



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Horber Gässle II“ 4. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 23.10.2024 für die Sitzung am 12.11.2024,  
geändert nach GR am 13.11.2024

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## 1. Rechtsgrundlagen

---

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Horber Gässle II, 2. Änderung“ werden fast vollständig übernommen. Änderungen im Vergleich zum Rechtsplan werden nachfolgend **grau markiert** (Ergänzungen) bzw. gestrichen (entfallende Festsetzungen).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 23.10.2024 wird Folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

*Grau hinterlegt = Regelung nach § 4 BauNVO*

	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 kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche Zwecke	<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"/>

#### 2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

##### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO** sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.5 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden und unter Beachtung der Festsetzungen nach Ziff. 2.10.

##### Als Nebenanlagen sind insbesondere zulässig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte, bis je 25m<sup>3</sup> umbauten Raum
- Spielgeräte
- ~~Holzschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Maximale Länge 6,00 m; maximale Höhe 2,50 m.~~

**Als Nebenanlagen sind insbesondere unzulässig:**

- Windkleinkraftanlagen
- Außenantennen jeglicher Art
- Hundezwinger
- Ställe für Kleintierhaltung über 1 m<sup>3</sup> Rauminhalt

**Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO** sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.7 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen und unter Beachtung der Festsetzungen nach Ziffer 2.8 errichtet werden.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

**2.2.1 Höhenbeschränkung**

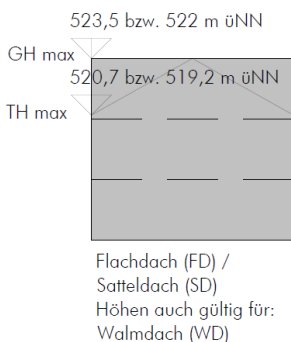
Die maximale Höhe von Hauptgebäuden sowie deren Traufhöhen dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße nicht überschreiten. **Demnach gilt:**

- im Bereich WA I: THmax = 520,70 m üNN (nur Sattel- und Walmdächer)/ GHmax = 523,5 m üNN
- im Bereich WA II: THmax = 519,20 m üNN (nur Sattel- und Walmdächer)/ GHmax = 522 m üNN
- im Bereich WA III: THmax = 515,50 m üNN / GHmax = 520,5 m üNN

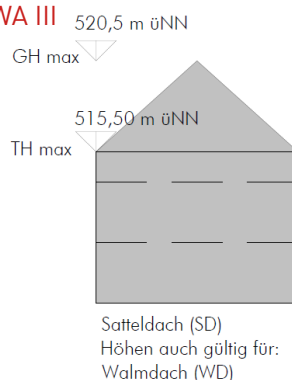
(Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachsparren) / (Gebäudehöhe = Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt, bei Flachdach = Oberkante Attika)

- Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.
- Besondere Regelung für PV- und Solaranlagen vgl. örtliche Bauvorschriften Ziff. 3.2

**WA I-II**



**WA III**



## 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

## 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Gebäude sind bis zu einer Länge von durchgängig max. 32 m zulässig (gilt für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen).

Im Bereich WA II und III gilt zusätzlich:

- die Gebäude müssen, ab einer Länge von >20 m, grob in der Mitte der Gebäude eine sichtbare Zäsur/Gliederung des Gebäudes erkennen lassen. Das kann z.B. in Form einer Glasfuge (zentrales Treppenhaus) oder durch Gebäuderücksprünge erfolgen.

Im Bereich WA III gilt zusätzlich:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.4 Standorte für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

### 2.4.1 Für die im Lageplan mit "C" gekennzeichneten Grundstücke ist festgesetzt

- Bei Einzelhausbebauung müssen Garagen/ -Carports im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebunden werden.
- Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig.
- Im gesamten Planbereich können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, unter Beachtung der Ziffern 2.9 und 2.10 dieser Vorschriften.
- Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

## 2.5 Öffentliche Stellplätze

Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze sind keine Zufahrten zu privaten Grundstücken zulässig.

### ~~Verkehrsflächen (§ 9 (2) Nr. 11 BauGB)~~

#### ~~Allgemein~~

~~Die Entwurfselemente der Straßenerschließung sind so gewählt, dass dem Ziel „Verkehrsberuhigtes Wohnen“ Rechnung getragen wird.~~

### **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) St.VG, i.V. mit § 42 (4a) StVO.

### **Aufteilung und Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre Funktionsbereiche gilt als Richtlinie für die Ausführung.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern, auf deren Grundstück, zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

## **2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### **2.6.1 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen mit insgesamt mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### **2.6.2 Leitungsrechte**

Gemäß Darstellung im Lageplan zugunsten der Gemeinde Empfingen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Sie dürfen nicht überbaut werden.

