

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: FRICKENHAUSEN
GEMARKUNG: FRICKENHAUSEN

ENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alter Sportplatz“

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 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.

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

Traufhöhe TH:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe FH:

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 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

a = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 15m begrenzt.

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2).

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 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 m³ beträgt und ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3m eingehalten wird.

1.7 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§12 Abs.6)

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

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

1.7.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden.

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

1.8.1 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).

1.8.2 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 anzuschließen.

1.8.3 Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 10 cm Stärke.

1.8.4 CEF: vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse:

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt sieben Ersatzhabitate für die Zauneidechse, als jeweils etwa 7,5 m² 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 m² mindestens 50 cm tief auszuheben und mit Steinen zu verfüllen. In südlichen Randbereich eines Ersatzhabitats ist eine etwa 2 m² große und mindestens 20 cm tiefe Sandfläche anzulegen.

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

Auf mindestens 50% der in südliche Richtung ausgerichteten Dachflächen von Hauptgebäuden sind Solaranlagen zu errichten.

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

1.10.1 Fläche für Pflanzgebot (pfg):

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

1.10.2 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.

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

Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

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

Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.13 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.

1.14 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.

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)

Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die Dachneigungen beider Hälften eines Doppelhauses müssen identisch sein.

Dachdeckung:

Die Dachdeckung von Satteldächern 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 Garagen und überdachten Stellplätzen sind darüber hinaus 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.

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO als Gebäude können abweichende Dachformen und Materialien zugelassen werden.

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

Technische Aufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dachflächen der Hauptgebäude dürfen im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Neigung der Dachfläche angepasst werden. Dies gilt nicht für Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

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

2.3.1 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 Gaupe) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

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

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind in Form von Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Übereinander angeordnete Stützmauern sind zulässig, sofern diese in der Lage um dasselbe Maß der Höhe der darunter liegenden Stützmauern versetzt werden. Dies gilt auch für Stützmauern oberhalb der bestehenden Mauer entlang der Kantstraße. Notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten oder Stellplätzen entlang privater Grundstücksgrenzen sind als Betonmauern zugelassen. Freistehende Mauern auf den Baugrundstücken sind unzulässig.

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 3,0m³ je 100m² 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)
je Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- 2.7.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung
(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung)
- 2.7.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- 2.7.2.2 Je Wohnung mit mehr als 80 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 24.06.2020 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** Es wird empfohlen, dass Zisternen neben dem in Ziffer 2.6 festgesetzten Rückhaltevolumen ein Brauchwasservolumen 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.
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
- 3.5** Auf den Geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 21.02.2019 wird verwiesen.
Durch die frühere Sportplatznutzung liegen in weiten Teilen des Planbereiches Auffüllungen vor. Dies betrifft auch das Baugrundstück östlich des verlängerten Reutewegs. Unverdichtete Auffüllungen sind zum Lastabtrag nicht geeignet und sind daher auszutauschen oder bis zu einer geeigneten tragfähigen Schicht, die unter den Auffüllungen ansteht zu durchhörern. Bei mächtigeren Auffüllungen z.B. im südlichen Bereich und östlich des Reutewegs ist je nach Gebäudeplanung mit erhöhten Aufwendungen für die Gründung zu rechnen.
Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.6** 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.
- 3.7** 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.
- 3.8** 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. 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.

- 3.9** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.10** 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.
- 3.11** 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 gilt für die Darstellung des Sportplatzes im Baulinienplan „Reutte“ aus dem Jahr 1949.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: FRICKENHAUSEN
GEMARKUNG: FRICKENHAUSEN

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Alter Sportplatz“**

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, 10.10.2019/18.06.2020

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2012028

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13b BauGB	am	25.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13b BauGB i.V. mit §13a Abs.3 BauGB	am	04.10.2018
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	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am	

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz“ 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-