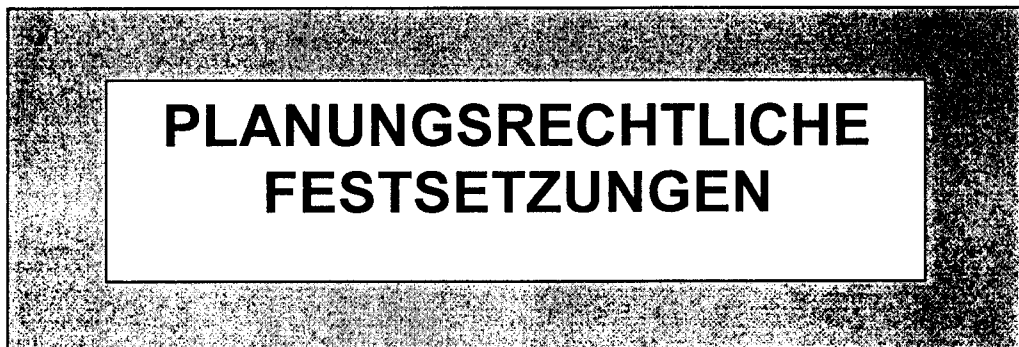


Stand 03.06.2003

**GEMEINDE EMPFINGEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**B E B A U U N G S P L A N**  
**» HINTER DEN GÄRTEN III «**  
**IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

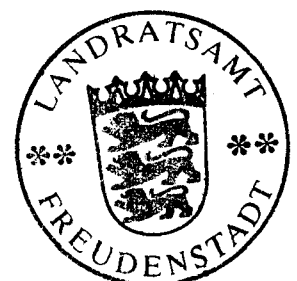
Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplanes werden folgende



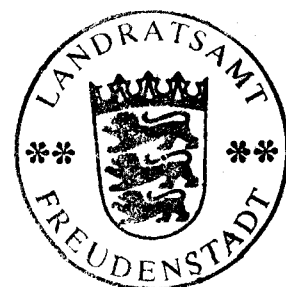
aufgestellt:

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
**72186 Empfingen**  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21



Ziffer	Inhalt	Seite
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise	3
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
2.5	Maximale Gebäudehöhen	3
2.6	Stellung der Gebäude	3
2.7	Garagen	3
2.8	Herstellen von öffentlichen Verkehrsflächen	4
2.9	Verkehrsflächen	4
2.10	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	4
2.11	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	5
2.12	Zahl der Vollgeschosse	5
2.13	Weitere Festsetzungen	5
2.14	Grünordnungsplan	5
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>7</b>
3.1	Sicherung von Bodenfunden	7
<b>4.</b>	<b>HINWEIS</b>	<b>7</b>
4.1	Geotechnik	7
4.2	Hydrogeologie	7



**GEMEINDE                      EMPFINGEN**  
**LANDKREIS                    FREUDENSTADT**

**B E B A U U N G S P L A N**  
**» HINTER DEN GÄRTEN III «**  
**IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

**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 das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

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.BlmSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16.BlmSchV)

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 S. 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 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.



**nicht zulässig sind insbesondere:**

- Ställe und Zwinger für Tierhaltung über 1 m<sup>3</sup>

**zulässig sind insbesondere:**

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte mit einer zusammenaddierten Kubatur von max. 40m<sup>3</sup>

## **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)**

Festgesetzt ist offene Bauweise mit Einzelhäusern und teilweise Doppelhäusern gem. Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

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

Festgesetzt sind Baugrenzen.

## **2.5 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)**

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

## **2.6 Stellung der Gebäude (§ 9 ( ) BauGB)**

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgelegt. Hiervon kann im Zuge einer optimierten Energieausnutzung um maximal 10 Grad abgewichen werden.

## **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 zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes dürfen nicht überbaut werden.



## 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 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 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.

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.

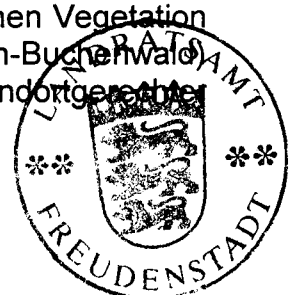
## 2.14 Festsetzungen der Grünplanung

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **Pflanzenliste zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteiles 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 insbesondere auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes (Seggen-Buchenwald, Platterbsen-Buchenwald) unter zusätzlicher Verwendung anderer geeigneter und standortgerechter Arten.



### Straßenbäume

**Solitär, m.B., mind. 3xv.**

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Crataegus carrierei	Apfeldorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulendorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Im Bereich des Straßenraumes sind außerdem Arten zulässig, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 'Stand 1995 oder jünger' mindestens als geeignet bewertet wurden, sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgenannten Arten.

### Hochstämme

**Solitär, m.B., mind. 3xv.**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gem. Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Feldgehölze und Wildhecken

**Heister (mind. 3xv., 250-300, m.B.)**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus glabra	Bergulme

**Sträucher (mind. 2xv., 100-150)**

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	woll. Schneeball

### Obstgehölze

Hochstämme ab 7 cm StU

#### **Äpfel**

Bohnapfel  
Brettacher  
Gewürzluiken  
Jakob Fischer

#### **Birnen**

Oberöst. Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Gelbmöstler  
zusätzlich Speierling

sowie andere ortsübliche und bewährte Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen

### Arten für Graben- und Uferbepflanzung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruceweide
Salix eleagnos	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus racemosa	Traubenholunde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	gem. Schneeball

### Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

Wisteria sinensis	Glycinie
Lonicera henryi	immergr. Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis in Sorten	Clematis

### Kletterpflanzen (keine Kletterhilfe nötig)

Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parth. tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie





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

#### 3.1 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

Baugrundgutachten werden empfohlen.

