



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Öschweg – Grün 4. Änderung“**

**Verfahren nach §13a BauGB
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 06.05.2019

Fassung vom 18.04.2019

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	3
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
V. Städtebauliche Konzeption.....	8
1. Bauliche Konzeption.....	8
2. Verkehrliche Erschließung.....	9
3. Grün- und Freiraumstruktur.....	9
4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen.....	12
1. Verkehrslärmimmissionen.....	12
2. Gewerbelärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.....	12
VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	12
IX. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
1. Art der Nutzung.....	14
2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
3. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	14
5. Verkehrsflächen.....	14
6. Versorgungsflächen.....	14
7. Flächen für Leitungsrechte.....	15
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	15
9. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
X. Örtliche Bauvorschriften.....	15
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	15
3. Werbeanlagen.....	15
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	15
5. Einfriedungen.....	15
XI. Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen möchte den Bebauungsplan des Gewerbegebiets ‚Öschweg-Grün‘ im östlichen Planbereich ändern. Die Fa. Gfrörer als ortsansässige Firma möchte am Standort des früheren Betonwerkes ein neues Verwaltungsgebäude errichten.

Derzeit befindet sich das Bürogebäude der Firma im Innenbereich der Gemeinde Empfingen. Das Unternehmen ist vor allem in den letzten Jahren stark gewachsen und beschäftigt derzeit ca. 220 Arbeitnehmer mit steigender Tendenz. Auf Grund der sehr beengten innerörtlichen Lage im Mischgebiet, ist eine Erweiterung des jetzigen Bürogebäudes jedoch ausgeschlossen. Notwendige Stellplätze der Mitarbeiter stehen nur bedingt zur Verfügung. Aus diesem Grund möchte die Firma ein neues Verwaltungsgebäude errichten.

Mit der Verlagerung der Büroräume ins Gewerbegebiet „Öschweg-Grün“ werden im Bestandsgebäude wieder Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen im Innenbereich geschaffen.

Bisher sind auf den der Firma Gfrörer gehörenden, gewerblich genutzten Grundstücken zwischen Kreis- und Landesstraße ein Werkstattgebäude sowie größere Lagerflächen für LKW's, Pkw's, Maschinen und Materialien. In ca. 2 km Entfernung Richtung Westen betreibt die Fa. Gfrörer ihr Schotter,- Beton- und Recyclingwerk. Mit dem geplanten Bürogebäude wäre eine Konzentration aller Geschäftsbereiche in unmittelbarer Nähe zu den Produktionsbereichen am Ortsrand von Empfingen als Firmenzentrale gegeben.

Der bestehende Bebauungsplan weist auf dieser Fläche aktuell ein Sondergebiet „Betonwerk“ aus. Die Betonmischanlage wurde bereits abgebaut.

Da in dem Sondergebiet Betonwerk jedoch die Errichtung eines Verwaltungsgebäude nicht zulässig ist, muss die Nutzung des Bebauungsplanes vom Sondergebiet in ein Gewerbegebiet geändert werden, indem Büronutzungen zulässig sind. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb ist die Nutzung Gewerbegebiet eingetragen. Somit wird die vorgesehene Nutzung der übergeordneten Planung wieder angepasst.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung gewerblicher Nutzungen gegenüber des bisherigen sehr flächenintensiven Betonherstellung handelt, möchte die Gemeinde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwenden.

Dadurch trägt auch die Gemeinde dem allgemeinen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die freie unbebaute Landschaft wird nachhaltig geschont, der Innenbereich wird durch wieder Nutzbarmachung für Wohnen gestärkt.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der o.g. Nachhaltigkeit erreicht werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Empfingen zwischen der K4762 und der L410. (s. Abb. II-1).

