



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Schuppengebiet Wiesenstetten“**

Regelverfahren

in Empfingen – Wiesenstetten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 30.09.2022 für die Sitzung am 15.11.2022

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 07.03.2022 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch ~~das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)~~ Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 ~~das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)~~ Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 30.09.2022 wird folgendes festgesetzt:

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft / Besondere Zweckbestimmung Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

2.2.1 Zulässig sind:

- Holzschuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Materialien, Geräten und Maschinen
- Holzlagerungen

2.2.2 Nicht zulässig sind:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen können
- Futtersilos
- Feuerungsstellen
- Die Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräte, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o.ä.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.3.1 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 Firsthöhe (FHmax) begrenzt.

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

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln:

Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände. Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

2.3.2 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.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Schuppen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

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

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete, unbehandelte Holzlagerungen/Brennholzvorräte zulässig.
- Die Brennholzvorräte sind innerhalb der Schuppen oder am Schuppen zu lagern. Solange kein Schuppen erstellt ist, kann Brennholz auf dem Grundstück gelagert werden. Andere Außenlager sind auf den Freiflächen nicht erlaubt.
- Feuerstellen sind innerhalb der Schuppen sowie auf den Außenflächen nicht zulässig.

2.7 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.

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

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

- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.
- Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.8.2 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- Pflanzgebot klein- bis mittelstämmiger Obstbäume s. Kapitel 2.9 „Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“.
- Bodenauftrag Oberboden planintern in einer Stärke von 20 cm.

2.8.3 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

- Entwicklung einer Magerwiese im Erhaltungszustand B) auf Flurstück Nr. 229.
- Anlage eines Streuobstbestandes auf Flurstück Nr. 229.
- Ergänzung Streuobstbestand durch 3 Neupflanzungen auf dem Flurstück 314.
- *s.u.*

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

- Als Ausgleich für eine verloren gehende Höhlenstruktur in den zu rodenden Obstbäumen sind drei Nisthöhlen (Flugdiameter 26 mm) für die Sumpfmeise sowie drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer (Bv) und drei Fledermaushöhlenkästen (z.B. seminaturliche Fledermaushöhle FH1500) an den Streuobstbeständen auf dem Flurstück 314 zu verhängen.
- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,

- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
 - 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 Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchten-bedingte Erhitzung stattfindet).
- Zum Ausgleich der Verdrängungswirkung auf ein Feldlerchen-Brutpaar ist auf ~~den Flurstücken 353 und 354~~ einem Teil des Flurstücks 378 auf einer Fläche von 0,25 ha flächig oder streifenförmig eine Acker- bzw. Buntbrache anzulegen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein.
- Die im Plangebiet vorkommenden Bestände des besonders geschützten Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) sind im Umfang von ca. 100 Exemplaren nach dem Abblühen (Mai-Juni) auf das Flurstück 314 und/ oder 316 zu versetzen. Der Pflanzenbestand ist dabei mit der umgebenden Bodenschicht großvolumig auszuheben.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen:

- Pflanzgebot: 8 klein- bis mittelstämmige Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Je Grundstück ist die im zeichnerischen Teil dargestellte Anzahl an Bäumen anzupflanzen.

Der Standort der Bäume ist innerhalb der Grundstücke frei wählbar. 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.

2.10 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.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Leitungen

Eine Versorgung des Gebietes mit Wasser sowie die Verlegung von Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) erfolgt nicht.

Die Versorgung mit Strom ist zulässig (Photovoltaik).

3.2 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.

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

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit 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. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen unmittelbar östlich des Plangebiets. 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.

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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3.7.1 Gehölzrodungen

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

3.7.2 Nisthilfen

Die naturnahe Gestaltung der Grundstücke durch z.B. die Herstellung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Schuppen wird ausdrücklich begrüßt.

3.7.3 Sonstiges

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.

Fassungen im Verfahren:

Geänderte Fassung vom 30.09.2022 für die Sitzung am 15.11.2022

Bearbeiter:

Jana Walter



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)