

Gemeinde Frittlingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet

„Steinenfurth IV – 2. Änderung“

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. fr37140a_05.dwg vom 01.09.2021 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. fr37440a.docx vom 01.09.2021 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. fr37240a.docx vom 01.09.2021
- d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 06.08.2021

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Frittlingen

Frittlingen, den 01.09.2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587) und am 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planeinschrieb. Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ der Gemeinde Frittlingen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Beschlussfassung am 30.01.2009 weiterhin Ihre Gültigkeit.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl., S. 99, 100).

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planeinschrieb. Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ der Gemeinde Frittlingen zu den örtlichen Bauvorschriften mit Beschlussfassung am 30.01.2009 weiterhin Ihre Gültigkeit. Zudem werden die nachfolgenden Bauvorschriften hinzugefügt.

1 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

- 1.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 1.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 1.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 1.4 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht von Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 1.5 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten.
- 1.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- 1.7 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss dafür frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein. Die Verwertung hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

- 1.8 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Frittlingen ist bei einer Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Frittlingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 1.9 Bei Zutagetreten von optischen (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- 1.10 Bei Bodenaushub mit Anhaltspunkten für eine Kontamination (z.B. auf Grund bodenfremder Beimengungen) sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen. Die Beseitigung von Aushubmaterial, das nicht auf der örtlichen Erddeponie zugelassen ist, hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 1.11 Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.
- 1.12 Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 1.13 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind abzuwehren.

2 Maßnahmen der Grünordnung

- 2.1 Planintern. Als bestehende Ausgleichsfläche wird hier die Entwicklung vernässter Bereiche und Hochstaudenfluren entlang des bestehenden Quellgrabens angestrebt über Pflanzungen von Hochstämmen. Überwiegend sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*) zu verwenden – je 13 Stk. Dazu kommen 7 Silber-Weiden (*Salix alba*). Es sind vorgezogene Gehölze zu verwenden (Hochstämmen, 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18cm), sodass bereits mit Umsetzung der Maßnahme eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden kann.
- 2.2 Planextern. Die verbleibenden Eingriffswirkungen werden über das Ökokonto der Gemeinde Frittlingen (Maßnahme 2) ausgeglichen. Im Jahr 2003 wurde am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Frittlingen eine Querung des Sulzbachs erneuert. Drei übereinander geschichtete DN 300 Rohre, in denen sich kein natürliches Substrat sammeln konnte, wurden durch ein DN 1100 Rohr ersetzt. Die Maßnahme führt zu einer Verbesserung der Durchgängigkeit des Fließgewässers für die aquatische Fauna.
- 2.3 Darüber hinaus behalten alle grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ weiterhin ihre Gültigkeit

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

3 Baugrund und Boden

- 3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton – sowie der Pylonotenton- und Angulatenton-Formation, welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Ggf. können Gesteine der Arietenkalk-Formation angetroffen werden.
- 3.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 3.3 Beim Antreffen der Gesteine der Arietenkalk-Formation sind Ölschiefergesteine nicht auszuschließen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

4 Verkehrliche Erschließung

- 4.1 Die Straßenbauverwaltung weist darauf hin, dass eine direkte Zufahrt von der L 434 auf Privatgrundstücke nicht erlaubt ist. Die Grundstückszufahrten sind über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A) vorgesehenen gemeindlichen Straßen vorzusehen.

5 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.
- 5.2 Gemäß Landesbauordnung ist bei Gebäuden und bei baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Waldabstand von 30m einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden. In den nordöstlichen Baufenstern der „Gewerbefläche IV“ ist zwischen Baugrenze und Wald der Abstand teilweise < 30m. Hier sind im Einzelfall unter Beachtung der tatsächlich vorgesehenen Bebauung die minimal möglichen Waldabstände mit der Forstbehörde abzuklären. Ein Anspruch, dass mit jeder Art an baulichen Anlagen die ausgewiesene Baugrenze belegt werden kann, besteht nicht. Im Zweifelsfall gelten die Vorgaben der LBO.

Frittlingen, den (Butz, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Steinenfurth IV - 2. Änderung“ / Gemeinde Frittlingen

1. Der Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 30.01.2009 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Frittlingen hat am 16.11.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ zu ändern.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 19.11.2020.
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanvorentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2020.
4. Öffentliche Auslegung vom Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 08.01.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 19.11.2020 bekannt gemacht.
5. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 23.11.2020.
6. Behandlung und Abwägung der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 22.03.2021.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.03.2021.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und der Begründung, sowie dem Abwägungsergebnis zur Verfahrensbeteiligung nach §4(1) erfolgt(e) in der Zeit von Dienstag 06.04.2021 bis zum Freitag 07.05.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht am 25.03.2021.
9. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 28.06.2021.
10. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am
11. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Steinenfurth IV– 2. Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Frittlingen übereinstimmt.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Frittlingen, den

..... (*Butz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Frittlingen, den

..... (*Butz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)