



**Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Öschweg – Grün 5. Änderung“**

**Regelverfahren**

**in Empfingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Unterlagen für die Sitzung am 01.10.2019**

*Fassung vom 17.09.2019*

## **I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

## III. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1. Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schredderanlagen jeglicher Art	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die EFH ist im Planteil mit einer maximalen Höhe über NN festgesetzt und darf um +/- 70 cm abweichen.

## **2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

## **2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **3. 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)**

### **3.1. Bauweise**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### **3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **4. 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)**

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

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Auf Flächen mit Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und den gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

### **4.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen von Pflanzbindungen, Pflanzgeboten oder in den gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

In der Anbauverbotszone (15m Korridor zur L 396) sind Lagerflächen für Materialien unzulässig.

## **6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den im Lageplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

## **7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden und gedrosselt in den offenen Graben an der K 4762 eingeleitet werden. Detaillierte Aussagen zur Art und Umfang der Maßnahme müssen im Entwässerungsgesuch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genannt werden.

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

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

Kompensationsmaßnahme 1: Entwicklung von Fettwiesen:

- Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte
- auf den nicht mehr als Gewerbefläche genutzten Bereichen

Kompensationsmaßnahme 2: Pflanzgebot großkronige Laubbäume

- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Kompensationsmaßnahme 3: Feldheckenpflanzung:

- geschlossene Pflanzung freiwachsender, heimischer und standortgerechter Sträucher
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

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

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

#### **9. 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 Planteil 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.

### **IV. Hinweise**

#### **1. 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.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### **2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

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.

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. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

### **5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **6. Denkmalschutz**

---

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

## 7. 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.

### Fassungen im Verfahren:

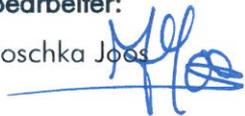
Fassung vom 29.06.2018 für die Sitzung am 12.07.2018

Geänderte Fassung vom 16.01.19 für die Sitzung am 26.02.19

Geänderte Fassung vom 17.09.19 für die Sitzung am 01.10.2019

### Bearbeiter:

Joschka Joos



BÜROGRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

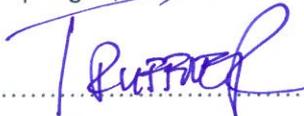
72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Empfingen, den 02.10.2019



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

