



**GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENSTRASSE"

in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 03.05.2016



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE EMPFINGEN
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"BRUNNENSTRASSE"**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500 im Original).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6 Nr. 1) BauNVO:

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den unter Ziffer 8 beschriebenen Bereichen A und B sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die EFH wird wie folgt ermittelt:

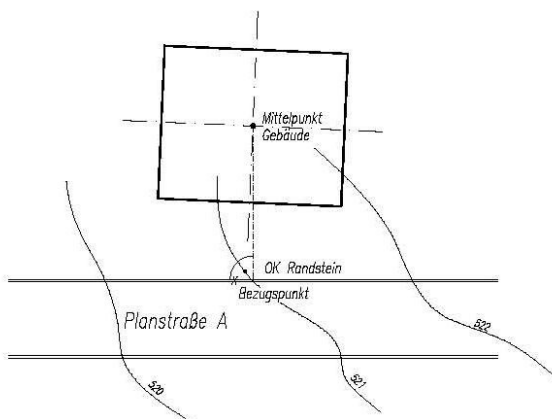
Für die im Lageplan dargestellten Grundstücke gilt Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze A). Abweichungen um bis zu +/- 0,7 m sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt die Straße, an der die Hauptzufahrt gelegen ist.

Für Grundstücke deren Randlage topographisch schwierig ist, z.B. die nicht an der Hauptzufahrt liegen, gilt eine Sonderregelung (Skizze B):

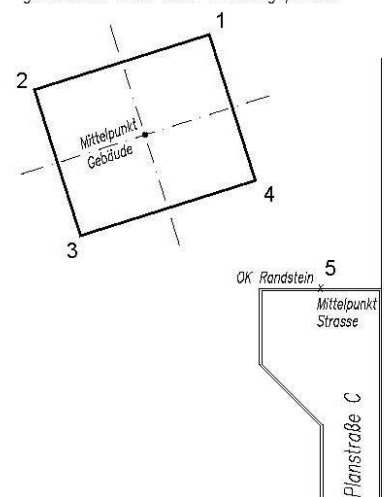
Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt. Abweichungen um bis zu +/- 0,7 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

Skizze A



Skizze B

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte



7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 74 LBO)

- 7.1. Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8. BEGRENZUNG DER ANZAHL VON WOHNHEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wird festgesetzt:

Bereich A:

- je freistehendem Einzelgebäude max. 3 Wohneinheiten

Bereich B:

- je freistehendem Einzelgebäude max. 4 Wohneinheiten

Bereich C:

- je freistehendem Einzelgebäude max. 5 Wohneinheiten
- Im Bereich C können die beiden Einzelgebäude durch das Zusammenlegen der Grundstücke aneinander gebaut werden (Doppelhaus). Dabei muss ein Gebäudeversatz von mindestens 3,00 m zwischen den Hauptgebäuden eingehalten werden. Der Versatz muss nach ca. 50 % der Gesamtgebäudelänge erfolgen. Es sind dann 10 Wohneinheiten im Gesamtgebäudekomplex zulässig.

9. NEBENANLAGEN (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

zulässig sind:

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte mit einer zusammenaddierten Kubatur von insgesamt 40 m³.

nicht zulässig sind:

- Ställe und Zwinger für Tierhaltung über 1 m³.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

10. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

11. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)

Zufahrten zu den Wohngebietsflächen sind nur von der Straße „Im Jörgenbrunnen“ aus zulässig.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre Funktionsbereiche gilt als Richtlinie zur Ausführung.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1. Artenschutz

- Gehölzrodungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Nicht vermeidbare Gehölzrodungen sind im Winterhalbjahr (außerhalb 01.03. bis 30.09.) durchzuführen um eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie Fledermausarten (worst-case) auszuschließen.
- Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Je Baugrundstück ist ein Nistkasten für Vögel wahlweise an einem ggf. erhaltenen Bestandsbaum oder am neu zu errichtenden Gebäude sowie je Baugrundstück ein Quartierkasten für Fledermäuse am neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Außerdem sind Nistkästen die im Zuge der Planung entfallen durch gleichartige Produkte zu ersetzen.

13.2. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung der Bauplätze, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

13.3. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Baumpflanzungen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Zusätzlich empfohlen wird die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume.

14. BODENSCHUTZ

- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden (Garagenvorplätze usw.).
- Der Anfall von Erdaushub ist mit planerischen Mitteln, z.B. entsprechende Erdgeschossfußbodenhöhe, zu minimieren. Es sollte ein Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag erreicht werden.

III. HINWEISE

GEOTHERMIE/ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigespflicht - Bohranzeige). Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen.

Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselfähigen Ringraumabdichtung zu verfüllen.

GEOTECHNIK

Im Planareal ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 sind zu beachten.

BEPFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN

Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen ist in seiner aktuellsten Ausgabe zu berücksichtigen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Immissionen abschätzen zu können, die auf die bestehende Wohnbebauung, ausgehend von der geplanten Erschließung ins Plangebiet, einwirken können, wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum Verkehr in Auftrag gegeben. Diese wurde auf Anregung der Anwohner durchgeführt.

Es wurde auf der neuen Straße im Plangebiet ein werktäglicher Kfz-Verkehr von 226 Fahrzeugen pro Tag angenommen. Dieser Verkehr verursacht am Anwesen der Anwohner (Im Jörgenbrunnen 6) Immissionen, die sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, als auch die niedriger angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 weit unterschreiten. Auch einschließlich des zusätzlichen Verkehrs auf der Straße „Im Jörgenbrunnen“ ist an der schutzbedürftigen Wohnnutzung von einer sicheren Unterschreitung der Beurteilungswerte auszugehen.

Erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind durch die Planung demnach nicht zu erwarten.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: beratungsstelle@pdfds.bwl.de, Tel. 07441/536-365 der Polizeidirektion Freudenstadt kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 27.10.2015

geändert:

Empfingen, den 02.02.2016

zuletzt geändert:

Empfingen, den 03.05.2016

(ohne Änderung, nur Datum Satzungsbeschluss)

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Empfingen, den

.....

Albert Schindler (Bürgermeister)