



GEMEINDE
LANDKREIS

EMPFINGEN
FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN

» FISCHINGER WEG - STUNGA «

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise	4
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.5	Stellung baulicher Anlagen	4
2.6	Maximale Gebäudehöhen	5
2.7	Garagen	5

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.8	Herstellen von öffentlichen Verkehrsflächen	5
2.9	Verkehrsflächen	5
2.10	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	6
2.11	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	6
2.12	Zahl der Vollgeschosse	7
2.13	Weitere Festsetzungen	7
2.14	Festsetzungen der Grünordnung	7
3.	Nachrichtliche Übernahme	9
4.	HINWEIS	9
4.1	Geotechnik	9
4.2	Hydrogeologie	10
4.3	Lärmemissionen der K 4767	10

GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT

B E B A U U N G S P L A N

» FISCHINGER WEG – STUNGA «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 16.01.1998 BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950). Die Neufassung trat zum 01.01.1998 in Kraft.
- 1.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - 1.2 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
 - 1.3 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
 - 1.4 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
 - 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
 - 1.6 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, (GBl. 422).
 - 1.8 16.BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16.BImSchV)
 - 1.9 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 2 Mai 1987.
 - 1.10 RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990.
 - 1.11 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, Stand 27.07.2001 (BGBl. I.S.1950 / FNA-Nr.2129.20).
 - 1.12 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG NeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I, 2002, 1193).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

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

**Ausnahmsweise können zulässig sein:
gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO**

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

**nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

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

- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

2.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

zulässig ist:

- Kindergarten mit den dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen und öffentlichem Kinderspielplatz.

2.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

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

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO:**

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

2.1.4 Weitere Festsetzungen zu den Ziffern 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereiches nicht entgegenstehen.

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.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-21a BauNVO)**

Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die maximalen Gebäudehöhen von Hauptgebäuden sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)
gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)**

- Für den Bereich »Mischgebiet« und »Fläche für Gemeinbedarf« ist festgesetzt:
offene Bauweise.
- Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« ist festgesetzt:
 - offene Bauweise für einen Teilbereich
teilweise nur Einzelhausbebauung, teilweise nur Doppelhausbebauung.
 - geschlossene Bauweise für einen Teilbereich
nur Reihenhausbauung

**2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (3) BauNVO)**

Festgesetzt sind Baugrenzen.

**2.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Von den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als zwingend dargestellten entweder/oder Firstrichtungen kann um maximal 10° abgewichen werden.

2.6 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)

- Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil), auf Meereshöhe bezogen, für jedes Baugrundstück festgesetzt.

2.7 Garagen (§ 12 BauNVO)

- Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.
- Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Der Stauraum von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.
- Garagenfußbodenhöhen dürfen max. 1,0 m unter Straßenhöhe, gemessen in der Mitte der Garagenzufahrt, zu liegen kommen.

2.8 Herstellen von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zu dulden.
- Unterirdische Stützbauwerke (Randsteinhinterbeton u.ä.) entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zu dulden.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Aufteilung und Herstellung der Verkehrsflächen

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

2.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Flächen sind so auszubilden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit für eingeschränkten Fahrverkehr (-Anlieger – Ver- und Entsorgung-), ruhenden Verkehr sowie insbesondere für Fußgänger, gemeinsam sichergestellt ist.

Sie sind verkehrsberuhigter Bereich gem. § 16 (1) StVG, i.V. mit § 42 (4a) StVO.

2.10 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 (1) Nr. 2, 10, 21 und 24 BauGB)

2.10.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Einfriedungen u.ä.) sowie Aufschüttungen über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.10.2 Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Leitungsrechte (LR 1, LR 2), zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger, dürfen nicht überbaut werden.

2.10.3 Schutzstreifen entlang K 4767

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist entlang der Kreisstraße, gemessen vom Fahrbahnrand, ein 15 m breiter Flächenstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.11 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist festgesetzt:

- je freistehendem Einzelgebäude 3 Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus 2 Wohneinheiten.

2.12 Zahl der Vollgeschosse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

- max. zwei Vollgeschosse gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.13 Weitere Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung von Baugrundstücken bis max. 1,0 m zulässig.

Größere Aufschüttungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Terrassen direkt an Gebäuden dürfen maximal 2,0 m aufgeschüttet werden. Der hierbei entstehende Böschungsfuß zum natürlichen Gelände muss mindestens 4,0 m von der dort angrenzenden Grundstücksgrenze entfernt sein.

- Private Park-, Stellplatz und Hofflächen die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.
- Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 1,00 m Höhe ab natürlichem Gelände sind zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde, z. B. bei Terrassierung, zugelassen werden.

2.14 Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15,20 und 25 BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sowie im Grünordnungsplan, Maßnahmenplan festgesetzt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen, die durch private Baugrundstücke und die Verkehrserschließung verursacht werden, sind in der Begründung vom 18.03.2003, Ziffer 8.6, dargestellt.

Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 »Pflanzen und Pflanzarbeiten« zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 »Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen« dauernd 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 ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1) (Hochstamm mit Ballen, mind. 3 mal verpflanzt)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	zusätzlich wird für Bäume die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller für den Bereich der Verkehrs- und Parkflächen empfohlen
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Juglans regia	Walnuss	
Ulmus glabra	Bergulme	

Pflanzgebot mittel- und kleinkronige Laubbäume (2) (Hochstamm mit Ballen, mind. 3 mal verpflanzt)

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelhorn	Robinia pseud. 'Umbra-culifera'	Kugelrobinie
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus exc. 'Nana'	Kugelesche	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot Obstgehölze (X) (Hochstamm ab 7 cm Stamm-Umfang)

z.B. Äpfel:	Bohnapfel Brettacher Gewürzluiken Jakob Fischer	z.B. Birnen:	Oberöst. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
z.B. Kirsche:	Hedelfinger Schneiders Späte Knorpel	z.B. Zwetschgen:	zusätzlich: Speierling Hauszwetschge Nancy-Mirabelle

sowie andere geeignete ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen, sowie z.B. Walnuss und Speierling.

Pflanzgebot Baum- und Strauchpflanzung an Sickermulden (pfg1)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix caprea	Salweide
Alnus incana	Grauerle	Salix fragilis	Bruchweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix eleagnos	Grauweide
Betula pubescens	Moorbirke	Salix triandra	Mandelweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus glabra	Bergulme
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum opulus	gem. Schneeball

Sträucher zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (pfg2) (kleine Auswahl)

Corylus avellana	Haselnuss	zahlreiche wertvolle Sorten im Handel mit großen Früchten oder attraktiver Belaubung
Cornus mas	Kornelkirsche	sehr frühblühender Großstrauch mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	blühender Großstrauch mit roten Beerenfrüchten, einige Sorten mit verwertbaren Früchten im Handel
Prunus avium	Vogelkirsche	sehr schön blühender Großstrauch / kleiner Baum mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	anspruchloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel
Malus floribunda	reichblüh. Zierapfel	anspruchloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 (6) BauGB i. V. mit DSchG)**

**Sicherung von Bodenfunden
(§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, Tel. 0721/9185400** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Plangebietes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. HINWEIS

4.1 Geotechnik

Entsprechend den Hinweisen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg vom 04.08.1999, wird der vorliegende Festgesteinsuntergrund des im insgesamt flacher Hanglage befindlichen Planbereiches von Tonschluffstein und Dolomitstein des Unteren Keuper (Ku2) aufgebaut.

Die Überlagerung besteht aus uneinheitlichen Verwitterungsprodukten der Festgesteine (die längs dem SW-Rand des Gebietes auch größere Mächtigkeiten erreichen können), sowie Lösslehm nahe der Nordgrenze des A-reales.

Bei steileren Hanganschnitten oder Aufschüttungen und/oder konzentriertem Wasserübertritt, aus den Gräben oder der Sickermulde in den Untergrund, besteht die Gefahr von Bauschäden oder Rutschungen.

Hierbei wird die Einholung von ingenieurgeologischer Beratung sowie die Einsicht in das bei der Gemeindeverwaltung vorliegende Baugrundgutachten empfohlen.

4.2 Hydrogeologie

Für die Anlage von Erdwärmesonden ist das Plangebiet als problematisch einzustufen, da zum einen im verkarsteten Oberen Muschelkalk u.U. mit einem erheblich eingeschränkten Wärmefluss zu rechnen ist. Zum anderen ist wegen der Verkarstung des Untergrundes totaler Spülverlust beim Bohren möglich.

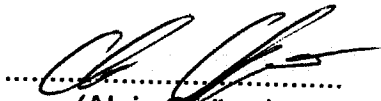
Bohrverfahren sind deshalb nur mit Luftspülung geeignet.

4.3 Lärmemissionen der K 4767

Der Straßenbaulastträger der K 4767 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

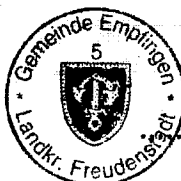
Aufgestellt:

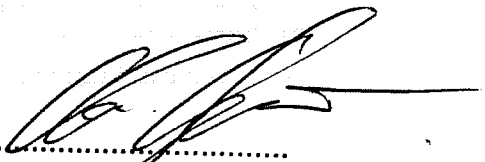
Empfingen, den 18.03.2003
geändert am 03.06.2003
in Ziffer 2.1.2, 2.5, 2.14


.....
(Alois Gfrörer)
2.stellvertretender Bürgermeister

Ausgefertigt:

Empfingen, den 04.06.2003




.....
(Alois Gfrörer)

Geändert am 30.10.2007.

