartd		
<p style="text-align: center;">Projekt</p> <p style="text-align: center;">Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</p> <p style="text-align: center;">"Beim Friedhof-5.Änderung"</p>		
<p>Projektnummer 2022286</p> <p>Dateiname 2022286_230428.vwx</p>		<p>Projektleiter Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger</p> <p>Bearbeiter Dipl.-Stadt-und Reg.-Pl. T. Camilovic</p> <p>Blattformat DIN A3</p> <p>Maßstab 1:500</p>
<p>Planverfasser Nürtingen, den 28.04.2023/30.10.2023</p> <p style="text-align: center;">MELBER & METZGER</p> <p style="text-align: center;">VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION</p> <p style="text-align: center;">Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieure@melber-metzger.de</p>		<p style="text-align: center;">EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN</p>
<p>0m 10m 20m 30m 40m</p>		

Textliche Festsetzungen - Beim Friedhof – 5. Änderung

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Beim Friedhof“, rechtskräftig seit 03.10.1968 und dessen Änderungen, mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs.1 BauGB)

1. Geh-, Fahr und Leitungsrecht (wird neu festgesetzt)

(9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der an die Fläche anschließenden Baugrundstücke und Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wird neu festgesetzt)

2.1 Befestigte Flächen

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungen gegenüber Straßenflächen abzugrenzen.

2.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Dachform, Ziffer 7, wird wie folgt ergänzt:

(§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser wird neu festgesetzt

(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Rückhalteinrichtung (z.B. Retentions- oder Kombizisterne) mit einer Drosseleinrichtung (0,1 l/s je 100m³ angeschlossener Fläche) herzustellen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener versiegelter Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhalteinrichtung angerechnet werden.

C. Hinweise wird ergänzt

1. Baugrund

Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

2. Brauchwassernutzung und Regenwasserableitung

Die in Ziffer B.2 festgesetzten Rückhalteinrichtungen können ein zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten. 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. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers geprüft werden sollte. Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuteilen.

3. Antreffen von Grundwasser

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

4. Artenschutz

Um Konflikte mit potentiell übertragenden Fledermäusen und Brutvögeln mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist der Beginn der Bauarbeiten nur außerhalb der Brut-/Sommerquartierszeit zulässig (zwischen 01. November – 28. Februar). Ist dies nicht möglich, sind die Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

Die gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten sind einzuhalten. Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig.

5. Erdmassenausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des LKreiWiG auf der Zulassungsebene des Einzelbauvorhabens zu berücksichtigen sind.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Beim Friedhof“, rechtskräftig seit 03.10.1968.