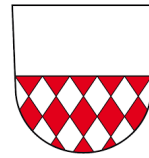


Stadt Fridingen an der Donau



# Bebauungsplan "Volzentäle"

Örtliche Bauvorschriften  
mit Begründung

Entwurf

22.05.2023



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



**planungfuchs**  
Waltraut Fuchs    Dipl.Ing. (FH)  
Seestraße 41    78315 Radolfzell  
tel 07732 988 2550    mobil 01737535331  
mail@planungfuchs.de    www.planungfuchs.de





# Bebauungsplan „Volzentäle“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung  
in der Fassung vom **22.Mai 2023**

Auftraggeber: Stadt Fridingen an der Donau  
Bürgermeister Stefan Waizenegger  
Kirchplatz 2  
78567 Fridingen a. D.  
Tel. 07463 837 0  
Mail: info@fridingen.de

Verfahrensführende Gemeinde:  
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 949558-8  
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 21.02.2022/30.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 30.06.2022
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 08.07. bis 05.08.2022
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften vom 13.02.2023 und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 13.02.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 23.02.2023
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 13.02.2023 gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.03. bis 14.04.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.03. bis 14.04.2023
Erneute Billigung der Örtlichen Bauvorschriften vom ..... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	<b>am ...</b>
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Erneute Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	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**

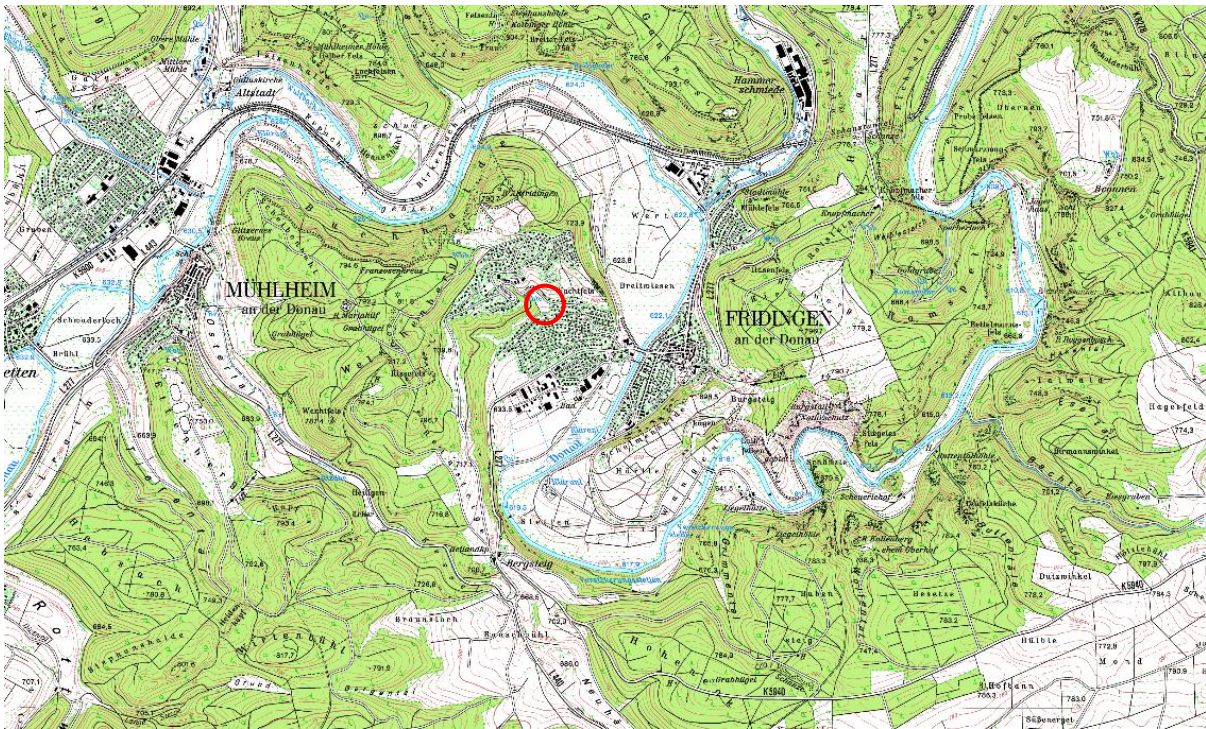
Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich. am ...

**ANZEIGE**

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

## TEIL I GRUNDLAGEN

### 1. Übersichtskarte



### 2. Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

## TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) und der

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

hat der Gemeinderat am ..... die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Volzentäle“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

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

1.1. Dachformen:

PD / FD

Zulässig sind geneigte Dächer als:

- Pultdach
- Flachdächer

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Aufbauhöhe der Substratschicht min. 10 cm

Ausführungshinweise unter 1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

1.2. Dacheindeckungen:

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.

1.3. Dachneigung

0°-10°

Dachneigung: Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig

1.4. Farbgebung:

Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außenliegende Mauer darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

### 1.5. Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig, wenn die Anlagen zurückhaltend (Ortsbild) und ohne Störwirkung (Blendwirkung) angeordnet werden. Daher sind die Solarmodule von Sattel-, Walm- und Pultdächern in der Neigung des Daches anzupassen. Die max. Aufbauhöhe beträgt 20 cm, eine Überhöhung des Dachfirstes ist nicht zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Pultdächern bis max. 10° liegt der maximale Neigungswinkel bei 20°, sofern keine baugestalterischen Bedenken bestehen. Dies entspricht einer in Süddeutschland geeigneten Neigung und der Selbstreinigungseffekt ist sichergestellt.

Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außenliegende Mauer darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

### 2. Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen sind zulässig:

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

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

### 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. Zweiter Rettungsweg für Gebäude mit Aufenthaltsräumen in Obergeschossen**

Für Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe  $> 8$  m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.



## 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/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>). 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. Bodenverwertung

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

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung und des Versiegelungsgrades ist zu achten.

- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B., Aufbereitung von evtl. anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist.

Grundsätzlich wird die Aufstellung eines ein Bodenschutz-/Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.

- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen oder optischen Kontamination besteht, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann 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 bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

## 5. Brandschutz

Es wird auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung hingewiesen, sowie auf das DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

## 6. Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

7. Grundstückszufahrten  
Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).
  
8. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser  
Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der jeweils gültigen Fassung wird ausdrücklich verwiesen
  
9. Schutz vor Einbruch  
Mit Sicherungstechnik kann präventiv Einbrüchen entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten  
Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren:  
Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.

## 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.

### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen dienen zur Gestaltung des Übergangs in die freien umgebenden Flächen und leisten zudem 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, um auf die gesetzlichen Grundlagen zu verweisen.