## **2.7 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen, (öffentlich)**

(siehe Grünordnungsplan)

### **2.7.1 Pflanzenfestsetzungen (PFF 1) – Vorgartenfläche**

- lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden auf mind. 60 m<sup>2</sup> auf dem Privatgrundstück, vorzugsweise entlang der Verkehrsflächen im Bereich der Hauptzufahrt mind. 1/3 der Länge der Grundstücksseiten, an denen die Hauptzufahrt gelegen ist
- je angefangene 30 m Länge ist ein hochstämmiger Baum II. Ordnung zu pflanzen, auf die Pflanzliste als Orientierung wird verwiesen. Pflanzung von 5 Einzelbäumen auf dem Privatgrundstück (PFF 1). Alternativ zu einem Baum sind 15-20 Sträucher zu pflanzen.
- im Lageplan eingezeichnete Baumstandorte auf privaten Grundstücksflächen können zur obigen Berechnung berücksichtigt werden

Auf den mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss angelegt werden.

In Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtete Garagen bzw. Carports können auf den Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den nach Ziffer 2.9 getroffenen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Flächen für Garagen, Zufahrten und Stellplätzen in Vorgartenbereichen müssen sich der Größe und der jeweiligen Vorgartenfläche unterordnen.

- Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze: (siehe zeichnerische Festsetzungen)

### 2.7.2 Siedlungsgrün (PFF 2) – private Grundstücksfläche

(siehe Grünordnungsplan)

- nicht überbaubare oder für sonstige zulässige Nutzung erforderliche Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen vgl. Ziff. 2.7
- je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein mittelhoher oder hochstämmiger Baum oder Obstbaum und 5 mittelhohe Sträucher (Endhöhe 1,50 – 2,00 m) anzupflanzen. Bäume aus der PFF 1 dürfen nicht angerechnet werden. Alternativ zu einem Baum sind 15-20 Sträucher zu pflanzen.
- die Bepflanzung darf maximal zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

### 2.7.3 Fassadenbegrünung

(siehe Grünordnungsplan)

Fassadenflächen von Garagen oder sonstigen zulässigen Nebenanlagen, die auf einer Länge von fünf Metern keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (Empfehlungen siehe Pflanzenliste), pro Carport ist ebenfalls mindestens eine Kletterpflanze anzupflanzen.

## 2.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB), privat

### 2.8.1 Private Grünfläche (PFF 3)

Streuobstwiese mit Obstbäumen

(siehe Grünordnungsplan)

- Die Belagsflächen der PKW-Stellplätze sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Grundstücken sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen oder in einer anderen wasserdurchlässigen Art und Weise auszubilden (Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen im Kiesbett hergestellt werden) und in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern, sofern dies die topographischen Verhältnisse und die nachbarrechtlichen Gegebenheiten ermöglichen. Auf den genannten Flächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Je 5 ausgewiesenen PKW-Stellplätzen eines Baugrundstücks ist ein hoch- bis mittelstämmiger Laubbaum zur Schattenspendung und als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).
- Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen oder sonstigen zulässigen Nebenanlagen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Dachflächen von freistehenden Garagen bis 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Glasdächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.  
Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:



- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

## **2.9 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)**

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind im Erschließungsplan festgesetzt.

## **2.10 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

### **2.10.1 Für den Bereich "C" ist festgesetzt:**

Je Einzelgebäude/ Doppelhaushälfte max. **zwei** Wohneinheiten.

## **2.11 Grundstücksauffüllungen und -abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17)**

Die Gebäude sind auf die Geländeverhältnisse so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden. Aufschüttungen und Aufgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig einander anzugleichen.

- Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.
- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

### 3. Hinweise

---

#### 3.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 Abs. 5 Nr. 7)

Grundsätzlich gilt: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der anfallende Boden ist fachgerecht zu lösen, zwischenzulagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder einzubauen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, sowie DIN 18320, Abs. 4 „Bodenarbeiten“, sowie ZTVLa StB 95 Abschnitt „Bodenarbeiten“ und das Heft 10 „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg). Denkbar sind z.B. niedere Erdwälle bis max. 0,5 m Höhe, die entsprechend mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt werden.