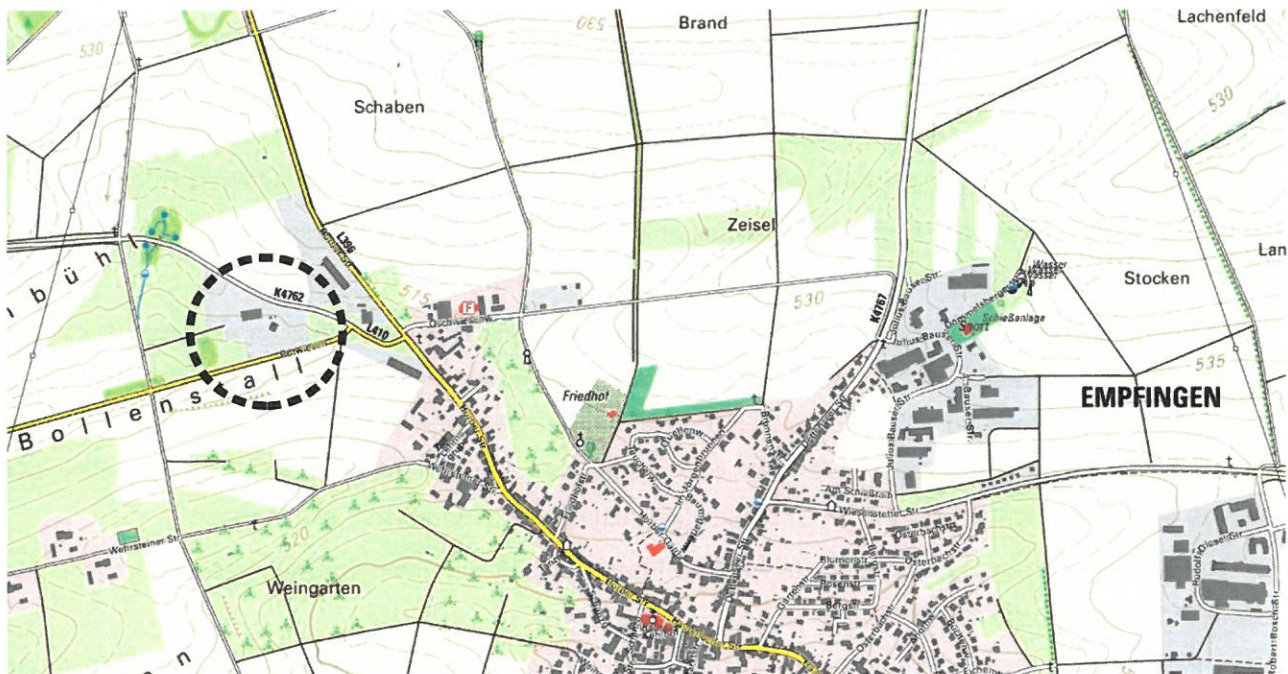


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 7376,73 m² beinhaltet die Flurstücke 1259 und 1259/1.

Er grenzt außerdem unmittelbar an die Flurstücke:

Im Norden:	2423 (K4762)	1258
Im Ostern:	1245	
Im Süden:	1245 (L410)	
Im Westen:	1258	