#### 4.2 Hydrogeologie

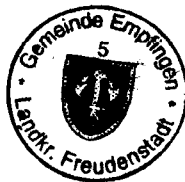
Für die Anlage von Erdwärmesonden ist das Plangebiet als problematisch einzustufen, entsprechende Voruntersuchungen werden empfohlen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 25.03.2003

Geändert:

Empfingen, den 03.06.2003



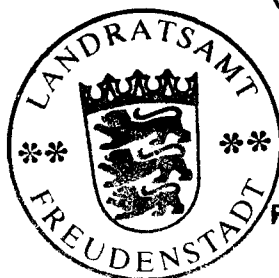
(Albert Schindler)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Empfingen, den 03.06.2003



(Albert Schindler)  
Bürgermeister



**Genehmigt!**

Freudenstadt, den 22. JULI 2003

Stand 03.06.2003

**GEMEINDE EMPFINGEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR  
DEN GELTUNGSBEREICH DES  
PLANGEBIETES**

**» HINTER DEN GÄRTEN III «  
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

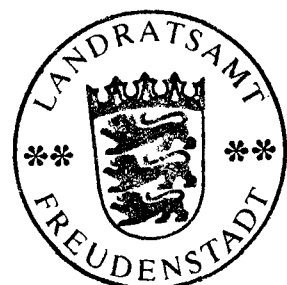
Folgende



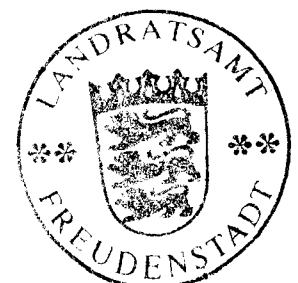
werden aufgestellt:

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
**72186 Empfingen**  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21



Ziffer	Inhalt	Seite
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>2</b>
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Stellung der Gebäude	2
2.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	3
2.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen	3
2.6	Werbeanlagen	3
2.7	Stellplatznachweis	3
2.8	Kanalhausanschlüsse	4
2.9	Regenwasserrückhaltung	4
2.10	Einfriedungen	4
2.11	Dränungen, Quellwasser	5
2.12	Straßenbeleuchtung	5
2.13	Belagsausführungen	5
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
3.1	Bodenschutz	5
3.2	Natur und Landschaft	6



GEMEINDE EMPFINGEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR  
DEN GELTUNGSBEREICH DES  
PLANGEBIETES**

**» HINTER DEN GÄRTEN III «  
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

**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°
- Walmdächer 25° - 40°
- 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 freibleibend.  
Flachdächer sind zu begrünen.

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

**Festgesetzt ist:**

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig bis zu einer max. Länge von max. 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 0,8 m 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 Stellung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Firstrichtung der Gebäude ist im Lageplan (zeichnerischer Teil) eingetragen. Abweichungen um max. 10 Grad für die Optimierung der Energieausnutzung sind zulässig.



## **2.4 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. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

## **2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

**Festgesetzt ist:**

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig sind paraboloiden 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.

## **2.6 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 m<sup>2</sup>.
- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

## **2.7 Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Für die Bereiche »Allgemeinen Wohngebietes« (WA) ist festgesetzt:

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



## 2.8 Kanalhausanschlüsse

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

## 2.9 Regenwasserrückhaltung

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Alle im Plan gekennzeichneten Grundstücke müssen in den offenen Graben lt. Vorgaben der Erschließungsplanung das Dachwasser einleiten. Grundsätzlich wird allen Bauherren empfohlen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Ablaufdrosseln zu sammeln. Die Zisternen sollen so dimensioniert werden, dass je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung steht.

## 2.10 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 eingegrüntem Holz- oder Maschendrahtzäunen erstellt werden, darf die Einfriedung die weiter unten stehenden maximalen Höhen dennoch 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 muss.
- Entlang öffentlichen Verkehrsflächen  
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m Bauhöhe.

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



## **2.11 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.

## **2.12 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.

## **2.13 Belagsausführungen**

Öffentliche und private Parkplätze, Stellplätze und Hofbefestigungen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Auf diesen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt.

# **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,

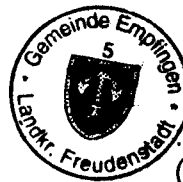
Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

### 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 25.03.2003



*Albert Schindler*  
(Albert Schindler)  
Bürgermeister

Geändert:

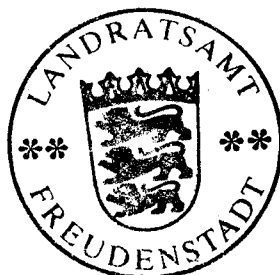
Empfingen, den 03.06.2003

Ausgefertigt:

Empfingen, den 03.06.2003.....



*Albert Schindler*  
(Albert Schindler)  
Bürgermeister



**Genehmigt!**  
Freudenstadt, den 22. JULI 2003