

Gemeinde Frittlingen
Landkreis Tuttlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Sondergebiet Biomasseanlage Bihrenberghof“**

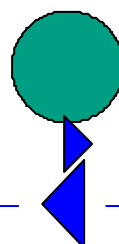
Örtliche Bauvorschriften
nach § 9 BauGB

Beschluss vom 25.10.2021 zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Planungsträger: **Gemeinde Frittlingen**

Hauptstraße 46
78665 Frittlingen

Auftraggeber: **Benne Agrar KG**

Bihrenberghof
78665 Frittlingen

Anlagenplanung: **PlanComp GmbH**

Am Bruche 7
33818 Leopoldshöhe

Auftragnehmer: **Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 01.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2.1.1.	Dachform und Dachneigung	5
2.1.2.	Dachdeckung	5
2.1.3.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.1.4.	Fassadengestaltung	5
2.2.	Werbeanlagen	6
2.3.	Stützmauern	6
2.4.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	6
2.4.1.	Einfriedungen	6
2.4.2.	Grüngestaltung unbebauter Flächen	7
2.4.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
2.5.	Einschränkung der Herstellung der Stellplätze	7
2.6.	Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	7
3.	Hinweise	8
3.1.	Grundwasser- und Bodenschutz	8

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV))

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden zwischen den nachfolgend benannten drei Bereichen differenziert.

- a) Bereich Biomasseanlage
- b) Bereich Landwirtschaft
- c) Bereich Wohnen

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1. Dachform und Dachneigung

c. Bereich Wohnen

Für Wohngebäude sind Satteldächer festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend, mit der angegebenen Dachform „Satteldach“ zulässig. Carports sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

2.1.2. Dachdeckung

Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen Farbtönen (RAL-Nr. 3005 bis RAL-Nr. 3011) sowie in anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Nr. 7016) zulässig. Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Des Weiteren gilt:

c. Bereich Wohnen

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2.1.4. Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

2.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

2.3. Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrswegen und gegenüber Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 1,00 m zur Grenze des Verkehrsweges und zur Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

2.4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.4.1. Einfriedungen

Zugelassen sind freiwachsende Laubholzhecken, weiterhin Holz-, Metallgitter- und Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung zum Außenbereich mit Laubgehölzen. Koniferen sind für Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und zur offenen Landschaft mit Holz-, Metallgitter- und Drahtgeflechtzäunen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Zu öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden für Pflanzungen zum Zwecke der Einfriedung und Hinterpflanzung von Zäunen Gehölze gemäß der Pflanzenlisten „Einfriedungen“ empfohlen.

Pflanzenliste „Einfriedungen“			
<u>Bäume</u>			
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
<u>Sträucher</u>			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa spec.	Wildrosen
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

2.4.2. Grüngestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen (Hofbefestigung, Fahrwege) belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen.

2.4.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

2.5. Einschränkung der Herstellung der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Soweit keine Gefahr für den Eintrag wassergefährdender Stoffe besteht und aus betriebliche Gründen nichts anderes geboten ist, sind neu zu erstellende Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien, zum Beispiel Schotter, Rasenpflaster, in Sandbett verlegtes, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä. zu erstellen.

2.6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasser- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

3. Hinweise

3.1. Grundwasser- und Bodenschutz

- ▶ Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- ▶ Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
- ▶ Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- ▶ Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- ▶ Der Baugrubenaushub soll generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
- ▶ Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.

Ausgefertigt:

Frittlingen, den

.....
Dominic Butz, Bürgermeister