



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Gänsäcker II – Tiergarten“ – 10. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Empfingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 01.02.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>6</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>8</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>11</b>
8.1 Lärmimmissionen.....	11
8.2 Geologie und Baugrund.....	11
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
9.1 Rechtsgrundlagen.....	12
9.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	12
9.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW.....	14

## **1. Planerfordernis**

---

Das Baugebiet „Gänsäcker II – Tiergarten“ befindet sich südöstlich der Siedlungslage der Gemeinde Empfingen. Ein Bebauungsplan besteht bereits seit dem Jahr 1987. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Es bestehen allerdings noch einzelne private Baulücken, welche nach und nach bebaut werden, unter anderem die Flurstücke 1874 und 1875. Die Eigentümer möchten auf dem ehemals vorgesehenen Doppelhausgrundstück ein Einfamilienhaus errichten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt allerdings wenig moderne Wohnformen zu und regelt zudem sehr detaillierte Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Die Eigentümer möchten sich durchaus an der Bestandsbebauung orientieren, allerdings auch ein zeitgemäßes Wohngebäude errichten. Daher sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die festgesetzte Regelung zur Firstrichtung aufgehoben sowie die zulässige Dachneigung geringfügig geändert werden. Auch der Garagenstandort soll aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und der Planung als Einfamilienhaus, anstatt eines Doppelhauses geringfügig in östliche Richtung verschoben werden. Die bestehende Baugrenze wird im Süden aufgehoben und in Richtung Süden um max. ca. 5 m erweitert, da das Vortreten von bspw. Dachüberständen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO im Ermessensweg entschieden werden muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gänsäcker II – Tiergarten“ – 10. Änderung soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Empfingen. Im Süden befindet sich eine private Grünfläche mit Streuobstbeständen sowie anschließend die bestehende „Haigerlocher Straße“ (L410). Nördlich, östlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an.

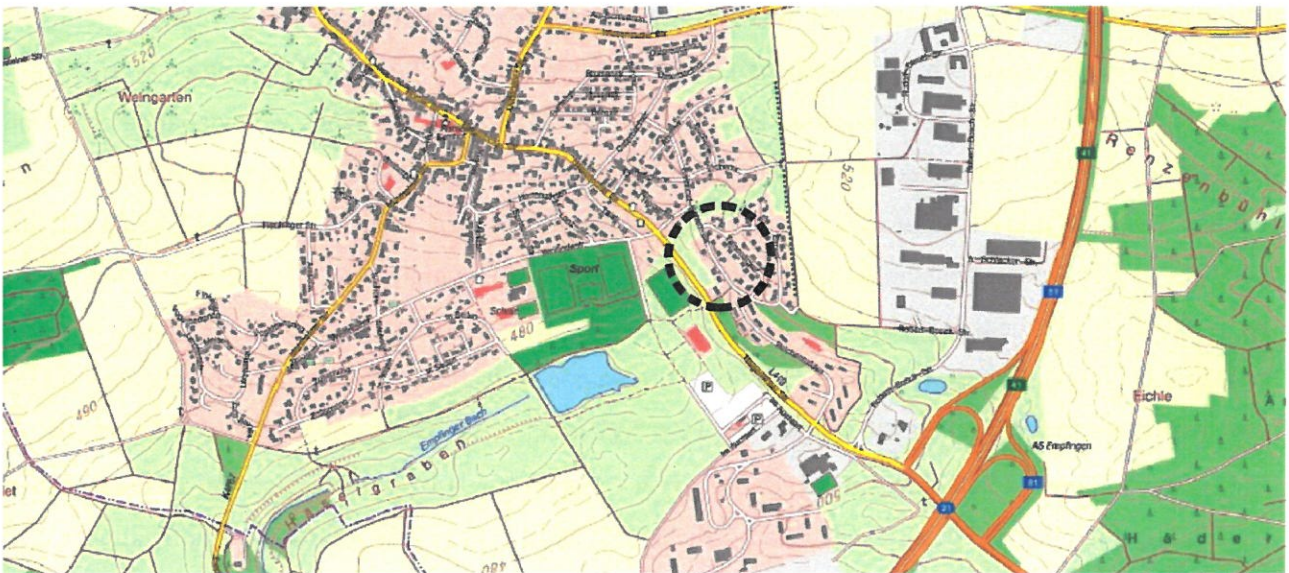


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 735 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 1874 und 1875.

