



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Brunnenstraße Nord“**

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

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 05.02.2019

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
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
V.	Städtebauliche Konzeption.....	9
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
VI.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	12
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
3.	Zulässige Grundflächen und Zahl der Vollgeschosse.....	13
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
5.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	13
6.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
7.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	13
8.	Versorgungsflächen.....	13
9.	Verkehrsflächen.....	14
10.	Bindung für Bepflanzungen.....	14
11.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
VIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	15
3.	Werbeanlagen.....	15
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	15
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	15
6.	Einfriedungen und Stützmauern.....	15
7.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	15
IX.	Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

Die Gemeinde liegt lt. Regionalplan an der regionalen Entwicklungsachse Empfingen – Haigerloch – Hechingen – Burladingen mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Entwicklungsachsen ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Vorsorgeinfrastruktur dar. Darüber hinaus soll zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden.

Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist erheblich gestiegen. Das zeigt auch die momentane Bautätigkeit in Empfingen. So wurden schon im Bebauungsplan Jörgenbrunnen vom 19.09.1997 und im Bebauungsplan Brunnenstraße vom 27.05.2016 Bereiche für Geschosswohnungsbau sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Mehrere Bauvorhaben sind bereits oder werden derzeit realisiert. Bei diesen genannten Bebauungsplänen wurde großen Wert auf den ruhenden Verkehr und die Größe der Baukörper gelegt. Über zusätzliche Vorgaben bei der Anzahl von Stellplätzen, abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, soll das Parken auf den öffentlichen Straßen reduziert werden. Gleichzeitig soll aber auch eine behutsame Nachverdichtung der bisher noch un- oder locker bebauten Bereiche möglich werden, ohne dabei das noch ländlich geprägte Erscheinungsbild von Empfingen zu sehr zu verändern.

In Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Brunnenstraße und des Baugebiets Jörgenbrunnen möchte die Gemeinde Empfingen diesen Bereich der Brunnenstraße mit einbeziehen, städtebaulich neu ordnen und möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken. Hinzu kommt, dass die Brunnenstraße mit ihrem nicht üppigen Ausbauquerschnitt die Erschließung für das Baugebiet Brunnenstraße und Jörgenbrunnen sowie für eine eventuell spätere nördlich angrenzende Entwicklungsfläche darstellt.

Zur sinnvollen städtebaulichen Abgrenzung des Plangebietes werden Teile des Bebauungsplanes Jörgenbrunnen mit einbezogen, es handelt sich hierbei um drei unbebaute Grundstücke. Der restliche Bereich ist geprägt von unbebauten, teilweise als Garten bewirtschafteten Grundstücke sowie von bebauten Bereichen mit unterschiedlicher Bausubstanz bis hin zu abbruchreifen Gebäuden.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Innenentwicklung handelt, möchte die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen. So kann die Kommune dazu beitragen neue Bauplätze zu schaffen, bei der die städtebauliche Grundstruktur erhalten bleibt und Flächen in Anspruch genommen werden, welche von der übergeordneten Planung dafür vorgesehen sind.

Sie trägt auch dem allgemeinen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung bei. Die freie unbebaute Landschaft wird nachhaltig geschont, der Innenbereich wird durch die Ansiedlung junger Familien gestärkt und dank verbleibender Grünzone wird die Wohnqualität erhalten.

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 am nördlichen Siedlungsrand von Empfingen. Im Süden, Osten und Westen grenzt bestehende Bebauung an. Nach Norden öffnet es sich in die freie Landschaft. (s. Abb. II-1).

