



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“**

Regelverfahren

in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 16.07.2019

Fassung vom 03.07.2019

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. GE 1 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Die Zulässigkeit bestimmt sich durch die nachstehende Tabelle:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2. GE 2 – Gewerbegebiet
 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Die Zulässigkeit bestimmt sich durch die nachstehende Tabelle:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen, mit Bistro und Shop, beschränkt auf ein Warenangebot mit tankstellentypischem Sortiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

* zulässig ist Einzelhandel im Rahmen einer Tankstelle mit Shop als Warenangebot mit tankstellentypischem Sortiment.

Im GE 2 sind abweichend von § 12 Abs. 1 BauNVO maximal 17 LKW-Stellplätze zulässig, § 12 Abs. 6 BauNVO.

2.3. GE 3 – Gewerbegebiet
 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Die Zulässigkeit bestimmt sich durch die nachstehende Tabelle:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkverkauf bis 200 m ² Verkaufsfläche bei den dort ansässigen Betrieben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.4. SO GHD – Sondergebiet Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3, S. 3 BauNVO)

Die Zulässigkeit bestimmt sich durch die nachstehende Tabelle:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe des Dienstleistungssektors	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handwerksbetriebe mit den ihnen dienenden Ausstellungs- und Verkaufsräumen mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe *	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* Einzelhandelsbetriebe sind nur in folgender Weise zulässig:

- als Lebensmittelmarkt mit max. 953 qm Verkaufsfläche und ohne Nutzungsänderung und
- als zwei weitere Einzelhandelsbetriebe, aber ohne Lebensmittel außer Getränken, mit max. 499 qm (Textilfachmarkt) bzw. 400 qm Verkaufsfläche (Getränkemarkt).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Aufgebaute Werbeanlagen sind bis maximal 3 m über der GH zulässig.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der EFH bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die EFH darf maximal 50 cm über dem arithmetischen Mittel der Schnittpunkte der Wände an den Gebäudeecken mit dem natürlichen Gelände liegen.

Ausnahmsweise ist bei Gebäuden über 40 m Länge und auf Baugrundstücken, die im Mittel mindestens 5 Grad geneigt sind, auch eine höhere EFH von max. + 2 m zulässig.

Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile bis zu einer Grundfläche von zusammen max. 130 m² pro Gewerbebetrieb bis zu einer Höhe von 18,00 m zulässig.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit durchlässigen Fugen im Kiesbett hergestellt werden). Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

Im GE 2 sind maximal 17 LKW-Stellplätze zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. gepuffert über bestehende offene Wassergräben in das Retentionsbecken einzuleiten.

Flächen / Anlagen, von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen und nach Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen. Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u. ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

11. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere bauliche Nutzung nur mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die 110 KV-Leitung Engstlatt-Horb. Der Schutzbereich (je 25 m rechts und links der Leitungsachse) ist im Lageplan nach Ziffer 15.5 der PlanZV dargestellt als mit Leitungsrecht belastete Fläche. Innerhalb dieser mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche sind eine Bebauung und eine andere bauliche Nutzung nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- PFG 1: Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze
 - Qualität mind. 3 xv, m.B., StU. 16-18 cm
 - zulässige Arten siehe Pflanzenliste
- PFG 2: Anlagen von Feldgehölzen und Wildhecken
 - Anteil Heister mind. 3 % Qualität mind. 3Xv, b.B., Höhe 250 – 300 cm
 - Sträucher mind. 2xv., Höhe 100 – 150 cm
 - Verwendung von Arten aus der pot. Nat. Vegetation (Vgl. Pflanzenliste)
 - als Lärm-, Sicht- und Immissionsschutz, zur Einbindung in die Landschaft
 - zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt

Wie dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen ist, entsteht durch den Eingriff nach Abzug der oben genannten internen Ausgleichsmaßnahmen ein weiteres Eingriffsdefizit von 21.763 Ökopunkten.

Zum vollständigen Ausgleich des Defizits zieht die Gemeinde den Bebauungsplan „Öschweg – Grün, 5. Änderung“ heran. Im dortigen Verfahren entsteht durch Zurücknahme einer rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbefläche ein Überschuss von 106.186 Ökopunkten.

Der dortige Überschuss wird mit dem Defizit verrechnet. Somit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahme wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Freudenstadt) abgesprochen.

Für den Fall, dass die Planänderung „Öschweg – Grün“ nicht binnen eines Jahres ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Autobahnkreuz in Kraft getreten ist, verpflichtet sich die Gemeinde gegenüber der UNB vertraglich, das Defizit durch mit der UNB noch abzusprechende planexterne Maßnahmen auszugleichen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober, zulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Schallschutz

Im Fall einer Baugenehmigung für lärmrelevante Anlagen ist auf Verlangen der Baurechtsbehörde durch schalltechnische Fachgutachten nachzuweisen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass es hinsichtlich der südwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung wohl schon heute zur Überschreitung der dort geltenden Richtwerte kommt. Dies gilt insbesondere während der immissionsschutzrechtlichen Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

2. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen aufzubringen. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie 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.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung von Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten empfohlen.

5. Geologie, Geotechnik und Baugrund

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

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich der tiefer gelegene Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), der höher gelegene Teil im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper). Überdeckt werden diese Gesteine in der nördlichen Hälfte von pleistozänem Lösslehm, im Süden von anthropogenen Ablagerungen und holozänen Abschwemmmassen, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Grundwasserschutz

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8. Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Freudenstadt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten.

11. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

12. Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

13. Pflanzliste

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.

PFG 1: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume:

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Populus tremula / Zitterpappel
Fagus sylvatica / Rotbuche	Quercus petraea / Traubeneiche
Fraxinus excelsior / Esche	Quercus robur / Stieleiche
Prunus avium / Vogelkirsche	Ulmus glabra / Bergulme

PFG 2: Anlagen von Feldgehölzen und Wildhecken:

Qualität: Heister 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

Acer campestre / Feldahorn	Prunus avium / Vogelkirsche
Carpinus betulus / Hainbuche	Quercus petraea / Traubeneiche
Fraxinus excelsior / Esche	Sorbus torminalis / Elsbeere

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

Coryllus avellana / Haselnuss	Rosa pendulina / A.-Heckenrose
Crataegus monogyna / eingr. Weißdorn	Rosa arvensis / Feldrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa / Heckenrose
Ligustrum vulgare / Liguster	Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche	Rhamnus frangula / Faulbaum
Prunus spinosa / Schlehe	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia / Vogelbeere	Viburnum lantana / Woll. Schneeball

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.12.18 für die Sitzung am 11.12.18

geänderte Fassung für die Sitzung am 07.05.19

geänderte Fassung vom 03.07.19 für die Sitzung am 16.07.19

Bearbeiter:

Joschka Joos

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 17.07.2019

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

