



**GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"FISCHINGER WEG - STUNGA"
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
in Empfingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 02.02.2016



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE EMPFINGEN
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"FISCHINGER WEG - STUNGA"
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500 im Original).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6 Nr. 1) BauNVO:

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone im graphischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN **(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die maximale Gebäudehöhe durch Planeinschrieb festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als unterer Bezugspunkt (EFH) gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände.

Abweichungen von o.g. Festsetzungen dürfen max + /- 50 cm betragen.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)**

- 7.1.** Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8. BEGRENZUNG DER ANZAHL VON WOHN EINHEITEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes wird festgesetzt:

- je freistehendem Einzelgebäude 3 Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte 3 Wohneinheiten

9. NEBENANLAGEN **(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

zulässig sind:

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte mit einer zusammenaddierten Kubatur von insgesamt 40 m³.

nicht zulässig sind:

- Ställe und Zwinger für Tierhaltung über 1 m³.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

10. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)**

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

11. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)**

Zufahrten zu den Wohngebietsflächen sind nur von der Fischinger Straße aus zulässig.

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

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1. siehe Planeinschrieb

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen
- die Neupflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder artentsprechend zu ersetzen
- Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen (PFG1)
 - die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten
 - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich
 - eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.

13.2. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb von Brut- und Aufzuchszeiten bzw. außerhalb der Vegetationszeit (November bis Februar) durchgeführt werden.

13.3. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung der Bauplätze, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

13.3.1 Schutzgut Boden

Der im Baugebiet im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen abgeschobene und nicht mehr benötigte Oberboden sollte außerhalb des Plangebiets auf Flächen mit geringwertigen Bodenzahlen aufgebracht werden. Die Festlegung und Abstimmung erfolgt mit den Fachbehörden.

Der im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von 40 cm abzuschleppen und fachgerecht zu lagern. Anschließend wird der Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen im Gebiet zur Verbesserung der Bodenfunktionen wieder aufgebracht.

Zusätzliche zu der dargestellten Maßnahme werden die verbleibenden anthropogen überprägten Böden im Gebiet vor Oberbodenauftrag rekultiviert (Tiefenlockerung, Bodenaustausch).

13.4. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen 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.

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.

Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen (PFG 1)

(Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm)

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

(Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

14. BODENSCHUTZ

- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden (Garagenvorplätze usw.).
- Der Anfall von Erdaushub ist mit planerischen Mitteln, z.B. entsprechende Erdgeschossfußbodenhöhe, zu minimieren. Es sollte ein Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag erreicht werden.

III. HINWEISE

GEOTHERMIE/ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigespflicht - Bohranzeige). Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen.

Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselfähigen Ringraumabdichtung zu verfüllen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: beratungsstelle@pdfds.bwl.de, Tel. 07441/536-365 der Polizeidirektion Freudenstadt kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 21.07.2015

geändert:

Empfingen, den 06.10.2015

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 02.02.2016 (o.Ä., nur Datum)

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Empfingen, den

.....
Peter Schäfer (2. stellvertretender Bürgermeister)