

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde und Gemarkung Empfingen

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung zum Lageplan des Bebauungsplanes "GÄNSÄCKER II - TIERGARTEN"

mit Ergänzung vom 01.02.2022 der 10. Änderung des Bebauungsplanes in rot

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.1985 (BGBl. I S. 1144)
2. Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBL. S. 700) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBL. S. 51) und LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983 (GBL. S. 229), zuletzt geändert am 14. Dezember 1984 (GBL. S. 675)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Rechtsgrundlagen der 10. Änderungen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

**1. Art und Maß der Nutzung
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BBauG)**

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

**1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen:
(§ 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)**

- Wohngebäude.
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

- Läden, Schank- u. Speisewirtschaften.
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Ställe für Kleintierhaltung.

**1.3 Im Mischgebiet sind nur zugelassen:
(§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 u. 3 BauNVO)**

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Nicht zulässig sind:
(§ 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO)**

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung.

1.4 Ausnahme zur Geschößzahl:

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschöß gem. § 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

**2. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
u. § 14 BauNVO)**

2.1.1 Schuppen und Gartenhäuser bis 40 m² Rauminhalt sind als Nebenanlagen auf den Baugrundstücken im Wohn- und Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

2.1.2 Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind nur Geräteschuppen, die der Landwirtschaft (auch im Nebenerwerb oder Hobbybetrieb) dienen und Gebäude zur Holzlagerung, jeweils bis 40 m² Rauminhalt zulässig. Pro Grundstück darf nur ein Gebäude errichtet werden. Die Gebäude sind mit einer Holzverschalung zu versehen und mit einem gedeckten, nicht glänzenden Material einzudecken. Eine hobbymäßige Tierhaltung sowie die Errichtung von Weideunterständen und Ställen sind nicht gestattet. Bestehende Gebäude in dieser Fläche, die von den vorgenannten Festsetzungen abweichen, können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.2 Hundezwinger und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (Anlagen für Versorgung mit Eit, Gas, Wasser usw.) sind ausnahmsweise zulässig.

3. Stellung b. baul. Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

~~Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Lageplan eingetragenen Flurstichungen festgelegt. Sie sind mit dem Hauptbaukörper einzuhalten.~~

4. Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über folgenden Bezugspunkten liegen:

4.1 Für talseits der Straße liegende Gebäude:

- höchster Punkt der öffentl. Verkehrsfläche in Bezug auf die der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewände.
Eine Entwässerung der Untergeschosse in die öffentl. Kanalisation in der Verkehrsfläche muß jedoch möglich sein, soweit nicht eine anderweitige Entwässerungsmöglichkeit (z.B. Leitungsrecht) vorliegt.

4.2 Für die bergseitig der Straße liegende Gebäude:

- höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand und dem vorhandenen natürlichen Gelände.

4.3 Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die EFR für die höher liegenden Geschossteile.

Die Höhen sind auf NN zu beziehen. (s. auch Ziff.15)

Carports offene Garagen

5. Garagen u. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. ~~Sie müssen dem Hauptgebäude angeschlossen oder integriert sein.~~

5.2 Zusätzliche Garagen können im Anschluß daran errichtet werden. Es sind nur max. 4 Garagen in einer Bauflicht zulässig.

5.3 Eventuell notwendig werdende Stellplätze sind nur im unmittelbaren Anschluß an die Garagenvorplätze zulässig.

5.4 Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

5.5 Von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m haben.

5.6 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagentoren ein Mindeststauraum von 5,5m einzuhalten.

5.7 Zahl der Stellplätze (Hinweis) (§ 9 LBO und GaVO)
Bei Einfamilienhäusern mit einer Wohnung, sind mind. 2 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und bei sonstigen Wohngebäuden sind je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze zu schaffen.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BBauG)

6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihren Funktionen ist Richtlinie für die Ausführung.

6.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger- u. Versorgungsverkehr), ruhenden Verkehr sowie insbesondere für Fußgänger gemeinsam gefahrlos benutzbar ist. Sie sind verkehrsberuhigter Bereich. (§ 16 (1) St.V.G. i.V. § 42 (4a) StVO).

