

Gemeinde Frittlingen
Bebauungsplan
„Sondergebiet Nahwärmeversorgung“
Teil B – schriftliche Festsetzungen
mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen (I) und die (textlichen) örtlichen Bauvorschriften (II) festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Frittlingen
Frittlingen, den 30.09.2025

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl | S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl 2023 | Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl 2025 | Nr. 189).

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

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet zur Nahwärmeversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Frittlingen.
- 1.3 Zulässig sind:
 - Ø Anlagen zur Gewinnung von Nahwärme (z.B. Heizzentrale, Heizhaus)
 - Ø Lager-, Betriebs- und Sozialräume, sowie Werkstätten
 - Ø Sonstige mit dem Heizhaus verbundene vor- oder nachgeschaltete technische Anlagen zur Steigerung der energetischen Effizienz
 - Ø sonstige, dem sonstigen Sondergebiet dienende Nebenanlagen (z.B. Pufferspeicher, Stellplätze und Zufahrten)
- 1.4 Zulässig sind ferner:
 - Ø Die Aufstellung und der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Holzhackschnitzel für die Heizzentrale (Redundanzversorgung).
 - Ø Anlagen zur Trocknung von frischen Holzhackschnitzel.
 - Ø Lagerflächen und Lagerplätze für Holzhackschnitzel ohne Einhausung.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.
- 2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

- 2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgelegt.
- 2.2.2 Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,80 überschritten werden.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und §18 BauNVO)
- 2.3.1 Die Trauf- bzw. Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 14,0 m festgelegt.
- 2.3.2 Die Firsthöhe wird auf max. 14,0 m ab EFH festgesetzt.
- 2.3.3 Als Höhenbezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Von der EFH kann +/- 50 cm abgewichen werden.
- 2.3.4 Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

- 3.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.
- 4.3 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.
- 4.4 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14, § 21a, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die Regelung nach §19 (4) Satz 2 BauNVO, nach der eine bis zu 50 v.H.-Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig wäre, kommt nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.

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

- 6.1 Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.
- 6.2 Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.
- 6.3 Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 6.4 An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 6.5 Rodungsarbeiten im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.6 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.
- 6.7 Um Verbotstatbestände für möglicherweise vorhandene Brutvögel zu vermeiden ist, die Baufeldfreimachung, der Gebäudeabbruch und Baum-/Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- 6.8 Angrenzende Flächen sind vor baubedingter Inanspruchnahme z.B. durch Bauzäune zu schützen.
- 6.9 Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel). Es dürfen

nur abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet werden. Die Abstrahlung darf nur nach unten erfolgen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

- 6.10 Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- 6.11 Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden oder Mauern durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

- 6.12 Schutz der Feldhecke während der Bauarbeiten

Um das nach § 30 BNatSchG geschützte Feldheckenbiotop sowie die daran angrenzende Mähwiese im Bereich der Maßnahmenfläche M1 vor Beeinträchtigungen durch die geplanten Bauarbeiten zu schützen, ist ein Bauzaun vor Beginn der Bauarbeiten um die Maßnahmenfläche M1 zu stellen und während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

- 6.13 Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben des geplanten Bauwerkes zu minimieren und somit Individuenverluste von Vögeln auf Grund eines erhöhten Vogelschlagrisikos an den Gebäudeglasscheiben gemäß § 44 (1) 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021))¹ berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021)¹ kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

- 6.14 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen durch eine zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt im September) mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemittel und Pestizide ist zu verzichten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

- 6.15 Maßnahme 1 (M 1): Erhalt des geschützten Feldheckenbiotops und Entwicklung artenreiches Grünland

Im Bereich der Maßnahme M 1 ist die vorhandene nach § 30 BNatSchG geschützte Schlehen-Feld-hecke dauerhaft zu erhalten. Die Saumbereiche der Feldhecke sind extensiv zu bewirtschaften. Das umgebende Grünland innerhalb der Maßnahmenfläche ist als artenreiche, extensive Magerwiese zu entwickeln.

Die Saumbereiche und das Grünland sind durch eine zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt im September) mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemittel und Pestizide ist zu verzichten.

6.16 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Randliche Eingrünung

- 6.17 Zur randlichen Eingrünung des Sondergebiets ist die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Die Pflanzgebotsfläche ist auf einer Breite von etwa 5,00 m mit heimischen Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder regionaltypischen Streuobstgehölzen (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 sowie heimischen und standort-gerechten Sträuchern (Qualität: 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Laubbäume sind in einem Abstand von ca. 10 m anzulegen. Die Anpflanzung von nichtheimischen immergrünen Gewächsen wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die Pflanzgebotsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie Lagernutzung freizuhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen zu entwickeln und alle 2-3 Jahre im Herbst (ab September) zu mähen. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

6.18 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbäume auf Grünfläche

Zur Eingrünung des westlichen Rands des Plangebiets sind auf der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche vier heimische, hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder regionaltypische Streuobstgehölze (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten. Die Anpflanzung von nichtheimischen immergrünen Gewächsen wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die Pflanzgebotsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie Lagernutzung freizuhalten.