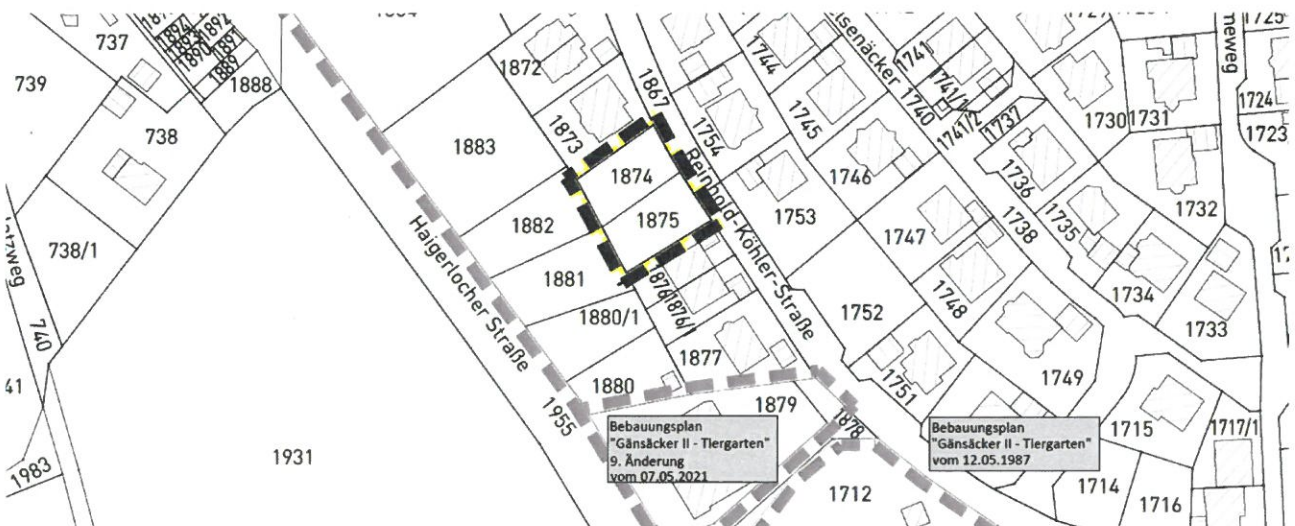


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bauungsplanes „Gänsäcker II – Tiergarten“ – 10. Änderung

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

#### 3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 735 m <sup>2</sup>	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	≅ 0 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	≅ 0 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 735 m <sup>2</sup>	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		294 m <sup>2</sup> < 20.000 m <sup>2</sup>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche, Flur
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Gänsäcker II - Tiergarten“ vom 12.05.1987
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Landstraße L410 ca. 40 m südwestlich

##### 4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan

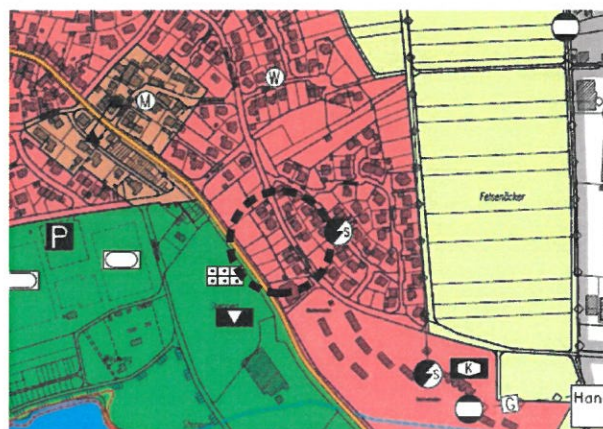


Abb. 4-1: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Flur und damit ohne bestimmten Nutzungszweck ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen und entspricht damit der geplanten Nutzung.

Widersprüche zur übergeordneten Planung bestehen daher nicht.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsäcker II - Tiergarten“ von der Planung um 735 m<sup>2</sup> überplant.

Durch die Planung soll die verbindliche Vorgabe der Firstrichtung aufgehoben und die festgesetzte Dachneigung geringfügig geändert werden. Der festgesetzte Standort für Garagen und Carports wird geringfügig in östliche Richtung verschoben und die Baugrenze in Richtung Südwest bis zum ausgewiesenen Leitungsrecht ausgedehnt.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich kein Schutzgebiete.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- private Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen Bestand
- öffentliche Verkehrsflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses geschaffen werden.



