



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Brühlweg“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 11.08.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 13.04.20 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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) Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes 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 zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

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

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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)

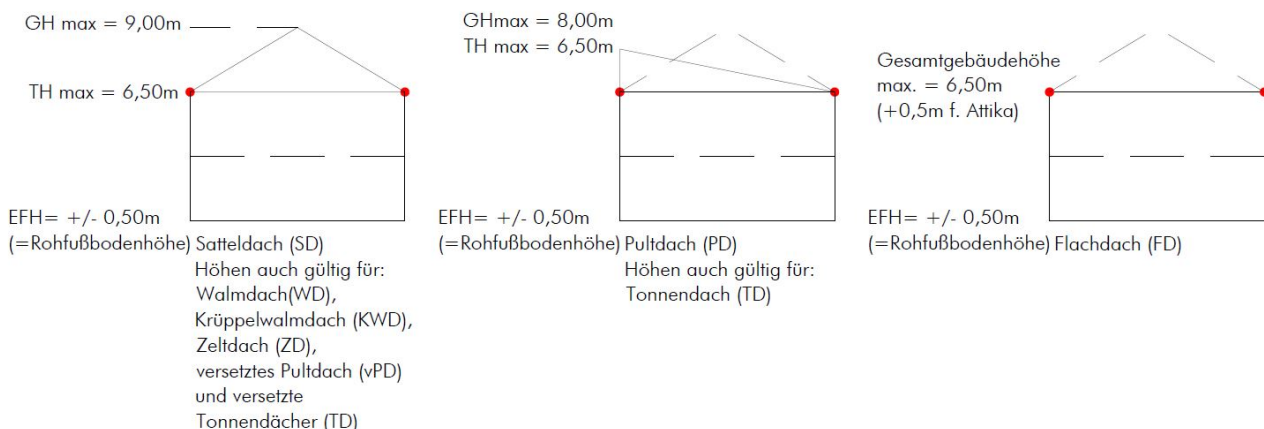
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer gilt als maximale Gebäudehöhe $GH_{max} = \text{maximale Traufhöhe } TH_{max}$ gem. zeichnerischem Teil zzgl. 0,50 m.

Für Pult- und Tonnendächer gilt als maximale Gebäudehöhe $GH_{max} = \text{maximale Traufhöhe } TH_{max}$ gem. zeichnerischem Teil zzgl. 1,50 m.

Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Trauf- und Gebäudehöhe definiert:



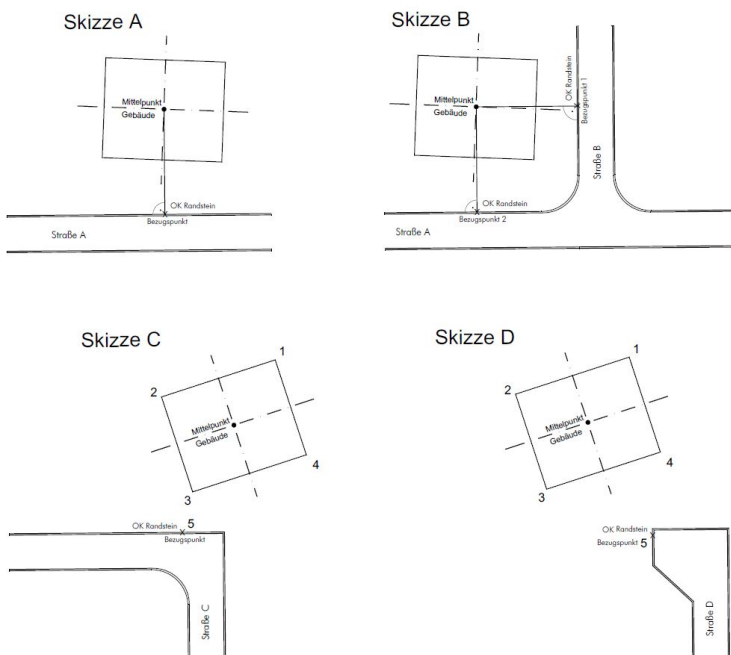
Erläuterungen:

GH max = maximale Gebäudehöhe
TH max = maximale Traufhöhe

Die Höhenlage der EFH ist gemäß der nachstehenden Ausführungen zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu plus/minus 0,50 m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert der Höhenlage der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Höhenlage Bezugspunkt 1 + Höhenlage Bezugspunkt 2) im Endausbau rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

- Eckgrundstücke (vgl. Skizze C):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus allen Gebäudeecken und der Oberkante des Randsteins der Straßenecke (Endausbau).
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze D):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus allen Gebäudeecken und der Oberkante des Randsteins der Wendeanlage (Endausbau).