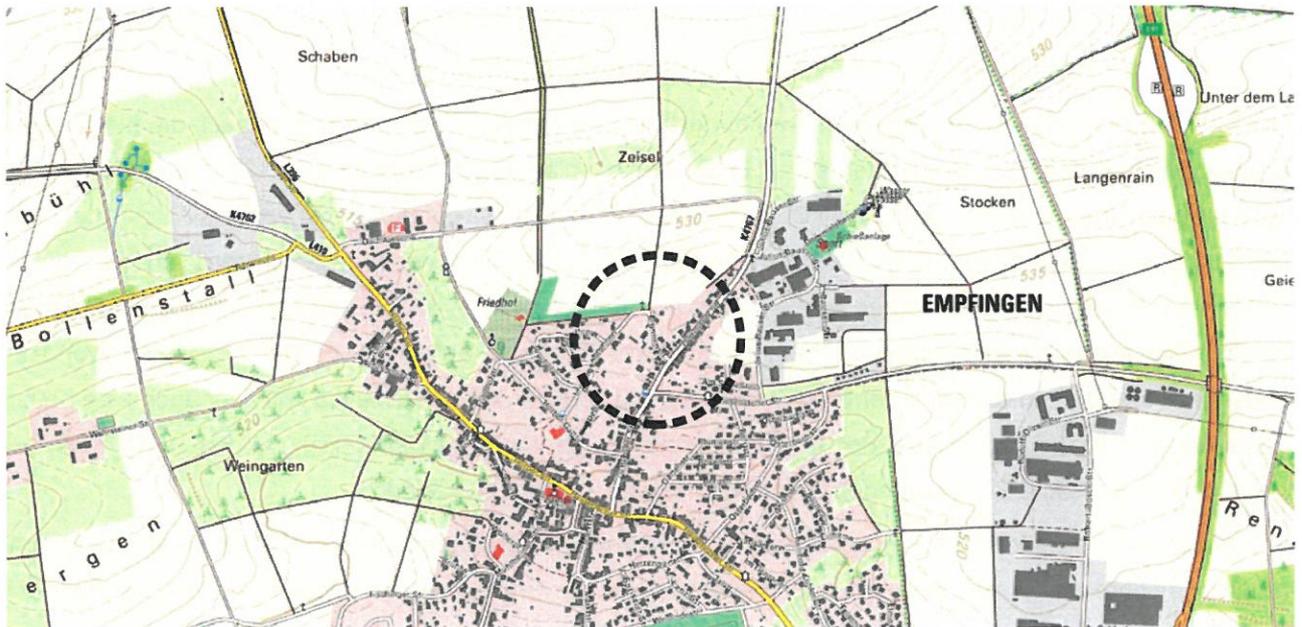


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,19 ha beinhaltet die Flurstücke 8284, 8293, 8294, 8314 i.T., 8315, 480/3, 492, 493, 494, 495, 495/1, 496, 496/1, 497, 498, 499, 499/1, 500 i.T., 501 und 502.

Er grenzt außerdem unmittelbar an die Flurstücke:

Im Norden:	1346	1498				
Im Ostern:	500i.T.	500/1	503	504	506	509
Im Süden:	509	491	491/1	480/9		
Im Westen:	480/8	480/7	8295	8314	8285	8283