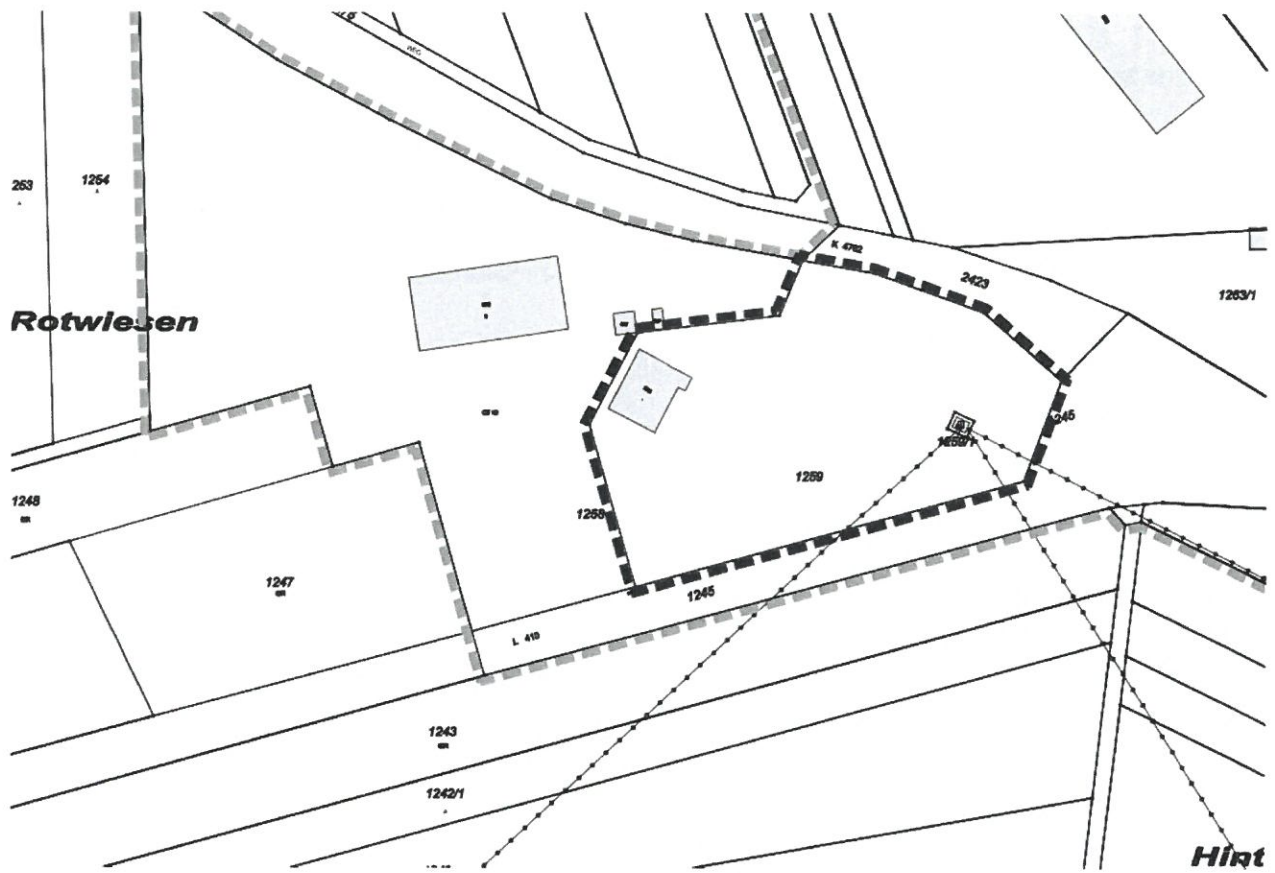


Abb. II-2: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Öschweg - Grün“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Industrie / Gewerbe Bestand
Flächennutzungsplan	Bestehendes Gewerbegebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP Öschweg – Grün, Rechtskraft vom 02.11.2001
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	Südlich angrenzend „Bolzgraben“
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Nördlich angrenzend K4762, südlich angrenzend L410

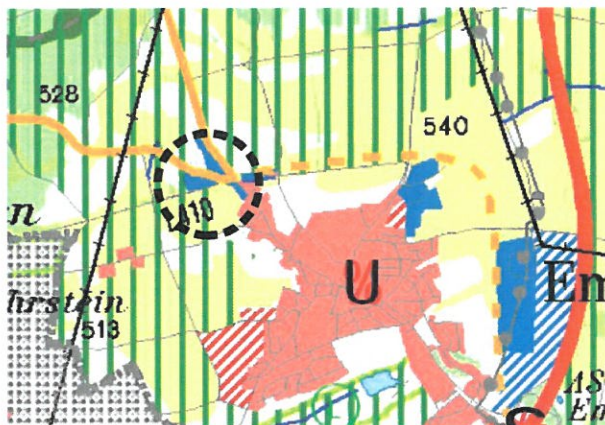


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

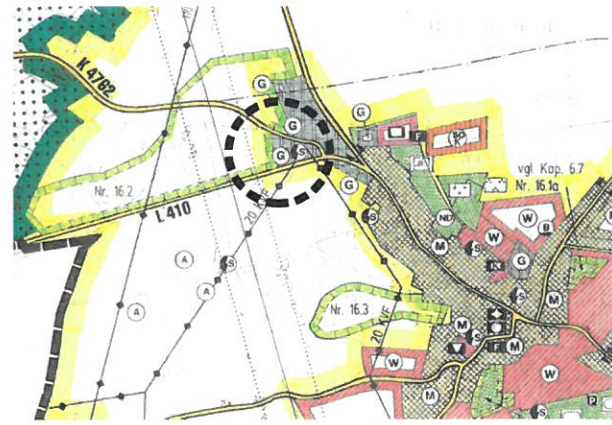


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald (s. Abb. 1) wird die Fläche für Gewerbe / Industrie (Bestand) ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb wird die Fläche als Gewerbefläche (Bestand) dargestellt. Somit entspricht die geplante Nutzung der übergeordneten Planung

