



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Rotwiesen“**

Regelverfahren
in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 16.10.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 16.10.2025 wird Folgendes festgesetzt:

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

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

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

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

3.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

3.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen):

Das maximale Höhenniveau der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) von 18,00 m über dem höchsten Bezugspunkt begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten). Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Im Bereich GE II gilt zusätzlich: Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist auf maximal 10 % der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von + 10,00 m zulässig.

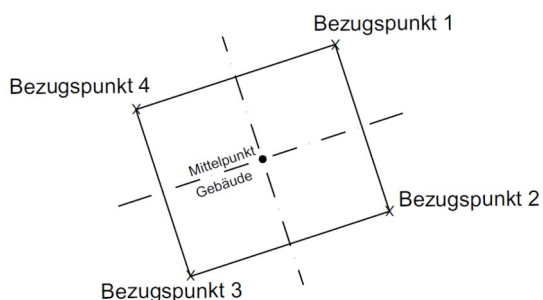
Definition des Bezugspunktes:

Im Bereich GE I:

Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normal Null. Es handelt sich dabei um die Festsetzung eines maximal höchsten Bezugspunktes. Unterschreitungen sind ohne Begrenzung zulässig. Abweichungen um bis zu + 0,50 m sind zulässig.

Im Bereich GE II:

Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände. Abweichungen um bis zu + 0,70 m sind zulässig. Unterschreitungen sind ohne Begrenzung zulässig.



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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

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

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

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

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden „von Bebauung freizuhaltende Flächen“

- auf Grund des Anbauverbots entlang der Landstraße L 410 im Süden & L 396 im Norden / der geplanten Ortsumfahrung/ der Kreisstraße K 4762 außerhalb der Ortsdurchfahrt und
 - auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Zufahrten
- festgesetzt.

3.6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Landes-/ Kreisstraße“

- Innerhalb einer Entfernung von bis zu 20 Meter (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gelten die gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang von Landes- bzw. Kreisstraßen. Das Anbauverbot wird gem. zeichnerischem Teil teilweise reduziert festgesetzt.

Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.

- Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
- Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- Reversible bauliche Anlagen wie z.B. Einfriedungen sind innerhalb des Anbauverbots in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.

3.6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Zufahrten nicht beeinträchtigt wird.

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

3.7.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

In den im Lageplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

3.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 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.

3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.9.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft

zu unterhalten.

3.9.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil befindet sich ein Bachlauf im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, welcher durch Festsetzung gesichert wird. Darüber hinaus grenzt südlich der „Bolzgraben“, Gewässer II. Ordnung im Plangebiet an. Entlang des Bolzgrabens ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) entsprechend dem zeichnerischen Teil einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden. Geländeauffüllungen dürfen nicht vorgenommen werden.

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

3.11.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden, je nach Belastungsgrad ist eine Vorreinigung erforderlich. Prüfung im Zuge des wasserrechtlichen Fachverfahrens.
- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung von Hauptgebäuden sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern mit PV-Anlagen ist zulässig und gewünscht. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind in begründeten Fällen zulässig.
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.

- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen (auch beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen) nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtegehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staumdichte Konstruktion des Leuchtegehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtegehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

3.11.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt:

- 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.
- Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind auf den bereits versiegelten Flächen zu errichten, in jedem Fall jedoch außerhalb der nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschützten Biotop. Diese sind vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.
- Für die Amphibien sind Schutzmaßnahmen während der Wanderungen im Frühjahr und Herbst vorzunehmen. Z.B. Schaffung von Korridoren, die die Amphibien passieren können ohne einem erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch das Baufeld ausgesetzt zu sein. Ein entsprechendes Konzept ist als Anlage zum Baugesuch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde vorzulegen.
- Neben der Verwendung der o.g. Beleuchtungsanlagen ist in jedem Fall eine Beleuchtung/Ausleuchtung der bestehenden und geplanten Grünordnungsmaßnahmen (Maßnahmen A1-A3 / Pflanzgebot, Pflanzbindung) unzulässig.
- Verhängung von vier Fledermaushöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) z.B.:

„Fledermaushöhle 2FN“ von Schwegler auf dem Flst. 1246/1247 und 1248.

- Anlage eines Ersatzreviers für ein Feldlerchenbrutpaar im Umfang von 0,25 ha auf dem Flst. 719/1, Gemarkung Sulz a.N. - Fischingen vgl. Umweltbericht Kap. 6.2.4.
- Verhängung von einem für den Star geeigneten Nistkasten als CEF-Maßnahme (z.B.: „Starenhöhle 3S“ von Schwegler) auf dem Flst. 1246/1247 oder 1248.
- Anlage einer Heckenpflanzung mit 50 m x 5 m und einer Höhe von mind. 3,00 m auf dem Flst. 1248 und 1246 i.T. (Maßnahme A5 gem. zeichnerischem Teil).

3.11.3 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Teilweise Erhalt der bestehenden FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese wechselfrischer Standorte I im Gew. Bollenstall, NW Empfingen“ / im Plangebiet vorkommenden und karierten Magerwiesen gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A1.
- Teilweise Erhalt des bestehenden Biotops „Naßwiese und Feldgehölz NW Empfingen 'Bollenstall'“ gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A2
- Teilweise Erhalt des bestehenden Biotops Sumpfschilf-Ried NW Empfingen, 'Rotwiesen' gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A2.
- Teilweise Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Knöllchensteinbrech-Bestände gem. zeichnerischem Teil Maßnahme A3

3.11.4 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen vgl. Ausgleichskonzept als Anlage zur Begründung:

- Erweiterung des bestehenden Biotops „Naßwiese und Feldgehölz NW Empfingen 'Bollenstall'“ gemäß zeichnerischem Teil Maßnahme A4. An drei Stellen entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden ca. 30% des Dachflächenwassers in das Biotop eingeleitet.
- Entnahme von 3 1 relevanten Obstbaum des Flst. 1252 und Aufstellen als Totholz auf dem Flst. 1248.
- Bodenauftrag im Umfang von 909 m² (private Grünfläche) vgl. Umweltbericht Kap. 6.4.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage bzw. Erweiterung eines Streuobstbestandes auf einer Fläche von ca. 4,7 ha auf dem Flurstück 719/1, Gemarkung Sulz a.N. - Fischingen: Neupflanzung von 58 Streuobstbäumen und 3 Eichen, vgl. Umweltbericht Kap. 6.2.2.