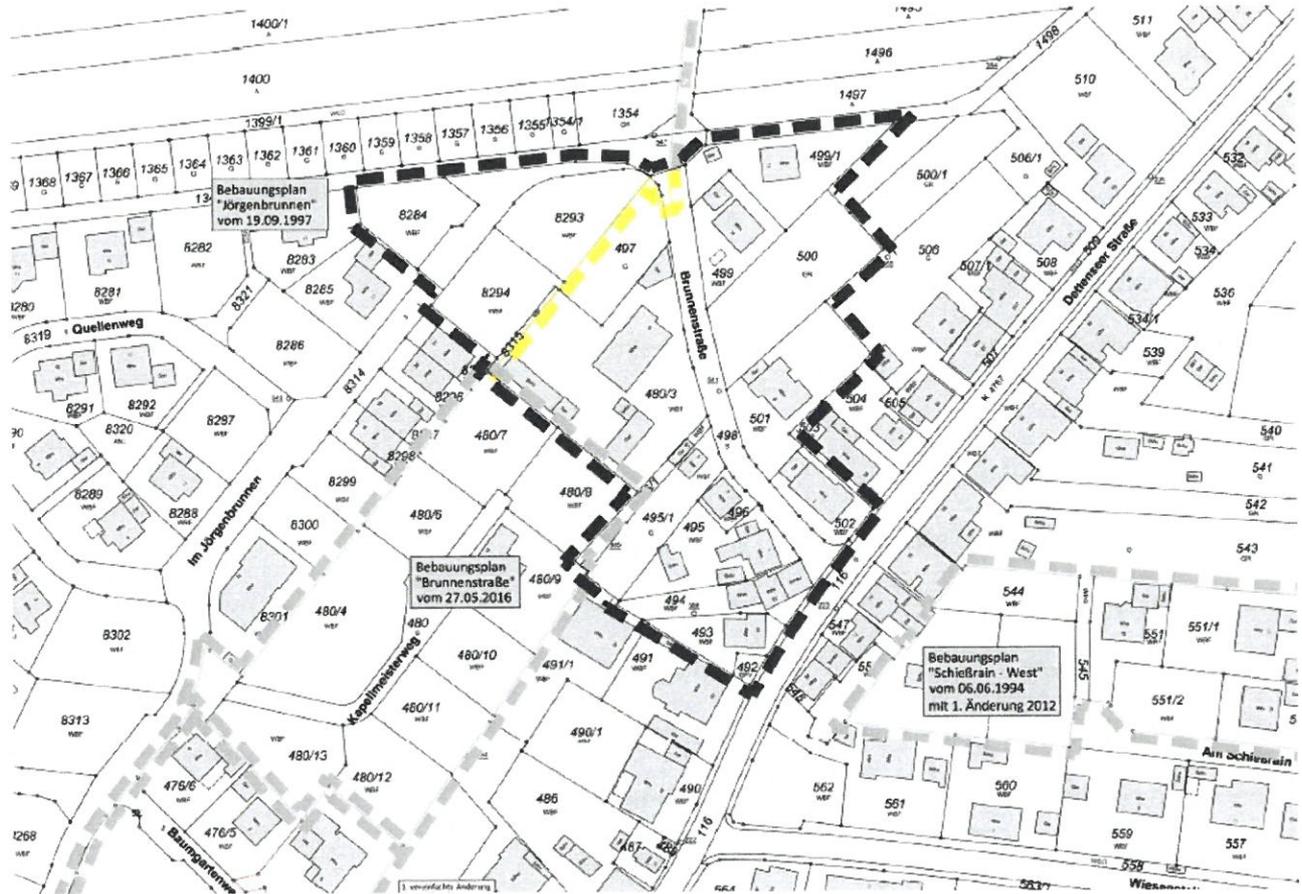


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenstraße Nord“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche (Wohnen)
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Mischbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Jörgenbrunnen“ vom 19.09.1997
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

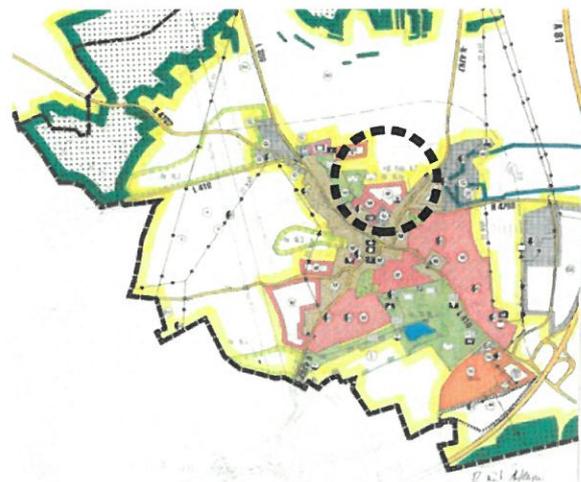


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Gemeinde Empfingen wird ein Großteil der Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Als Fläche für die Landwirtschaft und als Mischbaufläche dargestellt werden nur ein kleiner Teil im Norden und Osten.

Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet weist eindeutig auf Grund der Bestandsbauten und der umgebenden Bebauung Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf. Der FNP wird entsprechend berichtigt.