#### 3.2 Kanalhausanschlüsse

Gebäude, die mit ihren Anlaufeinrichtungen unter der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

#### 3.3 ~~Bodenfunde~~

~~Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.~~

#### 3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 3.5 Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sie müssen in die separat verlegten Drainageanschlüsse entwässern. Der Anschluss ist durch die Gemeinde oder durch einen von der Gemeinde beauftragten Sachverständigen abzunehmen.

### 3.6 Straßenbeleuchtung

Grundstückeigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### 3.7 Quellwasser

Wird beim Aushub eine Quelle festgestellt, ist die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt zu unterrichten.

Sollte dieses Amt zur Überzeugung kommen, dass es sich bei der Ableitung um keine Grundwasserabsenkung handelt, so hat der Grundstücksbesitzer das Wasser auf seine Kosten von der Gemeinde gebauten Drainageleitungen einzuleiten.

Wird der Ableitung, wegen möglicher Grundwasserabsenkung, nicht zugestimmt, so hat der Bauherr auf seine Kosten, sein Bauvorhaben mit einer wasserdichten Wanne herzustellen.

Vorkommendes Sickerwasser darf nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dieses ist durch eine unabhängige, vom Grundstücksbesitzer zu bauende Drainageleitung, der öffentlichen Drainageleitung zuzuleiten.

### 3.8 Geologische Situation

~~Die im tieferen Festgesteinsuntergrund im Oberen Muschelkalk (mo) zu erwartenden Karsterscheinungen können in Form von Erdfällen und Bodensenkungen auch auf den 10 – 15 m mächtigen Unteren Keuper (ku) – Tonschluffsteine, Kalksandsteine und Dolomitsteine – und die Überlagerung aus uneinheitlichen Verwitterungsschutt sowie Löß wechselnder Mächtigkeit, übergreifen. Insbesondere bei uneinheitlicher Schichtlagerung in Baugruben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.~~

~~Eventuell bei den Baumaßnahmen erschürfte Sicker- und Quellwässer sind über die in den Bebauungsvorschriften unter 4.3 vorgeschriebenen Drainagen dem nächstliegenden Oberflächengewässer zuzuleiten.~~

*Im Bereich WA I und II gilt: Siehe geotechnischer Bericht Anlage 2 zur Begründung*

### 3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 3.9.1 Oberflächenwasser

Als Maßnahmen zur Erzielung eines verzögerten Wasserabflusses und damit auch zur Entlastung der Kläranlagen und als Ausgleich für die Flächenversiegelung werden die Anlage von Zisternen zur Gartenbewässerung und die Entwässerung von Belagsflächen in angrenzende Vegetationsflächen empfohlen, soweit keine nachbarrechtlichen Belange berührt werden.

#### 3.9.2 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteiles gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ zu bepflanzen und gemäß DIN 18919 ‚Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen‘ dauernd zu unterhalten. Obstbaum-Hochstämme auf der Ausgleichsfläche (PFF4) müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen insbesondere für den Bereich der öffentlichen Grünflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

##### Hochstämme

###### Solitär, m.B., mind. 3xv.

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

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.

##### 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 Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen

##### Feldgehölze und Wildhecken

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche

##### Arten für Graben- und Uferbepflanzung

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fragula alnus	Faulbaum
Populus nigra	Schwarzpappel

Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix caprea	Salweide
<b>Sträucher (mind. 2xv., 100-150)</b>		Salix fragilis	Bruchweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix eleagnos	Grauweide
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix triandra	Mandelweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	<b>Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)</b>	
Prunus spinosa	Schlehe	Wisteria sinensis	Glycinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Lonicera henryi	Immergr. Geißblatt
Rosa pendulina	A.-Heckenrose	Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa arvensis	Feldrose	Humulus lupulus	Hopfen
Rosa rubiginosa	Heckenrose	Clematis in Sorten-Clematis	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	<b>Kletterpflanzen (keine Kletterhilfe erforderlich)</b>	
Rhamnus fragula	Faulbaum	Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Sambucus nigra	Schw. Holunder	Parth. Tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Viburnum lantana	Woll. Schneeball	Hedera helix	Efeu
		Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

<b>Pflanzliste 1: Sträucher für die Bepflanzung auf Privatgrundstücken</b>	
<i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i>	
Rosa canina	Echte Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Kirschlorbeer und Koniferen wie Thuja und Scheinzypressen sind nicht zulässig.	

<b>Pflanzliste 2: Bäume für die Bepflanzung auf privaten Grundstücksflächen</b>	
<i>Die Verwendung in Sorten ist zulässig</i>	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Erlsbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 23.10.2024

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer



**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 .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)