



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Ergänzungssatzung  
„Südlich Wehrsteiner Straße“**

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

in Empfingen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 04.11.2024 für die Sitzung am 26.11.2024

*erneuter Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 29.01.2024 (zeichn. Teil) sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

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

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 04.11.2024 (*is. Änderungsvermerk Plankopf*) 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

- Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums im Zeitraum vom 01. März bis zum 31. Oktober eines Jahres notwendig werden, sind die betreffenden Gebäudeabbrucharbeiten in Anwesenheit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen und auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse hin zu kontrollieren. Im Fall von Fledermausfunden sind die Tiere zu bergen und in Absprache mit der UNB an einen geeigneten Ort umzusetzen. Hingegen muss bei Vogelbruten abgewartet werden, bis die Jungen ausgeflogen sind.
- ~~Außerdem sind, um vorhabensbedingten Tötungen von Fledermäusen durch die Rückbauarbeiten an den Gebäuden vorzubeugen, während der aktiven Zeit der Fledermäuse (März bis Oktober) vorab Aktivitätskontrollen durchzuführen (Ein- oder Ausflugsbeobachtungen). Sollten diese keine Aktivität an den vom Rückbau betroffenen Gebäudebereichen ergeben, können die Rückbauarbeiten durchgeführt werden, welche ansonsten zeitlich verschoben werden müssen. Erfolgt im Rahmen der ÖBB~~
- Der Rückbau von Attikablechen an der Halle ist zu jeder Jahreszeit in Anwesenheit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Im Fall von Fledermausfunden sind die Tiere zu bergen und in Absprache mit der UNB an einen geeigneten Ort umzusetzen.
- Materiallager und Baustelleeinrichtungsf lächen sind nicht im Bereich der südwestlich angrenzenden FFH-Mähwiese anzulegen und diese ist zur Vermeidung eines Umweltschadens vor Befahrung und Betreten zu schützen. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Fläche mit Flatterband oder einem Bauzaun dringend empfohlen.
- Bei den Entsiegelungsmaßnahmen ist nach Entfernen von Versiegelung und Unterbau eine Tiefenlockerung des Unterbodens durchzuführen. Anschließend ist der Oberboden in einer Mächtigkeit die den natürlichen Verhältnissen der Umgebung entspricht aufzutragen.

#### CEF-Maßnahmen:

- Es sind folgende Vogelnistkästen zu verhängen:
  - 3 Sperlingskoloniekästen für den Haussperling (entweder an Bestandsgebäuden oder an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes zu verhängen)

- 2 Nischenbrüterkästen für den Hausrotschwanz.

#### Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

- Ausgleich von verlorengehenden FFH-Mähwiesen im Umfang von 360 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1:1,5 auf dem Flst. 2709, Gemarkung Empfingen. Bei einer Überplanung der mageren Wiesenbereiche, die FFH-Mähwiesen entsprechen, sind gemäß des Verlusts von ca. 360 m<sup>2</sup>, neue Wiesenflächen zu entwickeln, welche bislang noch nicht als Magerwiese ausgeprägt sind. Alternativ können die unmittelbar angrenzenden Flächen aufgewertet werden.

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

- Pflanzung von 2 hochstämmigen Obstbäumen je Grundstück

#### **3.4 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 den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

## 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 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### 4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen- Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

#### **4.4 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.

#### **4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **4.5.1 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten**

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

##### **4.5.2 Beleuchtung**

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. Die Infos 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, Bewegungsmelder, 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 Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

#### 4.5.3 Gehölzrodungen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** und **Gebäudeabbrucharbeiten** ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

#### 4.6 Einholung von Leitungs- und Planauskünften

##### Netze BW:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine 20kV Freileitung der Netze BW. Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. 0711 289-53650, Fax 0721 9142-1369, E-Mail: [Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de) oder online [www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft](http://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft) anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Auf das Merkblatt der Berufsgenossenschaft „Bagger und Krane – elektrische Freileitung“ wird verwiesen.

##### Deutsche Telekom GmbH:

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

## 5. Anlagen

### 1. Dokument „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freianlagen“ (Netze BW)

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024

Geänderte Fassung vom 04.11.2024 für die Sitzung am 26.11.2024

#### 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)



# Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen



C 412

## Gefährdungen

- Das Berühren spannungsführender elektrischer Freileitungen kann tödliche Folgen haben.
- Auch bei normalerweise schlecht leitenden Materialien kann bei Nässe ein Stromüberschlag erfolgen, z. B. beim unvorsichtigen Schwenken von nassen und feuchten Dachsparren bei deren Einbau.

## Schutzmaßnahmen

- In der Nähe Spannung führender elektrischer Freileitungen nur arbeiten, wenn die Schutzabstände nicht unterschritten werden ③.
- Das Ausschwingen der Leitungsseile bei Wind bei der Bemessung des Sicherheitsabstandes berücksichtigen.
- Können die Sicherheitsabstände zu elektrischen Freileitungen nicht eingehalten werden,
  - muss deren spannungsfreier Zustand hergestellt und für die Dauer der Arbeiten sichergestellt sein oder
  - müssen die Spannung führenden Teile durch Abdecken ① oder Abschränken ② geschützt sein.