6.3 Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentl. Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen.

6.4 Soweit die Böschungsbreite in der senkrechten Projektion 1,5 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Sie müssen mind. 70 cm innerhalb des Bauplatzes stehen und sind im Baugesuch darzustellen.

6.5 Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlichen Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

Nachrichtlich:

Austechnischen Gründen erfolgt die Vermessung

a) bei Rabattenplatten: Mitte Rabattenplatte

b) bei Randsteinen : Im Stützfundament.

6.a Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Soweit nach dem Ausbau der Erschließung von der Gemeinde für einzelne Grundstücke Anschlüsse an die öffentl. Drainage verlegt sind, sind private Drainageleitungen dort auszuschließen. Sie dürfen nicht in das öffentl. Kanalnetz entwässern. (vgl. Ziff. 18)

7. Pflanzgebote und Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

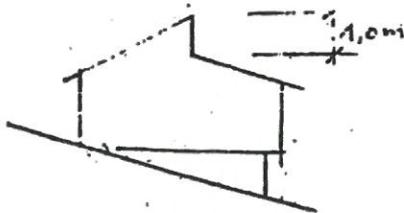
- 7.1 Die Streuobstbestände sind zu erhalten, soweit ihr Abstand zu baulichen Anlagen über 5 m beträgt.
- 7.2 Die im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote sollen erfüllt werden:
a) auf öffentlichen Straßenflächen bei Straßenausbau
b) auf privaten Flächen mit Schlußabnahme des jeweiligen Bauvorhabens
- 7.3 Die Lage der Pflanzgebote für Bäume kann als Ausnahme notwendigen Ein- u. Ausfahrten angepaßt werden.
- 7.4 Die mit dem Planzeichen Pflanzgebot "Einzelbaum" gekennzeichneten Standorte sind mit landschaftsbezogenen Laubbäumen zu bepflanzen, z.B. Linde, Buche, Eibe, Esche, Kastanie.
- 7.5 Die mit dem Planzeichen Pflanzgebot "pfg 1" gekennzeichneten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen z.B. Obstbäume, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelbeere.
- 7.6 Durch Auf- oder Abtrag entstandene Böschungen sind wirkungsvoll und dauerhaft zu begrünen.

7a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.7 Auf den Flurstücken Nr. 1882, 1881 ist ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Vögel) und eine Fledermaushöhle zu verhängen. Die Kästen sind über einen Zeitraum von 25 Jahren jährlich zu reinigen und auf deren Funktionalität hin zu überprüfen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

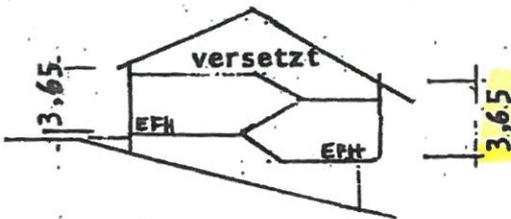
8. Gebäude
(§ 73 (1) LBO)



- 8.1 **Dachgestalt**
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dachformen mehrerer unmittelbarer Grenzbauten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufeinander abzustimmen. Krüppelwalme sind zugelassen. Walmdächer sind ab einer Grundstücksgröße von mind. 800 qm und an Eckgrundstücken zugelassen. Dachflächen dürfen am First bis zu einer Höhe von 1 m gegenseitig versetzt werden.
- 8.2 Die Deckungsmaterialien müssen kleinteilig und lichtfest sein. Die Farben müssen dem Spektrum Braun - Rot angehören. Die Gestaltungsregeln für Deckungsmaterialien gelten nicht, sofern die Dächer in Verbindung mit Elementen gestaltet werden, die der Einsparung von Primärenergieträgern dienen. Diese Elemente sind in die Dachfläche einzubinden.