Die Grünfläche im Unterwuchs ist extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt im September) zu bewirtschaften.

II. 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch §37a neu gefasst und §140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

7 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 7.1 Als Dachformen sind Pultdach, Flachdach, Satteldach und Sonderdachformen zulässig.
- 7.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 30° zulässig.

8 Stellplätze (§ 37 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 8.1 Die Oberfläche von Stellplätzen / Parkplätzen ist mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu gestalten (max. 0,6).

9 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 9.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 9.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gemäß §21a NatSchG insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten.
- 9.3 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 9.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 9.5 Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 9.6 Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihen) im Bereich der klassifizierten Straßen

muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

10 Entwässerungsanlagen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 10.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 10.2 Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden.
- 10.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Die Konzeption ist unter Beachtung der Ausführungen der LUBW zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bauantragsunterlagen darzulegen
- 10.4 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - 10.4.1 Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - 10.4.2 befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - 10.4.3 öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
 - 10.4.4 beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- 10.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- 10.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

III. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

11 Baugrund und Boden

- 11.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten aus holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm, unterlagen von Schichten des Unteren Keuper (Erfurt-Formation ehemals Lettenkeuper).
- 11.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 11.3 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 11.4 Überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Zur Geländegestaltung ist soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 11.5 Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.
- 11.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem Aushub) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 11.7 Grundsätzlich und insbesondere aufgrund geogen bedingt erhöhte Arsengehalte, empfehlen wir die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub.
- 11.8 Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, raue Oberfläche) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind bei längerer Lagerung mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.
- 11.9 Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u.a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.

- 11.10 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 11.11 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 11.12 Bevor eine Entsorgung des nicht verwertbaren Aushubs auf eine Deponie in Betracht gezogen wird, ist die Verwertung z.B. in anderen Baumaßnahmen zu prüfen.
- 11.13 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.
- 11.14 Bei der Verwendung von Bodenmaterial für Auf- bzw. Verfüllung sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Einsatz im technischen Bauwerk, z.B. Verfüllung von Arbeitsräumen, Unterbau für Fundament) bzw. die aktuelle Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (z.B. Geländemodellierungen, garten- und landschaftsbauliche Zwecke) zu beachten. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen und bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (z.B. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.
- 11.15 Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) inklusive der damit verbundenen Dokumentationspflichten einzuhalten.
- 11.16 Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden. Gemäß § 4 EBV sollte der Eignungsnachweis des Recycling-Fachbetriebes vorliegen.
- 11.17 Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt.
- 11.18 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehr-geschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 11.19 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- 11.20 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).
- 11.21 Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung sind abzuwehren.

- 11.22 Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.
- 11.23 Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (Tonbodens, Pelosole) sind bei zu hoher Bodenfeuchte z.B. aufgrund schlechter Witterung, Eingriffe in den Boden zu vermeiden, oder entsprechende, geeignete, technische Schutzmaßnahmen (z. B. Kettenfahrzeuge, Verlegung von lastverteilenden Platten (Baggermatten/ Alupanels, Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung) vorzusehen.
- 11.24 Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder mit boden-fremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken...) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen zu können.

12 Entwässerung

- 12.1 Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden.
- 12.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen. Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 12.3 Die Kanalisation der Gemeinde liegt höhenmäßig so, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 12.4 Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Wasserrechtsantrag ist mit dem Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz abzustimmen und die Gestattung vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

13 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 13.1 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.

14 Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)

- 14.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Be-

funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Frittlingen, den (Butz, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahwärmeversorgung“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Frittlingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.03.2025.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.03.2025.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 28.07.2025.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit/über Schreiben vom 08.08.2025.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1), 1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfs vom 08.08.2025 bis zum 05.09.2025 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4 und 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 17.11.2025.
7. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 17.11.2025.
8. Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 17.11.2025.
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am
10. Mitteilung der Öffentliche Auslegung an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom
11. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften erfolgt(e) in der Zeit vombis zum (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
12. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am
13. Satzungsbeschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan, sowie über die örtlichen Bauvorschriften in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats über den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften und Mitteilung der Stelle, bei der der Plan auf

Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist 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.

Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft.

Frittlingen, den (Butz, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Frittlingen, den (Butz, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)