

Gemeinde Empfingen
Ortsteil Dommelsberg
Landkreis Freudenstadt

75.778

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Eichwaldacker"

A) Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),

§§ 1 -23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Bau - Nutzungs - Verordnung, BauNVO),

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung),

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
Baugesetzes,

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg,

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Baugebiet

Die Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches, und die
Art und das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes sind im
Lageplan ausgewiesen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- a) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
Es sind Bereiche mit I-geschossiger und II-geschossiger Bauweise festgelegt.
- b) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a) Als Bauweise ist die offene Bauweise - o - im Lageplan festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
In Bereichen mit möglicher II-geschossiger Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b) Die Firstrichtung ist im Lageplan eingetragen.
Die Gebäude dürfen nur parallel oder rechtwinklig zur eingetragenen Firstrichtung erstellt werden.

4. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

- a) Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Es ist anzustreben, die Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist dabei zu übernehmen. An vorhandene Nachbargaragen ist anzubauen, wobei deren Dachform und Dachneigung anzupassen sind.

- b) Anstelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze, sogenannte Carports zulässig.
- c) Mit Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,00m einzuhalten.
Für Carports ist kein Abstand erforderlich.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Diese Bepflanzung ist unverzüglich auszuführen und dauernd zu unterhalten.

6. Stützmauern und Böschungen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

- a) Stützmauern oder Böschungen sind Bestandteil des Straßenkörpers (§ 2 Abs.2 Straßengesetz).
- b) Sollten zur Herstellung der Verkehrsanlagen zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke erforderlich sein, so sind diese in einer Breite von ca. 0,20m zum Nachbargrundstück und in einer Tiefe von ca. 0,30m zu dulden.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dächer

Die Dachneigung und die Dachform sind im Lageplan festgesetzt (Nutzungsschablone).

Bei den Satteldächern sind als Dachdeckung Ziegel zu verwenden.

2. Gebäudefarbgebung/Fassadengestaltung (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

Für die Gebäude dürfen keine grellen Farben verwendet werden, die das Erscheinungsbild der Ansiedlung stören. Über die mögliche Farbgebung wird im einzelnen im Baugesuch entschieden.

3. Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Neben einer konventionellen Außenantenne pro Gebäude für die ersten 3 Programme ist zusätzlich die Errichtung einer sogenannten Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

4. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) Nr.4 LBO)

Alle neuen Versorgungsleitungen sind zu verkabeln, die Vorschriften des jeweiligen Versorgungsträger sind dabei einzuhalten.

5. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Entlang von öffentlichen Wegen sind nur offene oder lebende Einfriedungen zulässig. Entlang den öffentlichen Wegen dürfen Sockel aus Beton oder Naturstein bis 0,30m Höhe errichtet werden.

Die Gesamthöhe darf 0,70m nicht überschreiten.

Zwischen Privatgrundstücken sind neben offenen Einfriedungen auch lebende Einfriedungen bis 1,50m Höhe zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr.2 LBO)

Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zulässig.

Leuchtschriften, Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

Hinweisschilder für bestimmte Bauträger oder Baufirmen sind nur auf dem betroffenen Grundstück zugelassen, nicht jedoch an den Zufahrtsstraßen.

7. Müllboxen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit diese nicht innerhalb von Gebäuden untergebracht werden können.

8. Höhenlage der Gebäude (EFH) (§ 11 LBO, § 59 LBO, § 3 (2) Nr.2 u. 4 BauVorlVO)

Die Höhenlagen (EFH) der baulichen Anlagen werden im Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt.

D) Weitere Hinweise

a) Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Baugebiet dürfen keine Abwässer versickert werden.

b) Baugrunduntersuchungen

Ein Gutachten des Institutes Dr. Jungbauer+Partner aus Rottenburg hat ergeben, daß im Bebauungsgebiet unterschiedlichste geologische Untergrundverhältnisse vorliegen.

Am Nordrand des betrachteten Bereiches greift mindestens ein Erdfall in das Gebiet ein, der mit Altablagerungen gefüllt ist. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf weitere Erdfälle.

Aufgrund der unterschiedlichen Baugrundverhältnisse sollten entsprechende Gründungsuntersuchungen vorgenommen werden.

Ein Restrisiko ist laut Geologischem Landesamt nicht auszuschließen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung bei.

c) Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

d) Vermessungszeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten, soweit dies erforderlich wird. Die Sicherung gefährdeter Grenzzeichen ist vor dem Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Horb a.N. zu beantragen.

e) Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie später gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen in Bereichen mit ehemaligen Auffüllungen ist jedoch grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche) zu achten. Sollten dabei neben den bereits ermittelten Materialien auch bisher nicht erkannte Bodenbelastungen angetroffen werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der sogenannte frühere Auffüllplatz von Dommelsberg. Es handelt sich um einen Erdfall, der mit Bauschutt und bauschuttartigem Material verfüllt wurde.

Das Institut Dr. Jungbauer+Partner aus Rottenburg wurde beauftragt, die Altablagerungen auf mögliche Verunreinigungen zu untersuchen.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann im Hinblick auf das Bebauungsvorhaben ein von der Altablagerung ausgehendes Gefährdungspotential hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und somit von Personen ausgeschlossen werden.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung bei.

f) Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Aufgestellt:

72172 Sulz a.N., den 09.06.1992

Dipl.Ing. Hans Grupp
freier Architekt, Ingenieurbüro
Kniesteig 2, Tel.: 07454/3636

72172 Sulz a.N.

Anerkannt:

Empfingen, den **13. APR. 1994**



.....
Schindler (Bürgermeister)

Geändert/Ergänzt:

72172 Sulz a.N., den 02.03.1993
06.07.1993
01.02.1994
12.04.1994