8.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je max. 1,5 qm zulässig, insgesamt max. 1/20 der jeweiligen Dachseite. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

8.4 Dachaufbauten sind zulässig als stehende Gauben bis max. 1/3 der Gebäudelänge. Sie müssen mind. einmal unterteilt sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), Abstand zum Giebel mind. 1,5 m. Die Außenhaut der Gauben muß dem Material des Gebäudes entsprechen. Verkleidungen aus hellem und reflektierendem Material sowie Zinkblech-Naturton sind ausgeschlossen.



8.5 Traufhöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) betragen max. über der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe auf mind. 2/3 der Gebäudelänge bei

Z = 11 mit Höhenbegrenzung: 3,65 m
Z = 11 : 6,00 m

Bei versetzten Ebenen eines Geschosses werden die Traufhöhen auf die versetzten Höhen des Erdgeschoßfußbodens der jeweiligen Seite bezogen.

8.6 Die Gebäude sind allseitig mit einem Dachüberstand von mind. 40 cm zu versehen, soweit sie nicht auf der Grenze stehen.

8.7 Äußere Gestalt (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend als verputzte Flächen in gedeckten Farben ausgebildet werden.

Reflektierende, schwarzfarbige oder grellfarbige Materialien sind nicht zugelassen. Untergeordnete Bauteile können mit Holzverschalung, Sichtmauerwerk und Sichtbeton verkleidet werden.

9. Garagen
(§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO)

9.1 Garagen über der Geländeoberfläche sind baulich mit dem Hauptbaukörper zu verbinden, sofern in der Planzeichnung keine abweichende Festsetzung bezüglich der Flächen für Garagen getroffen werden.

9.2 Garagen an der Grundstücksgrenze müssen so gestaltet werden, daß ggf. auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten eine ähnliche Garage errichtet werden kann. Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant, gestalterisch- und im Material abgestimmt und gebaut werden.

- 9.3 Oberirdische Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Ausnahmsweise können talseits des Hauptgebäudes liegende Garagen als Terrassen genutzt werden. Sie sind mindestens über dem Garagentor mit einem ca. 1,0 m breiten Pflanztrogt zu versehen.
- 9.4 Die Traufhöhen über den festgelegten Garagenfußbodenhöhen betragen max. 3 m. Bei Flachdachgaragen darf die Höhe bis Oberkante Dachrand 3,0 m nicht überschreiten.

10. Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Antenne pro Gebäude ist im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen. Das Gebiet ist zur Breitbandverkabelung vorgesehen.

11. Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte des Erwerbs bis max. 0,5 m² Größe und max. 1,5 m über der festgelegten EFH am Gebäude in Form von Schriften oder flach an den Wänden angebrachten Tafeln zulässig. Hinterleuchtete Schilder sind ausnahmsweise zulässig, Leuchtschriften sind ausgeschlossen.

Hinweisschilder für bestimmte Bauträger oder Bauformen sind nur an dem betroffenen Gebäude zugelassen, nicht jedoch an den Zufahrtsstraßen oder nicht betroffenen Gebäuden.

12. Versorgungsleitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

12.1 Diese Leitungen (Elt, Post, Gas) sind nach den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerkes unterirdisch zu verlegen und auf den Grundstücken zu dulden. Ggf. notwendig werdende Kabelkästen sind ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.

12.2 Umformerstationen sind genehmigungspflichtig und müssen den Anforderungen nach Ziff. 9 entsprechen.

13. Einfriedigungen
(§ 72 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedigungen nur als Zäune zulässig, die mit Büschen hinterpflanzt sind. Stacheldraht ist nicht zugelassen.

13.2 Sämtliche Einfriedigungen in den Zonen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bebauung dürfen max. 0,80 m, in den übrigen Bereichen 1,5 m hoch sein. Sockelmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten zulässig; Höhe max. 1/3 der Böschungshöhe.

zu 13.4

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist die Errichtung von Einfriedungen unzulässig. Bestehende Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde geduldet werden.