Südlich und westlich befinden sich Kernräume und Suchräume eines Biotopverbundes feuchter und mittlerer Standorte. Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete verzeichnet.

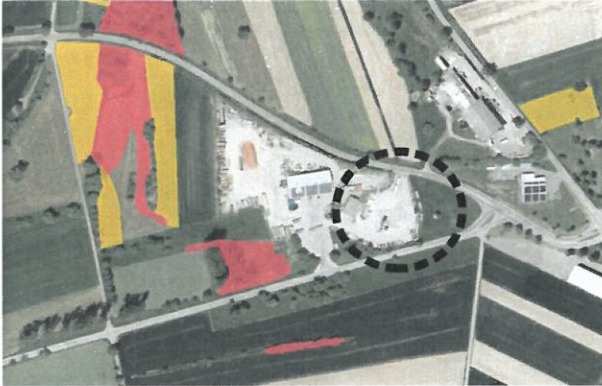


Abb. 3: Ausschnitt LUBW – Karte Schutzgebiete
vom 26.06.2018



Abb. 4: Ausschnitt LUBW - Karte Biotopverbund
vom 26.06.2018

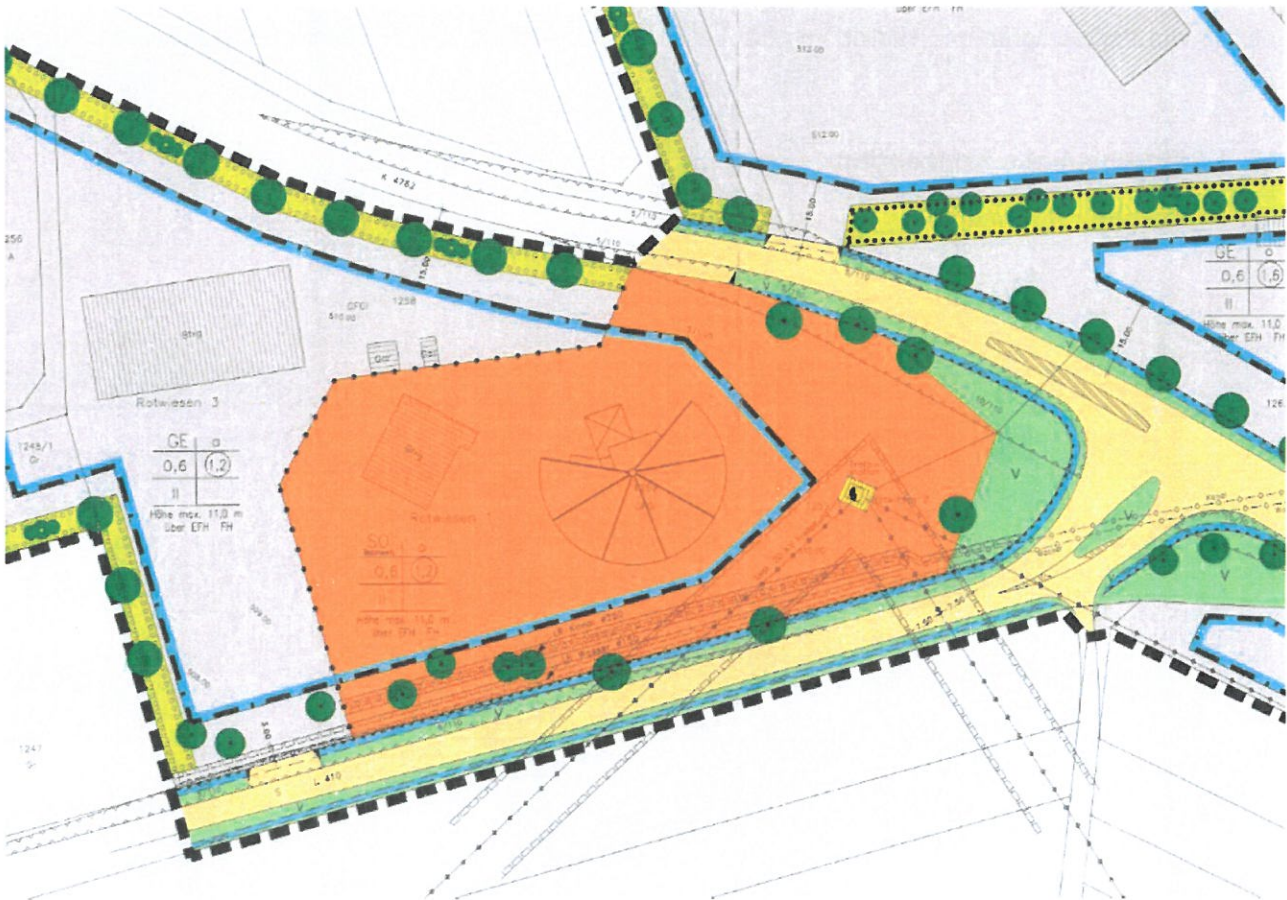


Abb. 5: Ausschnitt des rechtskräftiger Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ mit Rechtskraft vom 02.11.2001

Im Bebauungsplan „Öschweg – Grün“ mit Rechtskraft vom 02.11.2001 ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) Betonwerk ausgewiesen.

In der Vergangenheit gab es bereits 4 Änderungsverfahren zum BBP „Öschweg-Grün“, die zum Teil noch nicht abgeschlossen wurden.

1. Änderung: Satzungsbeschluss 15.12.2009, noch nicht öffentlich bekannt gemacht

2. Änderung: Satzungsbeschluss: 24.05.2011, Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft: 03.06.2011

3. Änderung: Satzungsbeschluss: 13.12.2016, noch nicht öffentlich bekannt gemacht

5. Änderung: Frühzeitige Beteiligung: 27.07.2018 bis 28.08.2018, derzeit im Verfahren

Diese Verfahren sind jedoch weder innerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens, noch grenzen sie direkt daran an.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet gehört bereits der Firma E. Gfrörer & Sohn Schotterwerk GmbH & Co.KG und wird derzeit als Lagerfläche bzw. Parkfläche für Mitarbeiter verwendet. Vereinzelt befinden sich Bäume, sowie ein Leitungsrecht und eine Trafostation im Geltungsbereich. Umgeben wird das Plangebiet nördlich von der K4762, östlich von Verkehrsgrün und südlich von der L410. Westlich befinden sich weitere Betriebsflächen der Firma.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

