

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), ber. BGBl. 1998 I S. 137, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 15.12.2001 (BGBl. I S.1950)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.58) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

LANDESBBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 19.12.2000 (GBl. S.760)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB; §§ 16–21 BauNVO)

II 2.1 Zahl der Vollgeschosse

0,4 2.2 Grundflächenzahl

 2.3 Geschossflächenzahl

GHmax 2.4 Maximale Gebäudehöhen (auf Meereshöhe bezogen)

Art der baul. Nutzung	max. Zahl an Vollgeschossen
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
-	Bauweise

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 Offene Bauweise

 3.2 nur Einzelhäuser zulässig



3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 3.4 Baugrenze





3.5 Hauptfirstrichtung


HINWEIS: Die zulässigen Dachformen u. Dachneigungen sind in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1 festgelegt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

 4.1 Straßenverkehrsfläche  4.2 Verkehrsberuhigter Bereich

 4.3 Geh- und Fußweg


 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: Öffentliche Parkfläche, wasserdurchlässige Belagsausbildung


 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 5.1 Standort für Umformerstation


6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)


 6.1 Öffentliche Grünfläche – Wiesenfläche extensiv
Ziel: – Entwicklung standorttypischer Wiesengesellschaften
Pflegeempfehlung:
– kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung
– Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen


 6.2 Öffentliche Grünfläche – im Zuge verkehrlicher Anlagen
– Verkehrsinseln und weg begleitende Grünstreifen
– Pflanzung bodendeckender Sträucher, Rosen und Stauden
– alternativ Pflege wie V1 zulässig


 6.3 Private Grünfläche – Vorgartenfläche
– je Baugrundstück ist 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, der Standort kann frei gewählt werden


7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)


 7.1 Pflanzgebot Laubbaum, Hochstamm
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste der textl. Festsetzungen
– Qualität: Hochstamm, 3*v., StU 18–20

 7.2 Pflanzgebot Obstbaum, Hochstamm
– der festgesetzte Standort kann im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen frei gewählt werden (Ortsrandeingrünung)
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste der textl. Festsetzungen
– Qualität: Hochstamm, StU 7 cm


 7.3 Pflanzgebot Wildheckenpflanzung
– abschnittsweise Pflanzung freiwachsender Hecken, Länge 10– bis 15 m, 2– bis 3–reihig,
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste der textl. Festsetzungen
– Qualität Sträucher: Str., 2*v., 60–100 cm


 7.4 Pflanzbindung Bäume
– die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
– Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920)


 7.5 offener Graben als Mulden–Rigolen–System
– zur Ableitung und Versickerung von unbelastetem Dach– und Oberflächenwasser

 7.6 diese Grundstücke müssen das anfallende Niederschlagswasser direkt dem angrenzend vorhandenen Mulden–Rigolen–System zuleiten

8. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

 8.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Hinter den Gärten II' vom 06.07.1993. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Hinter den Gärten III' befindliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Hinter den Gärten II' wird überplant und die bisherigen Festsetzungen für diesen Bebauungsplan aufgehoben.

 8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: offener Graben als Mulden–Rigolen–System bzw. Kanal für Oberflächenwasser

 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  8.5 von sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe freizuhalten Fläche

 8.6 Bauabschnitte 1–3, die Erschließung hat in Bauabschnitten zu erfolgen und ist ausschließlich am Bedarf zu orientieren.

9. UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

 9.1 vorhandene Bebauung  9.2 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

 9.3 vorgeschlagene Grundstücksabgrenzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am 08.12.1998 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung am 16.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.



Stempel/Unterschrift

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefundene Informationsveranstaltung am 22.04.1999



Stempel/Unterschrift

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat am 25.03.2003 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.



Stempel/Unterschrift

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde am 04.04.2003 in der Zeit vom 14.04.2003 bis einschließlich 14.05.2003 öffentlich ausgelegen.



Stempel/Unterschrift

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 03.06.2003 als Satzung beschlossen.



Stempel/Unterschrift

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 ^{Abs. 2} BauGB mit Erlaß des LRA Freudenstadt vom 22.07.2003 genehmigt.



Stempel/Unterschrift

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 10 ^{Abs. 3} BauGB durch Veröffentlichung am 25.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften und Festlegungen außer Kraft.



Stempel/Unterschrift

Ausgefertigt

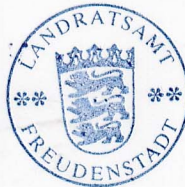
Empfingen, den 04.06.2003



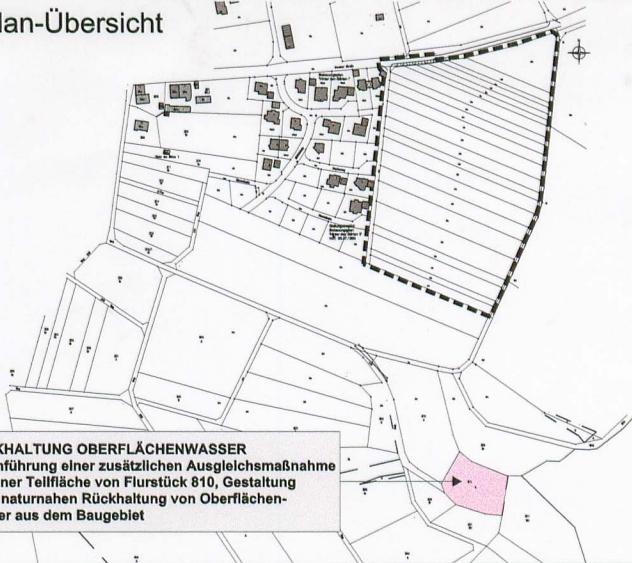
Schindler, Bürgermeister

Genehmigt!

Freudenstadt, den 22. JULI 2003



Lageplan-Übersicht



RÜCKHALTUNG OBERFLÄCHENWASSER
Durchführung einer zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche von Flurstück 810, Gestaltung einer naturnahen Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet

Gemeinde Empfingen
Mühlheimer Str. 2
72186 Empfingen

Projekt : **BEBAUUNGSPLAN 'HINTER DEN GÄRTEN III'**
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN

Plan : **LAGEPLAN**

Maßstab: 1 : 500	Projektnummer: 1131		
	Plannummer: 1131 / 2.5		
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: bgrund ergänzt durch Vermessung R1P
Ni/Gf	16.12.98	Planfassung Vorentwurf	
Gr/Ra/Gf	15.01.99	Planfassung Entwurf	
Gr/Ra/Gf	25.08.99	Trafostation, Bepflanzung, Legende, Schraffuren	
JS/Gf	25.03.03	Überarbeiteter Entwurf nach Grobzuteilung	
JS/Gf	03.06.03	Lageplan, Bauabschnitte, Trafostation	



BÜRO GFRÖRER

ARCHITEKTEN, INGENIEURE

EICHENWEG 8
72186 EMPFINGEN

Telefon: 07485 / 97 69 0
Telefax: 07485 / 97 68 21