3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem zeichnerischen Teil 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 zeichnerischen Teil sind Baugrenzen und die offene Bauweise (o) in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Garagen und Carports können ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.
- Sie dienen dem Nutzungszweck der in diesen Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst und widersprechen seiner Eigenart nicht
- Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen

Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ (Sichtfelder) sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

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

9.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9.3. Definition von öffentlichen Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche gilt die gesamte Fahrbahnbreite mit Gehweg, inkl. Rabatten oder Bordsteine. Für Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss die hintere Bordsteinkante (entlang der privaten Grundstücke) angenommen werden.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird eine Retentionsfläche festgesetzt, auf welcher das durch den geplanten Regenwasserkanal anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt an das bestehende Kanalnetz abgegeben wird.

12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt.

13. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Wassergräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt wird.

- die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege des Grabens verantwortlich.
- der Graben muss zwischen den äußeren Grundstücksgrenzen und den Pflanzungen (PFG1) hergestellt werden (s. Schema-Skizze Nr. 16)

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahme ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die genannten Strukturen gegenwärtig durch Vögel oder Fledermäuse genutzt werden.
- Der Verlust eines potenziellen Habitatbaumes für Vögel ist durch die Anbringung von drei zusätzlichen Höhlenbrüter-Nistkästen ~~im Geltungsbereich oder dessen Umgebung auszugleichen~~ auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche im nord-osten des Geltungsbereichs (Flurstücke Nr. 1137, 1138 i.T. und 1139 i.T.) auszugleichen. (1 Starenkasten: 4,5 cm Einflugloch, 1 Feldsperlingkasten: 3,6 cm Einflugloch, und 1 Meisenkasten: 3,2 cm Einflugloch). Die Positionierung der Nistkästen sowie der Fledermauskästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen.
- Der Verlust einer für Fledermäuse als Wochenstubenquartier geeigneten Stammhöhle ist durch das Anbringen von drei Fledermaus-Sommerquartier-Kästen ~~im Geltungsbereich oder dessen Umgebung auszugleichen~~ auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche im nord-osten des Geltungsbereichs (Flurstücke Nr. 1137, 1138 i.T. und 1139 i.T.) auszugleichen. Die Positionierung der Nistkästen sowie der Fledermauskästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen.

15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

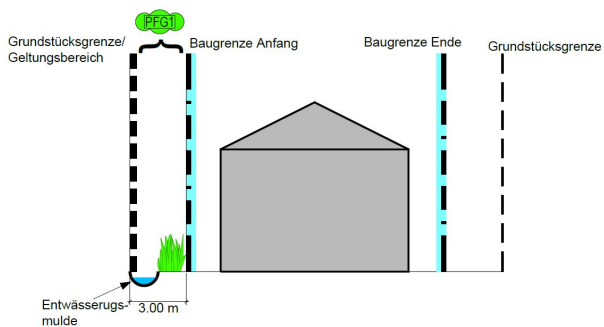
Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

16. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung von jeweils einem Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück
 - Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Sie müssen jedoch entlang von öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten. Außerdem darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt sein, weshalb das Lichtraumprofil frei gehalten werden muss.
 - Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten, weshalb zwischen Baum und Leitung ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.

- Neupflanzung von Feldhecken entsprechend dem zeichnerischen Teil (PFG1)
 - die erstmalige Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten
 - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich
 - eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig
 - der Graben muss zwischen den äußeren Grundstücksgrenzen und den Pflanzungen (PFG1) hergestellt werden (s. Schema-Skizze)



III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. 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 wieder aufgebracht werden. 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.

2. 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.

3. 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 bilden im Plangebiet pleistozäner Lösslehm bzw. im nordöstlichen Teil des Plangebiets holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

4. 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 Leitungsraben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5. 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.

6. 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.

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0711 / 90445-109) unverzüglich zu benachrichtigen.

7. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. 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.

9. Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und 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 jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

9.1. Baumpflanzungen (Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Zusätzlich empfohlen wird die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume.

9.2. Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen (PFG 1)

(Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm)

(Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus avellana	Haselnuß	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

10. Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind zur Außenbeleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Insekten, nur Natriumleuchtmittel zu verwenden.
- **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 Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 13.04.20 für die Sitzung am 28.04.20 (geändert nach GR-Sitzung am 04.05.2020)~~

Geänderte Fassung vom 22.07.20 für die Sitzung am 11.08.20

Bearbeiter:

Jana Walter

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)