



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Tiergarten“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 03.09.2024 sind grau markiert.



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 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)~~ **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).**

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 19.02.2025 wird Folgendes festgesetzt:

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

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie für die Bauweise gelten die Eintragungen im Lageplan.

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

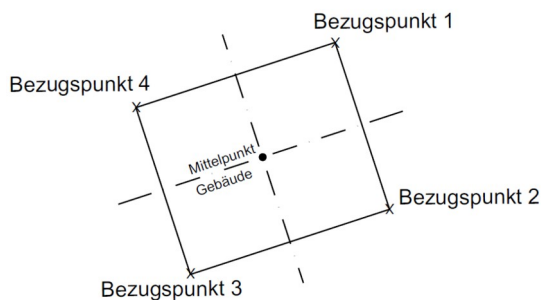
	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked=""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

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

2.2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für THmax/GHmax:

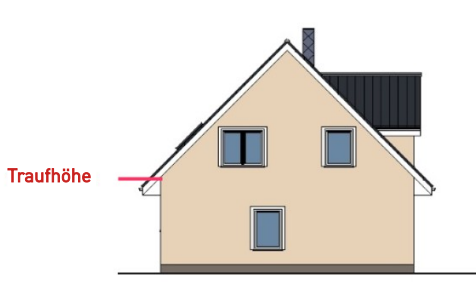
- Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände, wobei Abweichungen um + 0,3 m zulässig sind.



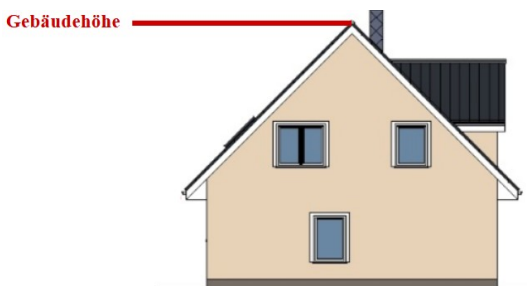
Tauf- und Gebäudehöhen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt:

- THmax = 6,00 m - Die Traufhöhe wird gemessen vom tatsächlich umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachkonstruktion.



- GHmax = 9,00 m - Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlich umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.



2.3 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)

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

- Es gilt § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Hundezwinger und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.3.2 Garagen und Stellplätze

- Es sind nur max. 4 Garagen in einer Bauflucht zulässig.
- Garagen und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen allgemein zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach entsprechende Anlagen im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden können.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m haben.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagentoren ein Mindeststauraum von 5,5 m einzuhalten.

2.4 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

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

- 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 oder Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sofern entsprechende Materialien verwendet werden, ist eine Aufbereitung der anfallenden Dachwässer vor Einleitung in das Regenwasser-System von den Bauherren auf dem Privatgrundstück erforderlich. Ein Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- 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.

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter). Auf die örtlichen Bauvorschriften, Ziff. 2.4.2 wird verwiesen.
- 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://lnvbw.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.
- Verhängung von zwei Fledermaushöhlen an geeigneten Gehölzen auf den Flst. 1786, 1788 und 1789
 - Verhängung von zwei Nisthöhlen für Höhlenbrüter mit einem Flugloch-Durchmesser von 28 mm an geeigneten Gehölzen auf den Flst. 1786, 1788 und 1789

Pflege der Kästen für Fledermäuse und Vögel:

- Verhängung in einer Höhe von mind. 3-5 m und sicher vor Räubern und Zugluft
- Ausrichtung der Kästen nach Osten / Südosten
- Anbringung der Kästen leicht nach vorn überhängend
- Jährliche Reinigung und Wartung der Ersatzkästen
- Ersetzen von beschädigten oder abgängigen Kästen

2.6 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 Gemeinde Empfingen ausgewiesen.

2.7 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Streuobstbestände sind zu erhalten, soweit ihr Abstand zu baulichen Anlagen über 5 m beträgt.
- Die im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote sollen erfüllt werden:
 - auf privaten Flächen mit Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens
 - Die Lage der Pflanzgebote für Bäume kann als Ausnahme notwendigen Ein- u. Ausfahrten angepasst werden.
 - Die mit dem Planzeichen Pflanzgebot „Einzelbaum“ gekennzeichneten Standorte sind mit landschaftsbezogenen Laubbäumen zu bepflanzen, z.B. Linde, Buche, Eibe, Esche, Kastanie.
- Durch Auf- oder Abtrag entstandene Böschungen sind wirkungsvoll und dauerhaft zu begrünen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 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: abteilung84@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. ~~Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.~~

3.2 Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
 2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Abs. 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann statt dessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde, vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

3.3 Quellwasser

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

Sollte das WWA zu der Überzeugung kommen, dass es sich bei der Ableitung um keine Grundwasserabsenkung handelt, so hat der Grundstücksbesitzer das Wasser auf seine Kosten der von der Gemeinde gebauten Drainageleitungen zuzuleiten.

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. Dies ist durch eine unabhängige, vom Grundstücksbesitzer zu bauende Drainageleitung, der öffentlichen Drainageleitung zuzuleiten.

3.4 Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Baugebiet dürfen keine Abwässer versickert werden.

3.5 Baugrunduntersuchung

Die Gemeinde Empfingen hat im Dezember 1985 durch das Büro Dr. Hafner u. Partner, Stuttgart, generelle Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet Gänsäcker II – Tiergarten durchführen lassen. Wesentliches Ergebnis war, dass keine Hangrutschgefahr besteht. Daneben wird bei größeren Bauvorhaben bzw. bei sehr tiefer Gründung eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das Gutachten liegt für Bauinteressenten zur Einsichtnahme auf dem Rathaus aus.

3.6 Vermessungszeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und unter notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten, soweit dies erforderlich wird. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Horb a. N. zu beantragen.

3.7 Immissionsrichtwerte

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

tags 55 dB (A)

nachts 40 dB (A)

3.7.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Immissionsrichtwerte können von der L 410 (Haigerlocher Straße) her unter Umständen nicht eingehalten werden, weil diese Straße die Funktion eines Autobahnzubringers hat. Daher haben die Bauherren der Gebäude zwischen Haigerlocher Straße und Planstraße A entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (entsprechende Grundrisswahl sowie Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit eventuell schallgedämpften Lüftungsschächten) nach ihren Bedürfnissen und auf ihre Kosten an den Gebäuden zu ergreifen.

Nachtzeit:

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

3.7.2 Sportanlagenlärm

Auf zusätzliche mögliche Immissionen durch die südlichen Sportanlagen wird hingewiesen. Den Bauherren wird empfohlen, sich durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3.8 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden lokal 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.

3.9 Leitungs- und Planauskünfte

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.

3.10 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 03.09.2024 für die Sitzung am 22.10.2024~~

Geänderte Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla



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)