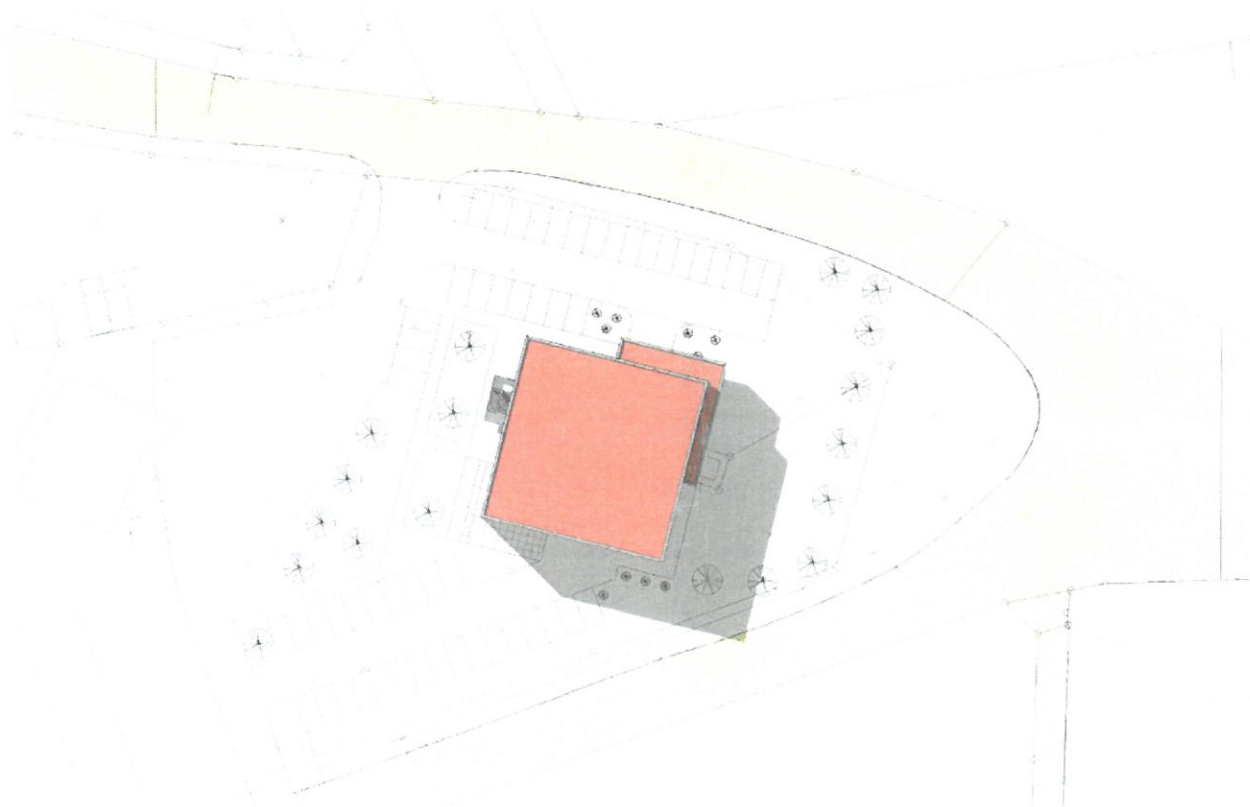


Abb. 6: Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Empfingen möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes der Firma E. Gfrörer & Sohn Schotterwerk GmbH & Co.KG die Möglichkeit bieten, ein neues Verwaltungsgebäude auf der firmeneigenen Fläche zu bauen. Dafür muss die Nutzung „Sondergebiet Betonwerk“ aus dem alten Bebauungsplan in die Nutzung „Gewerbegebiet“ geändert werden.

Diese entspricht der vorgesehenen Nutzung des Flächennutzungsplanes.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die Erschließung des Firmenareals erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Straße „Rotwiesen“ (L410) und nördlich zur K4762. Da nur eine Umnutzung des Firmenareals vorgesehen ist, wird es weiterhin durch die bestehenden Zufahrten erschlossen.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Sämtliche Restflächen, die nicht zur Errichtung der baulichen Anlagen oder den dazu gehörigen Hofflächen benötigt werden, sind weiterhin Grünflächen. Die Baumpflanzungen dienen weiterhin als Eingrünung des Plangebiets nach außen.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserleitungen des bestehenden Gebäudes, ist an den Mischwasserkanal in der Straße „Rotwiesen“ angeschlossen.

Für das geplante Bauvorhaben ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser ebenfalls in die bestehenden Leitungen in der Straße „Rotwiesen“ einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten und in einem geplanten Regenklärbecken südwestlich des Firmenareals aufbereitet werden. Danach wird es zur vorhandenen Nasswiese im Westen außerhalb des Geltungsbereichs geleitet, welche als Retentionsfläche dient und das Wasser versickern soll. Das geplante Vorhaben wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt vorbesprochen und muss nun noch baulich umgesetzt werden.

Nachweise und detaillierte Berechnungen zur Versickerung erfolgen auf Grundlage der wasserrechtlichen Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Das Plangebiet ist bereits durch die vorherige Nutzung einer Sondergebietsfläche und bestehender Bebauung vollständig versiegelt oder anthropogen überformt. Durch die Planung werden keine hochwertigen Strukturen für das Schutzgut Arten und Biotope überplant.

