

Gemeinde Frittlingen
Bebauungsplan
„Ortsmitte-Kreuzareal/Dorfplatz“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. fr46140a_05.dwg vom 01.10.2025 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, Text.-Nr. fr46440a.docx vom 01.10.2025 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. fr46240a.docx vom 01.10.2025

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 01.10.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl 2023 I 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 I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Gemeinbedarfsfläche im Sinne von §9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB entsprechend Einschrieb im Plan.
 - 1.1.1 Nutzung des bestehenden Gebäudes als Gastwirtschaft und Hotellerie
 - 1.1.2 Nutzung des bestehenden Gebäudes für Gemeinbedarf
- 1.2 Frei- und Verkehrsflächen
 - 1.2.1 Nutzung für öffentliche Veranstaltungen und Märkte einschl. Errichtung von fliegenden Bauten
 - 1.2.2 Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche mit Gestaltungen über Wasserspiel, Sitzmöglichkeiten, Bäume, Pflanzbeete, usw.
 - 1.2.3 Nutzung für temporäre, soziale und kulturelle Zwecke sowie Zwecke der Freizeitgestaltung (z.B. Spielflächen, Aufenthaltsplatz, Musikveranstaltungen, Festplatz)
 - 1.2.4 PKW-Parkflächen

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

- 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt.
- 2.3 Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.
- 2.4 Für das Maß der baulichen Nutzung gilt das Maß des bestehenden Gebäudes (denkmalgeschützt).

3 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

3.1 Bauweise nach §22 (2) BauNVO wird nicht festgesetzt.

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche gilt das Mass des bestehenden Gebäudes (denkmalgeschützt).

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

5.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nicht zulässig

6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

6.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.

6.2 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht-genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

7.1 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

7.2 Im Bereich von ausgewiesenen Leitungsrechten sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

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

8.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur <3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu wählen und ist im Gehäuse anzuordnen, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte, wie Hauseingänge und Fußwege auszurichten. Streulicht, insbesondere eine nächtliche Abstrahlung in die angrenzende freie Landschaft ist zu vermeiden. Die gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

8.2 Pflanzgebot

Auf die Pflanzung von als invasiv oder potenziell invasiv geltenden, gebietsfremden Pflanzenarten gemäß der Liste des Bundesamtes für Naturschutz ist zu verzichten. (<https://neobiota.bfn.de/invasivi-taetsbewertung/gefaesspflanzen.html>).

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

9.2 Kulturdenkmal „Gasthaus Kreuz“ (Bau- und Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Das Kulturdenkmal ist dauerhaft zu sichern. Die Erhaltung des Kulturdenkmals in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmälern werden höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt. Es ist deshalb vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals eine vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl., Seite 1095, 1098).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

10.1.1 Hierzu erfolgen keine Festsetzungen

11 Werbeanlagen (§74, Abs. 1, Nr. 2 LBO)

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

11.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen und anzupassen

11.3 Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone sind nicht zulässig.

11.4 Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Hauptstraße ausgeschlossen ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, wechsel- oder Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder, sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).

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

12.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

12.2 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

12.3 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

13 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

13.1 Für Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) gilt Bestandsschutz.

14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 11 LBO)

- 14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 14.2 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende und flächeneffiziente Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- 14.3 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
- 14.4 Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung sind abzuwehren.
- 14.5 Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, ...) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs- /Entsorgungsweg festlegen zu können.
- 14.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 14.7 Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- 14.8 Bei Verwertung/ Verwendung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.
- 14.9 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.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

- 15.1 Entwässerungseinrichtungen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen

16 Schutzzonen

- 16.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

Frittlingen, den (Butz, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Ortsmitte-Kreuzareal/Dorfplatz“

Gemeinde Frittlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 14.11.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.11.2022.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 14.03.2025.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 01.04.2025.
5. Freiwillige frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 31.03.2025 bis 01.05.2025 online möglich. Der Erörterungszeitraum wurde ortsüblich bekannt gemacht am 24.03.2025.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 28.07.2025.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.07.2025.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 04.08.2025 zum 05.09.2025 (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 31.07.2025 bekannt gemacht.
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 17.11.2025.
14. 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 17.11.2025.

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 Satzung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft.

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

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

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