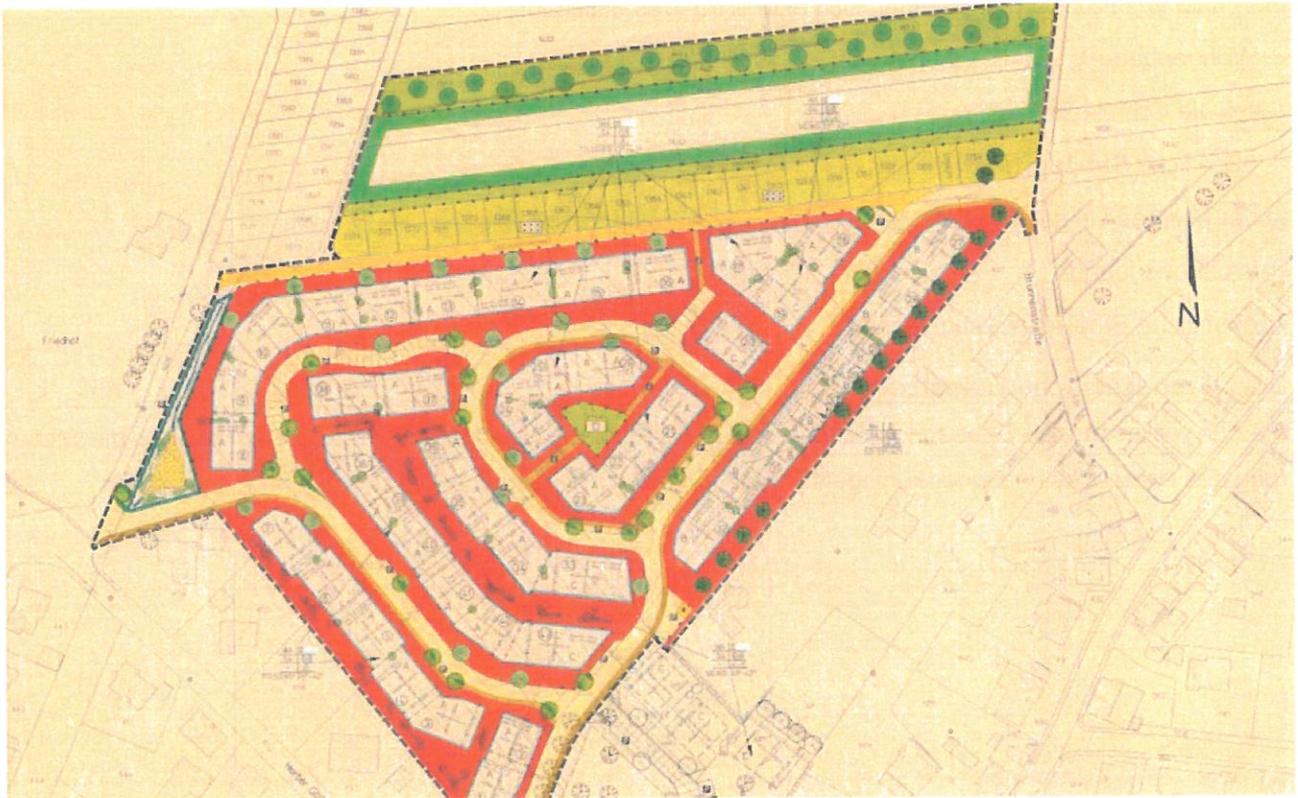


Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Jörgenbrunnen“

Der bestehende Bebauungsplan „Jörgenbrunnen“ wird im nordöstlichen Bereich mit rund 2.340 m² überplant. 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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Wohnbebauung
- private Grünfläche
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und einer künftigen Entwicklung (Nachverdichtung und Grünflächen) geschaffen.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die bauliche Konzeption orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung.

Für den nord-westlichen Bereich sollen die Festsetzungen der zugelassenen Wohneinheiten im bestehenden Bebauungsplan „Jörgenbrunnen“ weitgehend erhalten werden. Somit wird die Anzahl auf dem Grundstück mit Flurstücknummer 8284 auf 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelgebäude beschränkt. Jedoch wird festgesetzt, dass pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist. Im westlichen Bereich wird die zugelassene Anzahl an Wohneinheiten auf 4 WE reduziert, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Der Ziel- und Quellverkehrs soll im Wohngebiet „Jörgenbrunnen“ und „Brunnenstraße“ nicht weiter übermäßig zunehmen, auch im Hinblick auf die bereits verdichtete Bauweise im Bereich „Kapellmeisterweg“.

Durch die II-Geschossigkeit ergeben sich bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Gebäudegesamthöhe von 11,00 m. Um den künftigen Bauherren jedoch genug Spielraum geben zu können, sind Abweichungen der EFH um +/- 0,50 m zulässig, wobei die maximale Gesamthöhe bezogen auf die jeweils angrenzende Straßenverkehrsfläche eingehalten werden muss. Somit kann der nord-westliche Bereich an das bestehende Baugebiet „Jörgenbrunnen“ anpassen.

Anders im westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets, wo bisher kein Bebauungsplan besteht, variieren im bereits fast vollständig bebauten Gebiet die Trauf- und Gebäudegesamthöhen. Als Bezugshöhe soll deshalb künftig, auch auf Grund der bis zur 2,00 m unterschiedlichen Fußbodenhöhen, die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche maßgebend sein. Mit der Festsetzung von einer Gebäudemaximalhöhe von 11,00 m sowie einer Traufhöhe von 7,00 m können alle Bestandsbauten mit berücksichtigt werden. Um jedoch übermäßig große Bauten zu verhindern, wird auch hier die zulässige II-Geschossigkeit vom bestehenden Bebauungsplan „Jörgenbrunnen“ übernommen.

