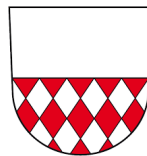


Stadt Fridingen an der Donau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Volzentäle"

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

Vorentwurf
21. Januar 2022

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Volzentäle“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 21. Januar 2022

Vorhabenträger:	Philipp Storz Kirchwiesenstraße 52/1 72362 Nusplingen
Auftraggeber	Stadt Fridingen an der Donau Bürgermeister Stefan Waizenegger Kirchplatz 2 78567 Fridingen a. D. Tel. 07463 837 0 Mail: info@fridingen.de
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 info@365grad.com www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M. Sc. Viktoria Vornehm v.vornehm@365grad.com Tel. 07551 949558-22
In Kooperation mit	planungfuchs Dip Ing. (FH) Waltraut Fuchs Architektin / Stadtplanerin Seestraße 41 78315 Radolfzell mail@planungfuchs.de 07732 988 2550
Projektnummer:	2491_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am ...
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften vom ... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom ... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung	vom bis ...
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO	am ...

Fridingen a. D., den

.....
Bürgermeister**AUSFERTIGUNG**

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Fridingen a. D., den

.....
Bürgermeister**INKRAFTTRETEN**

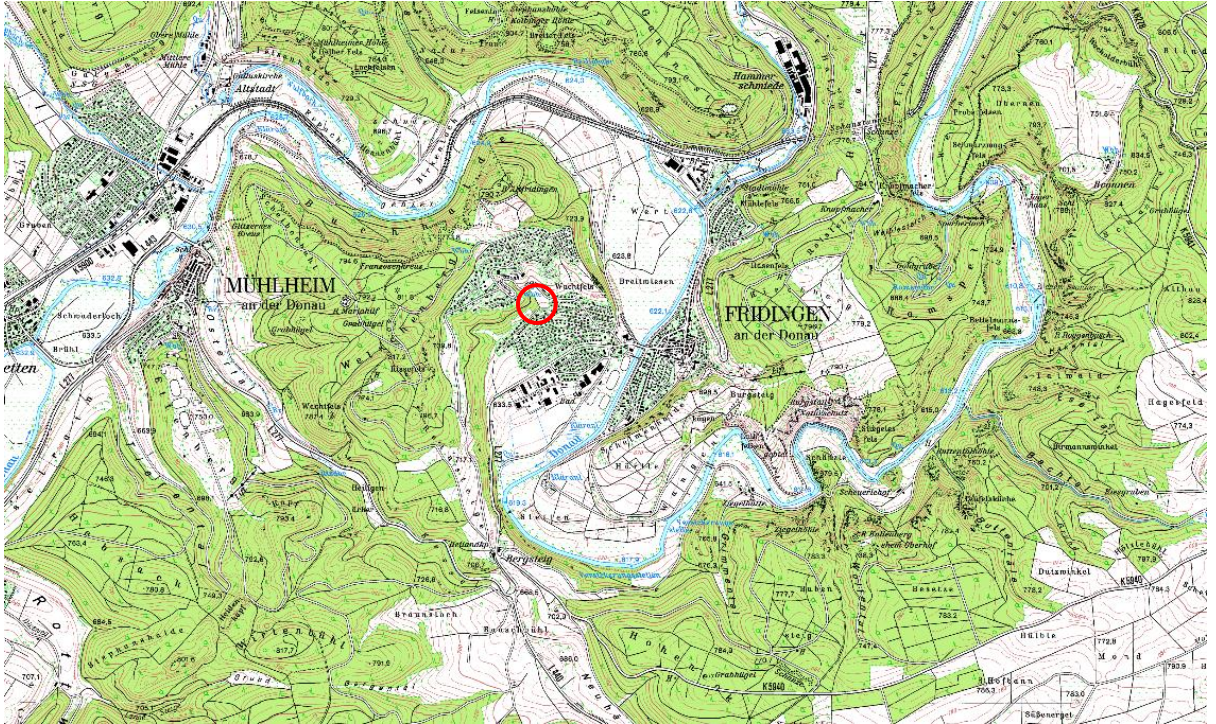
Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) am ...
BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind
die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

ANZEIGE

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Tuttlingen am ...
angezeigt.

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) hat der Gemeinderat am die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Volzentäle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Volzentäle“ in der Fassung vom 21.01.2022 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1. Das Gebäude ist gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten. Untergeordnete Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sowie interne Änderungen in den Grundrissen sind zulässig.

2. Dachform

PD / FD

- 2.1. Zulässig sind geneigte Dächer als:

- Pultdach
- Flachdächer

Flächdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Aufbauhöhe der Substratschicht min. 10 cm

Ausführungshinweise unter 1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

3. Dachneigung

0°-10°

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig

4. Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung
- Hecken gemäß Pflanzliste 2 im Anhang D

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden freiden.

5. Grundstücksgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abdeckung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Steinschüttungen (Kies, Schotter) oder wasserundurchlässigen Materialien sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen (Wege, Spielflächen, Freisitze etc.) sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Die Erschließungswege, Rangier- und Zufahrtsbereiche sowie Lagerflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke

6. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich zu puffern und gedrosselt in die Kanalisation zu leiten.

Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zudem Zisternen oder Dachbegrünung.

TEIL III HINWEISE

1. 1. Dachbegrünung

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sollen mit einer Dachneigung von max. 15° begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm Stärke betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: Mischung 10 Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann GmbH: Nr. 18 Dachbegrünung/Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen. Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m²). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik oder Solarthermie ist zulässig und wird empfohlen.

2. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen

3. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.

4. Bodenverwertungskonzept

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen

TEIL IV BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Volzentäle“.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren und ein harmonisches Ort- und Landschaftsbild in dieser Erholungslandschaft zu erhalten. Insbesondere wird der Gestaltung des neuen Ortsrandes in exponierter Lage Rechnung getragen.

Einfriedungen

Zum Schutz des Landschaftsbildes und um die Durchgängigkeit des Areals für wandernde Tierarten zu gewährleisten, sind zur Ausführung von Einfriedungen entsprechende Vorschriften enthalten.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen leisten einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Hinweise

In den Hinweisen zu den örtlichen Bauvorschriften sind Ausführungshinweise zur Dachbegrünung, zur Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern und zum Bodenverwertungskonzept übernommen.