- 13.3 Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen nicht beeinträchtigen. Pflanzungen müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden. Bei Verkehrsflächen ohne Gehweg ist die Einfriedigung mind. 70 cm hinter der Grenze (Straßenbegrenzungslinie) zu erstellen.
- 13.4 Bei Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang den landwirtschaftlichen Flächen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für außerhalb geschlossener Wohnbezirke einzuhalten.
- 13.5 Zum Außenbereich sind nur beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) von max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 13.6 Als Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer max. Höhe von 2 m sind zulässig:
- a) Hecken
 - b) naturbelassenes oder braun imprägniertes Holz in waagerechten oder senkrechten Strukturen. Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen - wobei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist - folgende Längen nicht überschreiten: 8 m entlang einer Grundstücksgrenze und insgesamt 14 m.

14. Stellplätze und sonstige unbebaute Grundstücksflächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 14.1 Offene Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit Schotterrasen, Betongrasplatten oder Verbundstein herzustellen. Eine geschlossene Oberfläche (z.B. Schwarzdecke) ist nicht zugelassen.
- 14.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Vorplätze, Vorgärten und andere unbebaute Grundstücksflächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen verwendet werden.
- 14.3 Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Abfallbehälter einzurichten, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden.

C. NACHRICHTLICHE ANGABEN

15. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen sind mind. zwei Geländeprofile einzureichen, die jeweils am rechten und linken Hausgrund des geplanten Gebäudes liegen müssen.

Die Höhen sind auf NN zu beziehen.

Die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die benachbarten baulichen Anlagen (soweit vorhanden) sind darzustellen.

16. Archäologische Denkmale

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht vom Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird.

17. Straßenbeleuchtung
(§ 126 BBauG)

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 Absatz 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.

18. Quellwasser

Wird beim Aushub eine Quelle festgestellt, ist das Wasserwirtschaftsamt 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 Drainageleitung 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 öffentl. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies ist durch eine unabhängige vom Grundstücksbesitzer zu bauende Drainageleitung der öffentl. Drainageleitung zuzuleiten.

19. Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Baugebiet dürfen keine Abwässer versickert werden.

20. Baugrunduntersuchung

Die Gemeinde Empfingen hat im Dezember 1985 durch das Büro Dr. Hafner u. Partner, Stuttgart, generelle Baugrunduntersuchungen für das Baugelände Gänssäcker 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.

21. 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.

22. Immissionsrichtwerte

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

tags 55 dB (A)
nachts 40 dB (A)

Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)

tags 60 dB (A)
nachts 45 dB (A)

22.1 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 schalldämpften Lüftungsschächten) nach ihren Bedürfnissen und auf Ihre Kosten an den Gebäuden zu ergreifen.

22.2 Nachtzeit

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzungen des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968).

23. Naturschutz

- 23.1 Gehölzrodungen sind innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiträumen möglich - also nicht zwischen März und Oktober.
- 23.2 Die Beleuchtung muss insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ ausgeführt werden. Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu beachten:
- a. Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
 - b. Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen
 - c. Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur)
 - d. Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten.

24. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich 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.

Für die ergänzten Bebauungsplanvorschriften (gelb markiert):

Aufgestellt:

Empfingen, 24.04.2007


Walz

Hauptamtsleiter



Ausgefertigt:

Empfingen, 25.04.2007



Straub
Bürgermeisterstellvertreter

Für die ergänzten Bebauungsplanvorschriften unter Nr. 1.3 (siehe Deckblatt):

Aufgestellt:

Empfingen, 20.11.2007

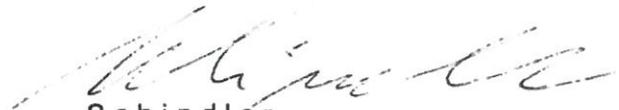


Walz
Hauptamtsleiter



Ausgefertigt:

Empfingen, 21.11.2007



Schindler
Bürgermeister

Für die geänderten Bebauungsplanvorschriften unter 3., 5., 7a., 23 und 24 (s. rote Markierung):

Aufgestellt:

Fassung vom 01.02.2022



Ausgefertigt:

Empfingen, den 16.02.22


Ferdinand Truffner
(Bürgermeister)