Ergänzte Festsetzung unter Nr. 2.13, letzter Absatz

Aufgestellt:

Empfingen, 30.10.2007



Gfrörer
Stv. Bürgermeister



Ausgefertigt:

Empfingen, 31.10.2007



Gfrörer
Stv. Bürgermeister

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
M. RATHGEB DIPL. ING.
W. BLUST DIPL. ING. (FH)



GEMEINDE
LANDKREIS

EMPFINGEN
FREUDENSTADT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

»FISCHINGER WEG – STUNGA«

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	2
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen	2

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.5	Werbeanlagen	3
2.6	Stellplatznachweis	3
2.7	Kanalhausanschlüsse	3
2.8	Regenwasserrückhaltung	4
2.9	Einfriedungen	4
2.10	Dränungen, Quellwasser	5
2.11	Straßenbeleuchtung	5
3.	Hinweise	5
3.1	Bodenschutz	5
3.2	Natur und Landschaft	6

GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN GELTUNGSBEREICH DES
PLANGEBIETES**

» FISCHINGER WEG – STUNGA «

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- 1.2 Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude gilt:

- Satteldächer 27° - 45°
- Walm- und Krüppelwalmdächer 25° - 40°
- einseitige Pultdächer 10° - 22°
- versetzte Pultdächer 10° - 38°, max. Versatz 1,60 m
- Tonnendächer
- versetzte Tonnendächer max. Versatz 1,60 m

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Festgesetzt ist:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig bis zu einer max. Länge von 2/3 der Dachlänge auf der sie liegen und müssen einen Mindestabstand zum Giebel von 1,5 m einhalten.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte müssen mindestens 0,8m unter First gemessen parallel zur Dachfläche in das Dach einbinden.
- Dachüberstände müssen mindestens 0,30 m betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und Querbauten.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m. Sie sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistungen zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt 2,0 m².
- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

2.6 Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)

Für die Bereiche »Allgemeines Wohngebiet« (WA) und »Mischgebiet« (MI) ist für Wohnungen festgesetzt:

- | | | |
|------------------|---|-----------------|
| ▪ je Wohneinheit | - bis 50 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| | - von 50 – 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| | - über 80 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |

Für die Bereiche »Allgemeines Wohngebiet« (WA) und »Mischgebiet« (MI) ist für andere Anlagen festgesetzt:

- es gilt die Tabelle B des Anhanges I/5 VwV-Stellplätze vom 16.04.1996 (GABI S.289)

2.7 Kanalhausanschlüsse

Für Gebäude die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen sind von den jeweiligen privaten Bauherren besondere Maßnahmen zu ergreifen (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

2.8 Regenwasserrückhaltung

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist wird den Bauherren empfohlen, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen.

Es wird empfohlen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Ablaufdrosseln zu sammeln. Die Zisternen sollen so zu dimensioniert werden, dass je 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht.

2.9 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für den gesamten Planbereich ist zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften des Planbereiches nicht entgegenstehen:

- Im gesamten Plangebiet
Mauern bis max. 0,5 m Bauhöhe. Sollte eine Kombination von Mauer und eingegrünten Holz- oder Maschendrahtzäunen erstellt werden, darf die Einfriedung die insgesamt jeweils festgesetzte max. Höhe nicht überschreiten.
- Entlang privaten Grundstücksgrenzen
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Bauhöhe.
- Entlang landwirtschaftlichen Grundstücken und zur freien Flur
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Bauhöhe, wobei jegliche Art von Einfriedung und Mauern 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben müssen.
- Entlang öffentlichen Verkehrsflächen
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 0,80 m Bauhöhe.

In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

- Entlang öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang öffentlichen Verkehrsflächen darf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit „Z“ gekennzeichnete Teilbereich mit eingegrüntem Holz- oder Maschendrahtzäunen max. 1.20 m Zaunhöhe eingefriedet werden.

2.10 Dränungen, Quellwasser

Sollten bei Erdarbeiten Quellaustritte festgestellt werden, ist die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt zu unterrichten.

Sollte das Amt zur Überzeugung kommen, dass es sich bei der Ableitung um keine Grundwasserabsenkung handelt, so hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten das Dränungswasser in die von der Gemeinde verlegten Regenwasserkanäle einzuleiten.

Wird der Ableitung wegen möglicher Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt, so hat der Bauherr auf seine Kosten das Bauvorhaben mit einer wasserdichten Wanne auszubilden.

Auftretendes Sickerwasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2.11 Straßenbeleuchtung

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

3. HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

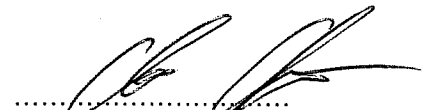
Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.2 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind zur Außenbeleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Insekten, nur Natriumleuchtmittel zu verwenden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 18.03.2003
geändert am 03.06.2003
in Ziffer 2.1

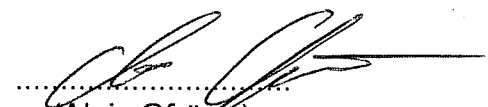


.....
(Alois Gfrörer)

2. stellvertretender Bürgermeister

Ausgefertigt:

Empfingen, den 04.06.03



.....
(Alois Gfrörer)

2. stellvertretender Bürgermeister