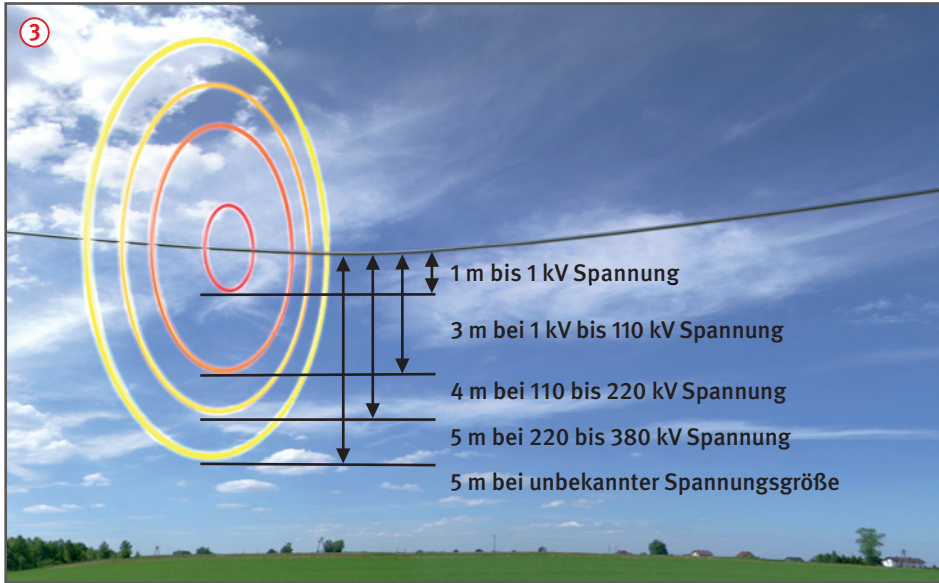
Abdeckungen stellen nur einen Schutz gegen zufälliges Berühren dar und ersetzen keine Betriebsisolierung.

- Sicherheitsmaßnahmen immer in Abstimmung mit dem Betreiber der Leitungen (z. B. Elektroversorgungsunternehmen, Deutsche Bahn) festlegen und durchführen.

- Dreh-, Höhen- oder Auslegerbegrenzungen an Maschinen vornehmen, wenn Gefahr besteht, die Freileitung mit Maschinen oder Geräten zu berühren.



## Sicherheitsabstand von elektrischen Freileitungen



- Bei Arbeiten mit
  - Maschinen, z. B. Kranen, Baggern, Betonpumpen, Bauaufzügen, mechanischen Leitern,
  - sperrigen Lasten an Hebezeugen, wie z. B. Bewehrungs-eisen, Schalungselementen, Fertigteilen
  - Einbauteilen, z. B. Stahlpfeten, Profilblechen ist die Gefahr der unzulässigen Annäherung an Spannung führende Freileitungen besonders bei der Bemessung des Sicherheitsabstandes zu berücksichtigen. Die Schutzabstände ③ dürfen durch örtliche Bedingungen nicht unterschritten werden.

- Vor Beginn der Arbeiten
  - Erlaubnis zum Durchführen der Arbeiten vom Anlagenverantwortlichen einholen,
  - Einweisung des Arbeitsverantwortlichen für die Bauarbeiten durch den Anlagenverantwortlichen des Betreibers vor Ort,
  - Beschäftigte durch den Arbeitsverantwortlichen einweisen und über die Gefahr informieren.
  - müssen den Beschäftigten die Arbeitsgrenzen bekannt sein.
  - Die Einweisung und die Erlaubnis zum Durchführen der Arbeiten, sowie die Festlegung der Arbeitsgrenzen sollte dokumentiert werden.
  - Bei Abweichungen von der geplanten Durchführung der Arbeiten entscheidet der Anlagenverantwortliche des Betreibers der Freileitung.

- Bei der Schutzmaßnahme „Schutz durch Abstand“ muss der Arbeitsverantwortliche mit einer geeigneten Aufsicht für die Einhaltung der Schutzabstände sorgen.
  - Die Unterweisung der Mitarbeiter, als alleinige Maßnahme, reicht nicht aus.
  - Für Notfälle muss für eine schnellstmögliche Ausschaltung möglich sein. Dafür notwendige Kontaktmöglichkeiten sind vor Beginn der Arbeiten zu vereinbaren.

### Weitere Informationen:

Betriebssicherheitsverordnung  
DGUV Vorschrift 1 Grundsätze der  
Prävention  
DGUV Vorschrift 3 Elektrische Anlagen  
und Betriebsmittel  
DGUV Vorschrift 38 Bauarbeiten