## 6. Städtebauliche Konzeption

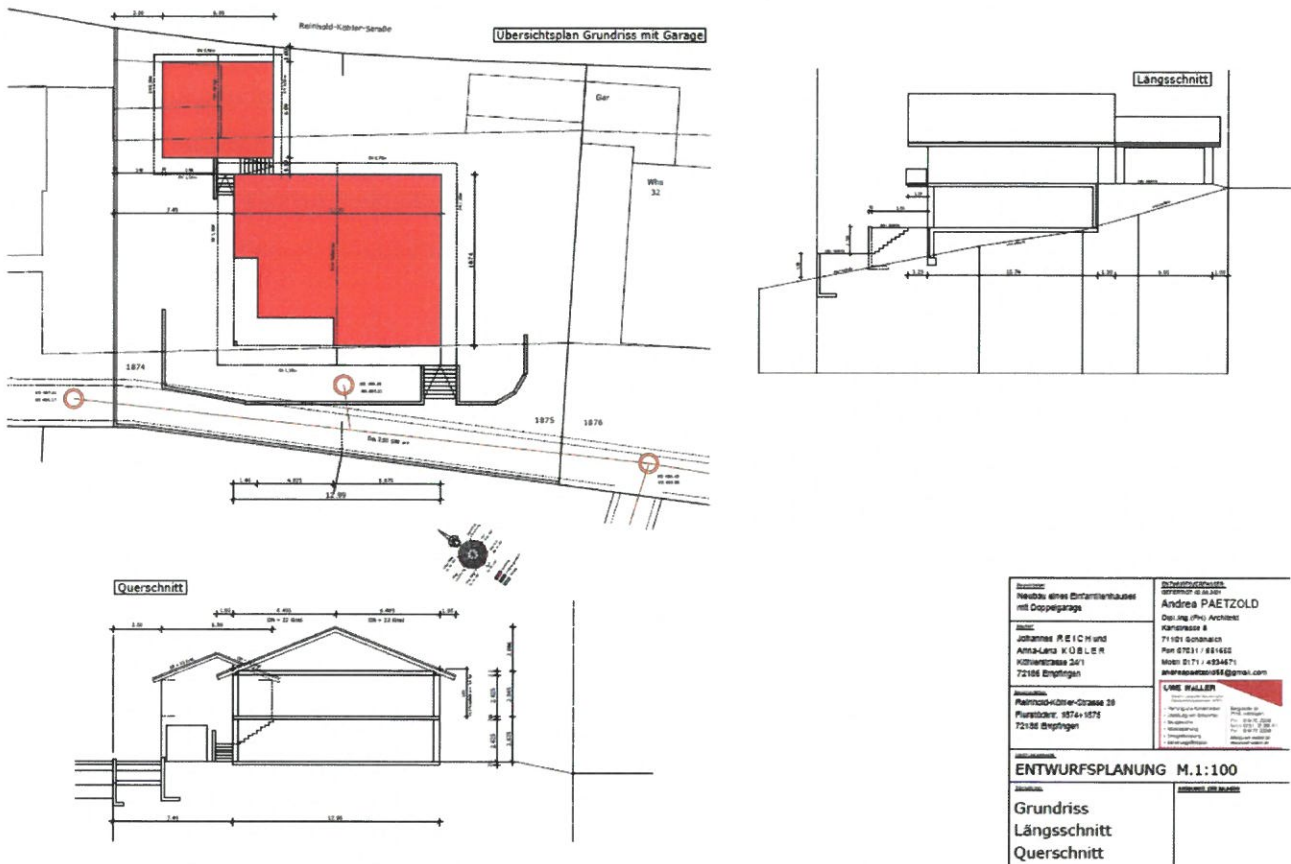


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Die Planung orientiert sich weitestgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, weshalb ein Satteldach vorgesehen wurde. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Reinhold-Köhler-Straße“ im Norden des Grundstücks, welche auch Bezugspunkt für die Höhenlage des Hauptgebäudes ist.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Bestandsleitung (MW-Kanal) im Süden des Plangebiets, für welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen wurde. Leitungen für eine Entwässerung im Trennsystem sind nicht gegeben, die Errichtung für lediglich ein Baugrundstück wäre unverhältnismäßig. Daher kann nicht dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes entsprochen werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Verwendung bzw. teilweisen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers planen die Bauherren allerdings eine dezentrale Rückhaltung zur Gartenbewässerung auf dem Privatgrundstück.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Da das Plangebiet bereits heute entsprechend bebaut werden könnte, sind die Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung als sehr gering einzustufen. Die Änderungen sind im wesentlichen:

