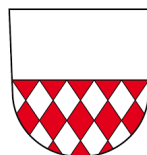


Stadt Fridingen an der Donau



Bebauungsplan "Volzentäle"

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

Entwurf

13. Februar 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



Bebauungsplan „Volzentäle“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 13. Februar 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 30.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 30.06.2022
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 08.07. bis 05.08.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom ... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am ...
Fridingen a. D., den Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Fridingen a. D., den
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

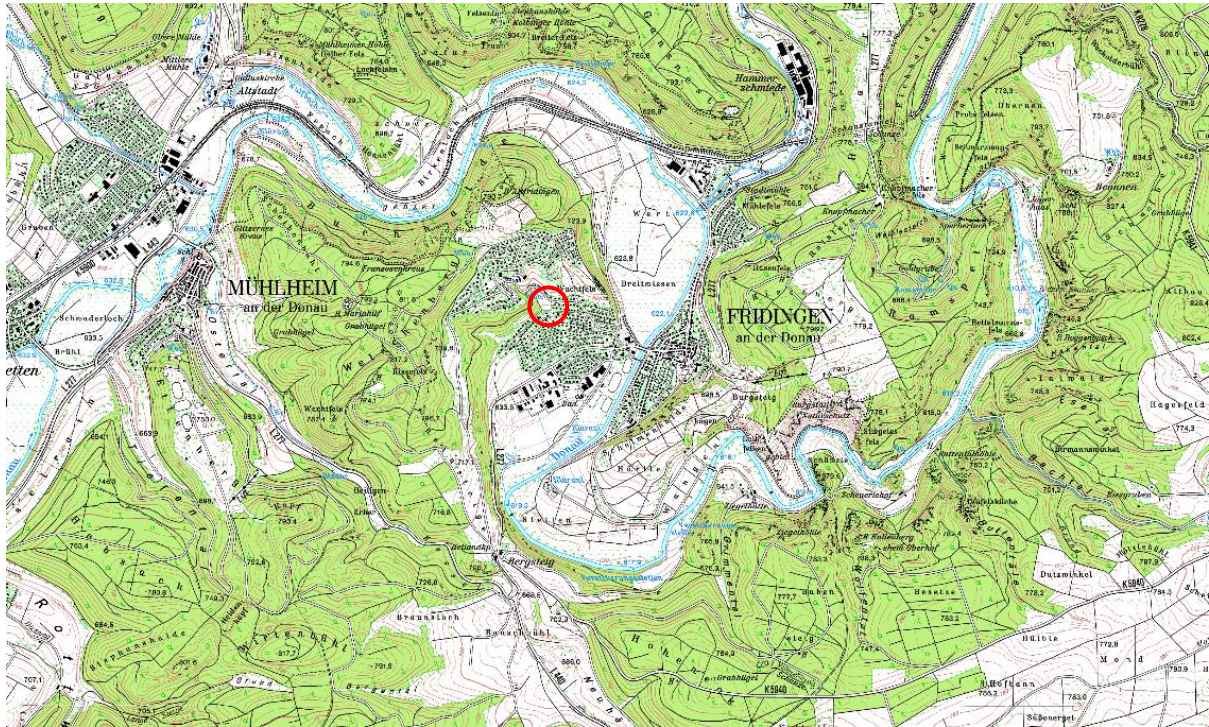
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der am ...
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Tuttlingen angezeigt am ...

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) 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 13.02.2023 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. 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. 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 boden-fremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, ist ordnungs-gemäß zu entsorgen. Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bo-denmaterial 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 Land-ratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.- Auf die Vermei-dung 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 bean-sprucht werden und sind wirksam zu schützen.- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdma-terial, 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, verwen-det 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-Feuerwehrflächen), 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 Sicherheitseinrichtung 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.

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 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.