- fachgerechte Entnahme der Exemplare des Knöllchen-Steinbrechs vor dem Beräumen des Baufeldes im Umfang von ca. 2.500 m² zu einem geeigneten Zeitpunkt (Frühjahr nach der Abblüte) und Versetzen auf das Flst. 719/1, Gemarkung Sulz a.N. - Fischingen. Die Umsiedlung ist durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

Außerdem ist ein Erfolgsmonitoring im Ersten, Dritten und Fünften Jahr durchzuführen und durch einen Fachbericht zu Dokumentieren sowie der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zuzusenden.

- Anlage von 6.453 m² FFH-Mähwiese auf dem Flurstück 2044, Gemarkung Empfingen vgl. Umweltbericht Kap. 6.2.1.
- Waldumbau Fichtenwald in Eichen-Sekundärwald und Buchenwald basenreicher Standorte im Umfang von 9.114 m² auf den Flst. 712/4 und 720, Gemarkung Sulz a.N.-Fischingen vgl. Umweltbericht Kap. 6.2.3.
- Entwicklung von mesophytischen Säumen im Umfang von 1.930 m² auf dem Flst. 719/1, Gemarkung Sulz a.N.-Fischingen vgl. Kap. 6.2.4 Umweltbericht.
- Pflanzung von 30 Einzelbäumen aus heimischen Wildobstsorten auf dem Flst. 719/1, Gemarkung Sulz a.N.-Fischingen vgl. Kap. 6.2.4 Umweltbericht.
- Bodenauftrag im Umfang von 31.870 m² auf dem Flst. 719/1, Gemarkung Sulz a.N.-Fischingen und 1160, Gemarkung Horb a.N. - Nordstetten vgl. Umweltbericht Kap. 6.3 und 6.4.
- Zuordnung von 35.527 ÖP aus der Ökokontomaßnahme Nr. 325.02.053, Flst. 720 und 712/4 Gemarkung Fischingen (Landkreis Rottweil)

3.12 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 sowie öffentliche Flächen werden entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom / Gemeinde ausgewiesen. Innerhalb der mit Fahr- und Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung unzulässig.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Neupflanzung von Laub- oder Obstbäumen gem. Planeintrag entlang der geplanten Ortsumfahrung. Der Standort der Bäume kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Neupflanzung von Feldhecken entsprechend dem zeichnerischen Teil auf privaten Grünflächen (PFG).

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Landes- und Kreisstraße(n) sind Baumpflanzungen nur im Abstand von mindestens 7,50 m („kritischer Abstand“) zulässig. Leitungstrassen sind 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. Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer ist der bestehende Wassergraben mit Böschungsbereich zu erhalten und ggf. zu pflegen, hier:

- Pflanzbindung von bestehenden Einzelbäumen
- Pflanzbindung von Gehölzgruppen
- Pflanzbindung von Gewässern mit Böschung

Im Zuge der Baumaßnahme sind geeignete Markierungen (z.B. Abgrenzung durch Flutterband) vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des Wurzel- und Kronenraums der mit Pflanzbindung versehenen Bestandsbäume vorzunehmen. Der Boden unter dem Kronenraum zum Schutz der Wurzeln darf nicht überfahren werden. Eventuell notwendige Arbeiten im Kronenbereich sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

4.2 Bodenschutz

- Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden) der im Zuge der Bauausführung abgetragen werden muss, ist zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (§ 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Fläche vor einer Deponierung zu prüfen.
- Nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 für Vorhaben, die auf einer nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von über 5000 m² auf den Boden einwirken, bei Antragsstellung des Vorhabens bzw. bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Vorhabenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen „Bodenauftrag“ sind im Bodenschutzkonzept mit abzuhandeln.

Das Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung sollen von der Planung des Bauvorhabens bis zum Bauabschluss bzw. zur Verwertung des Bodens, die Beachtung der Belange des Bodenschutzes sicherstellen.

Entsiegelungen

Für Entsiegelung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Entfernen von Versiegelung und Unterbau,

- Beseitigung von Verdichtungen des Unterbodens (Tiefenlockerung,
- Oberbodenauftrag und Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht in einer den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechenden Mächtigkeit.

4.3 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.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 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 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) 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 Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.6 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.

4.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.8 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.

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

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- 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.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Kabelverteilerschränke zur Sicherung der Versorgung des Gebiets.
- erforderliche Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden

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

4.10 Entwässerung

Aufgrund der Topographie des Baugebietes bzw. der möglichen Höhenlage der Kanäle wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser unter Umständen nicht für alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden kann und ggf. zu pumpen ist.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.11.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden
- beim Neubau von Wohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

4.11.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten angetroffen werden sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.
- Es wird empfohlen für den Haussperling an neu entstehenden Gebäuden künstliche Nisthilfen einzuplanen.

4.11.3 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.

4.11.4 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.

4.11.5 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		

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 16.10.2025

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla, Bob Rikken



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)