- Änderung der Firstrichtung und Dachneigung
- erweiterte Baugrenze im südlichen Bereich

Bis auf die geringfügige Erweiterung der Baugrenze ergeben sich aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigungen durch die Planung. Auch die nicht überbaute Fläche hätte ohne Erweiterung der Baugrenze durch Nebenanlagen und sonstigen kleineren baulichen Anlagen oder Einfriedungen versiegelt werden können, sodass auch diese Änderung insgesamt als nicht erheblich einzustufen ist.

Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 → keine Änderung durch Erweiterung der Baugrenze, da zul. überbaubare Grundfläche unverändert	keine Auswirkungen
<b>Biologische Vielfalt - Biotop</b>	Durch Erweiterung der Baugrenze um 5 m nach Süden entstehen allenfalls geringfügige Veränderungen der Anordnung der Grünstrukturen	sehr gering	nicht erheblich
<b>Biologische Vielfalt - Biotopverbund</b>	keine Betroffenheit	keine	keine Auswirkungen
<b>Biologische Vielfalt - Artenschutz</b>	Kleine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzen mittleren Alters, unter diesen ein Obstbaum; Habitatpotenziale für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind anzunehmen; weitere Artengruppen sind nicht zu erwarten	Durch die Rodung des Obstbaumes muss angenommen werden, dass Habitatstrukturen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse verloren gehen.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Biologische Vielfalt - Artenschutz</b>		<p>Es wurde auf die Anfertigung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verzichtet, jedoch wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorsorgeorientiert festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ auf angrenzendem Flurstück des selben Eigentümers ist jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Vögel), als auch eine Fledermaushöhle aufzuhängen</li> <li>➤ Gehölzrodungen sind innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiträume vorzunehmen (Anfang November bis Ende Februar)</li> </ul>	
<b>Boden</b>	nahezu unverändert	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Grundwasser</b>	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Klima und Luft</b>	Keine Veränderungen des Siedlungsklimas durch geänderte First- und Dachneigung	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Orientierung an der Bestandsbebauung, jedoch veränderte Firstrichtung und Dachneigung auf den Flst. 1874 und 1875 durch Änderung des Bebauungsplans	Die geplante Bebauung fügt sich ortsbildverträglich in die umgebenen Siedlungsstrukturen ein; keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>Erholung</b>	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	unverändert; nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Mensch</b>	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
<b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b>	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	unverändert	keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine allgemeine Umweltprüfung erforderlich, der Artenschutz ist jedoch weiterhin zu berücksichtigen. Auf die Anfertigung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in dem vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte verzichtet werden:

- Durch die Rodung des Obstbaumes muss angenommen werden, dass Habitatstrukturen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse verloren gingen. Es wird daher festgesetzt, dass auf dem südlich angrenzenden Flurstück jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Vögel) und eine Fledermaushöhle aufgehängt wird.
- Weitere Gehölzrodungen sind innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiträume möglich – also nicht zwischen März und Oktober.

Das Vorliegen weiterer Artengruppen ist auf gegenständlichen Flurstücken nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Landstraße L 410
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	Sportanlage südlich L 410
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	s.u.
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

### 8.1 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt maßgeblich der Verkehrslärm der südwestlich des Plangebiets liegenden L 410 / Haigerlocher Straße sowie der Sportanlagenlärm des südwestlich gelegenen Fußballplatzes ein.

#### Sportlärm

Der nächstgelegene Fußballplatz im Südwesten liegt in einer Entfernung von mindestens 75 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der hauptsächlichen Nutzung zu Trainingszwecken, ist im Plangebiet von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportlärm auszugehen, zumal die umliegende Bestandsbebauung bereits die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) durch den Spielbetrieb einfordert.

#### Verkehrslärm

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zur Straße von etwa 45 m, der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV 2019) von etwa 8.500 Kfz/d gemäß der SVZ-Zählstelle Nr. 7618 1209, sind im Zuge einer orientierenden Berechnung, nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90), keine relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ermittelt worden.