1.2. Boden

Das Plangebiet ist bereits durch die vorherige Nutzung einer Sondergebietsfläche und bestehender Bebauung großflächig versiegelt. Es wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke gärtnerisch anzulegen sind.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der kleinen Fläche, die das Vorhaben einnimmt, sind keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse betroffen bzw. Auswirkungen auf Kaltluft- und Durchlüftungsbahnen zu erwarten. Für das Schutzgut ist der geplante Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Da sich das Gebiet bereits mitten im Gewerbegebiet „Öschweg-Grün“ befindet, bilden die möglichen neuen Gebäude, keine Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild. Es besteht kein Bezug zur freien Landschaft, die durch zusätzliche Bebauung beeinträchtigt wird. Damit ist das Plangebiet in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Strukturreichtum nur von untergeordneter Wertigkeit.

Der geplante Eingriff in die Erholungsfunktion ist als nicht erheblich einzustufen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu erwarten ist.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) und der Aktivitätsphase von Fledermäusen (1. März bis 31. Oktober), also insgesamt nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Verkehrslärmimmissionen

Der Schutz der Allgemeinheit so wie die Gewährleistung eines ökonomischen Betriebsablaufes sind im Plangebiet gewährleistet. Lärm, der von den Lkws verursacht wird, kann in Anbetracht des überlagernden Straßenlärms der L410 als untergeordnet angesehen werden.

2. Gewerbelärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

2.1. Ausgangssituation

Durch die Umnutzung von einem Sondergebiet Betonwerk in ein Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass sich keine höheren Immissionen ergeben, als bisher.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Weitere begünstigende Besonderheiten nach § 13a (2) BauGB sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Außenbereich) und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Im Bereich Öschweg-Grün wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Form Rechnung getragen.

Dem Verzicht auf einen möglicherweise notwendigen Ausgleich im bestandsorientierten beschleunigten Verfahren steht eine Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenüber.

Dies rechtfertigt die Absicht des Gesetzgebers dass Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Nutzung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten werden wie im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Der Bezug auf eine Straßenhöhe ist durch die Lage im Raum nicht möglich. Deshalb kann die EFH, bezogen auf das natürliche Gelände, berechnet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die EFH-Höhe.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den nötigen Gebäudehöhen, die für das Vorhaben benötigt werden.

2.2. Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um die in Gewerbegebieten zugelassene Obergrenze.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die im Lageplan eingezeichnete nördliche Baugrenze ergibt sich aus den 15 m Abstand zur Kreisstraße, welche von Bebauung freizuhalten sind. Südlich verläuft die Baugrenze dabei entlang dem Leitungsrecht, da auf diesem Bebauung nur mit Zustimmung erlaubt ist.

Die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) stellt sicher, dass das geplante Verwaltungsgebäude im Gebiet realisiert werden kann.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf Grund der klassifizierten K 6922 wird bis zu einem Abstand von 15 m von der Straße eine Fläche festgesetzt, in der nur mit Abstimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Außerdem sind auf Grund der L 410 und der K 4762 Sichtdreiecke eingetragen, auf denen zur Verkehrssicherheit Sichthindernisse höher 70 cm nicht erlaubt sind.

5. Verkehrsflächen

Zufahrten zu dem Baugrundstück sind auf Grund der übergeordneten Kreis- und Landesstraße nur von den im Plan dargestellten Bereichen aus zulässig.

6. Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Der Standort wird jedoch entsprechend dem im Lageplan versetzt.

7. Flächen für Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden verschiedene Festsetzungen darüber getroffen.

9. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und den angrenzenden Verkehr ausgeschlossen werden.

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass zum Schutz des Grundwassers, die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig ist.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um die Verkehrssicherheit der angrenzenden übergeordneten Straßen L410 und K 4762 zu gewährleisten.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Einfriedungen

Um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.04.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 21.01.2019 für die Sitzung am 05.02.2019

Geänderte Fassung vom 18.04.19 für die Sitzung am 06.05.19

Bearbeiter:

Jana Walter, Joschka Joos



BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

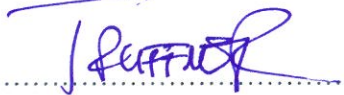
72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 07.05.2019



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