Auch in diesem Bereich sollen die zulässigen Wohneinheiten auf 4 WE beschränkt werden. Dies erfordern sowohl die beengten Verkehrsverhältnisse im Bereich der Brunnenstraße, sowie die bereits fast vollständig bebaute Umgebung.

Mit diesen Festsetzungen, kann auch das über die Jahre herangewachsene Gemengelage städtebaulich sortiert und geordnet werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Brunnenstraße, sowie über die vorhandene Straße „Im Jörgenbrunnen“. Somit sind alle Baugrundstücke erschlossen und keine neuen Straßen erforderlich.

Beide Straßen sind noch in einem ausreichend guten Zustand, weshalb sie nicht erneuert werden müssen. Da die Brunnenstraße jedoch in manchen Bereichen lediglich einen Regelquerschnitt von 6,00 m (inkl. Gehweg) aufweist, wird die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken unabdingbar.

3. Grün- und Freiraumstruktur

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen um somit dem Charakter eines Wohngebiets gerecht zu werden.

4. 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 Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

4.1. Arten und Biotop

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets befinden sich 6 ältere Obstbäume die überplant werden (siehe auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

4.2. Boden und Flächen

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs. Naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Die Fläche ist bereits größtenteils bebaut. Diese wird durch die Überplanung und neue Ausweisung als Wohngebiet, mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ist für das Schutzgut Boden als positiv anzusehen. Somit sind die Auswirkungen der geplanten Änderung als nicht erheblich einzustufen.

4.3. Grund- und Oberflächenwasser

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

4.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe, der Lage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung des Plangebiets ist der Eingriffsbereich für die lokalklimatischen Verhältnisse von untergeordneter Bedeutung. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

4.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Durch die Lage am Rand der Ortslage mit bestehender Bebauung, sind durch die geplante Bebauung keine Landschaftsbild prägenden Elemente betroffen. Das Plangebiet wird optisch von der umgebenden Bebauung geprägt.

4.6. 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.

4.7. Menschen

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.

4.8. 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 und Flächen, 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 vorbereitet wird.

5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

- Zum Schutz von Zweig- und Bodenbrütern sind Rodungen auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse zu beschränken. Zulässig ist demnach die Zeit nach dem 31. Oktober und vor dem 1. März.

Sollte eine Rodung außerhalb der in diesem Gutachten empfohlenen Zeit erfolgen, muss unmittelbar davor eine erneute Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse statt finden.

VI. 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.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zugelassen.

2. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen, welche sich an der Bestandsbebauung orientieren, ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

3. Zulässige Grundflächen und Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse entspricht den umgebenden Bebauungsplänen „Brunnenstraße“ und „Jörgenbrunnen“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten- damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung- zu vermeiden. Bestehende Bauten haben Bestandsschutz.

Auch die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Auf Grund der städtebaulich maßgebenden Struktur werden Hausgruppen ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Infolge des fast vollständig bebauten Gebiets und der beengten Verkehrsverhältnisse wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten in verschiedenen Bereichen unterschiedlich festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m (inkl. Dachvorsprung) zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,00 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

Bestehende Bauten haben Bestandsschutz.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Kreuzungsbereich zur „Dettenseer Straße“ werden aus Sicherheitsgründen freizuhaltende Sichtfenster festgesetzt. Bestehende Baukörper haben jedoch Bestandsschutz.

8. Versorgungsflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Leitungen unterirdisch zu führen sind.

9. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewähren, sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

10. Bindung für Bepflanzungen

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Durch die Festsetzung ein Hausbaum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, wird dieses Ziel erreicht.

11. 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.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Lediglich Flach- und Tonnendächer werden auf Grund des Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

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

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

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

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. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Im Bereich der Brunnenstraße können entlang der Straße auf Grund der beengten Verhältnisse nur teilweise PKW geparkt werden. Daher wird die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 31.08.2018

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 21.01.2019 für die Sitzung am 05.02.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

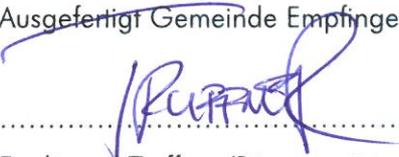
72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 06.02.2019


.....
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