### 8.2 Geologie und Baugrund

Die Gemeinde Empfingen hat im Dezember 1985 durch das Büro Dr. Hafner und Partner, Stuttgart, generelle Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet Gänsäcker II-Tiergarten durchführen lassen. Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Für die nachfolgend genannten und in den planungsrechtlichen Festsetzungen in rot dargestellten Änderungen gelten die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen.

Die bisher gültigen Festsetzungen, welche bis auf die dargestellten Änderungen vollständig übernommen werden, wurden auf Basis älterer Rechtsgrundlagen aufgestellt. Diese gelten aufgrund vorhandener Überleitungsvorschriften des BBauG bzw. des § 23 BauNVO 1977 weiterhin unverändert.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestrichen:

### 9.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 9.2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen hat bereits in einigen Fällen seit dem Jahr 1993 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans per Änderungssatzung die Firstrichtung für verschiedene Grundstücke in vergleichbarer Weise geändert. Aufgrund dieser Tatsache und dem Hinblick darauf, dass in den Neubaugebieten, um moderne Wohnformen zu errichten, auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet wird, gibt es keine städtebaulichen Gründe zur anlehrenden Beurteilung dieser Änderung.

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

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Da die Eigentümer aufgrund der geänderten Firstrichtung und Dachneigung vorliegende Bebauungsplanänderung veranlassen, wird die festgesetzte Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig in südliche Richtung erweitert. Der geplante Baukörper befindet sich innerhalb der derzeit gültigen Baugrenze, allerdings sollen Dachvorsprünge und kleinere bauliche Anlagen wie eine überdachte Terrasse außerhalb der Baugrenze liegen. Um den Dachvorsprung außerhalb der Baugrenze nicht einer Ermessensentscheidung zu überlassen, wird die Baugrenze im Rahmen der vorliegenden Änderung entsprechend angepasst.

Da im Süden lediglich eine private Grünfläche der Eigentümer angrenzt, spricht ebenso gegen diese Änderung nichts. Das ehemals festgesetzte Leitungsrecht aufgrund des bestehenden Mischwasserkanals wird weiterhin eingehalten.

### **9.2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Entsprechend den gültigen Festsetzung sind Garagen mit dem Hauptbaukörper zu verbinden sind, sofern in der Planzeichnung keine abweichende Festsetzung bezüglich der Flächen für Garagen getroffen werden.

Die im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgesehene städtebauliche Anordnung der Grundstücke, Gebäude und Garagen ist bereits überholt. Auf dem betroffenen Grundstück sollte ehemals ein Doppelhaus errichtet werden, zwischen zwei Einfamilienhäusern. Tatsächlich wurde allerdings ein Doppelhaus südöstlich des vorliegenden Bauvorhabens errichtet. Die ehemals vorgesehene Aufteilung von Einzel- und Doppelhäusern mit Garagen entspricht daher nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Aus diesem Grund wird der Standort der Doppelgarage für das Einfamilienhaus durch die Änderung geringfügig in östliche Richtung verschoben. Darüber hinaus wird die Regelung, dass Garagen direkt an das Haus anzuschließend sind gestrichen, da dies beim angrenzenden Nachbargrundstück ebenfalls nicht der Fall ist. Die Garage und das Hauptgebäude sind allerdings lediglich durch eine 1,1 m breite Treppe getrennt (topografisch bedingt). Städtebauliche Gründe sprechen daher nicht dagegen, zumal die beiden Satteldächer der baulichen Anlagen miteinander verbunden werden.

### **9.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Verhängung von Nistkästen verbindlich festzusetzen.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Vorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ übernommen und bleiben unverändert.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestrichen:

### 10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt im Bereich des Plangebiets lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 38 Grad zu.

Aus Kostengründen und um ein heutzutage übliches Wohngebäude mit Satteldach zu errichten, möchten die Bauherren zwar ein Satteldach, allerdings lediglich mit einer Dachneigung von 22° errichten. Da die Gemeinde Empfingen in den derzeitigen Baugebieten weder die Dachform noch die Dachneigung vorgibt, spricht aus Sicht der Gemeinde nichts gegen diesen Änderungswunsch. Zumal es sich um lediglich 8 Grad handelt und damit keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Insgesamt entsprechen die geplanten Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ übernommen und bleiben unverändert.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.02.2022

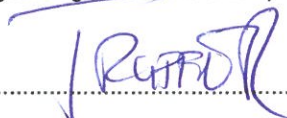
#### Bearbeiter:

Jana Walter

 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 16.02.22



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

