



**Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Horber Gässle II“ 3. Änderung**

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

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 12.11.2019

Dettenseer Straße 23	72186 Empfingen	07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4	72280 Dornstetten	07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2	88696 Owingen	07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	10
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>10</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
<b>VII.</b>	<b>Immissionsschutz / Gewerbelärm</b> .....	<b>13</b>
<b>VIII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>13</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
1.	Art der Nutzung.....	14
2.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
3.	Zulässige Grundfläche.....	14
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
5.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	14
6.	Verkehrsflächen.....	14
7.	Versorgungsflächen.....	14
8.	Versorgungsleitungen.....	14
9.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
<b>X.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	15
3.	Werbeanlagen und Gestaltung unbebauter Flächen.....	15
4.	Einfriedungen.....	15
5.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	15
<b>XI.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>16</b>

## I. Planerfordernis

Laut Regionalplan soll die Region Nordschwarzwald zu einem zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt werden. Unter anderem sind mittelständische Prägung und traditioneller Gewerbefleiß spezifische Stärken der Region, welche ein gutes Potential darstellen. Diese gilt es mit allen Mitteln zu entwickeln.

Hierbei müssen, neben der Ausweisung neuer Gewerbe- und Mischgebiete, auch die Innenbereiche gestärkt werden. Dies verhindert ein Aussterben der Ortskerne und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei. Die Gemeinde Empfingen möchte vor allem auch kleine, ortsansässige Betriebe erhalten und die unternehmerische Weiterentwicklung dieser fördern.

Das mittelständische Unternehmen Schweizer Natursteine GmbH befindet sich aktuell im Mischgebiet, Bereich „Horber Gässle“, der Gemeinde Empfingen. Der Generationenbetrieb plant eine Erweiterung des derzeitigen Firmenareals, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben und den Betrieb aufrecht zu erhalten. Mit dem Kauf zweier angrenzender Grundstücksteile soll eine solche Erweiterung ermöglicht werden. Auf einem Grundstück davon befindet sich derzeit ein Wohnhaus. Dieses bleibt erhalten. Lediglich der südliche und östliche Bereich davon, welcher derzeit als private Grünfläche genutzt wird, soll verkauft werden. Das südlich angrenzende Grundstück soll künftig der Zufahrt zur geplanten Erweiterung dienen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplan „Horber Gässle II“ (1. Änderung) und der südliche Bereich im bestehenden Bebauungsplan „Horber Straße Nord-Ost“ (1. Änderung). Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Gässle II“ befindet sich östlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Mit einer 3. Änderung sollen die baulichen Festsetzungen sowie die Baugrenze angepasst werden, um das Bauvorhaben realisieren zu können. Der westliche Teil des Grundstücks 449 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Horber Gässle II“ (1. Änderung) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die bisherige Nutzung jedoch einem Mischgebiet entspricht, soll auch dieser Bereich als Mischgebiet überplant und ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar weist fast für das gesamte Plangebiet ein bestehendes Mischgebiet aus. Diese bisherige Nutzung soll weiterhin bestehen bleiben. Lediglich der westliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt und soll auf Grund der derzeitigen Nutzung als Mischgebiet überplant werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Horber Gässle II“ 3. Änderung soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Unter Anwendung des § 13a BauGB kann die Gemeinde im beschleunigten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Empfingen. Rund herum grenzt bestehende Bebauung an. (s. Abb. II-1).

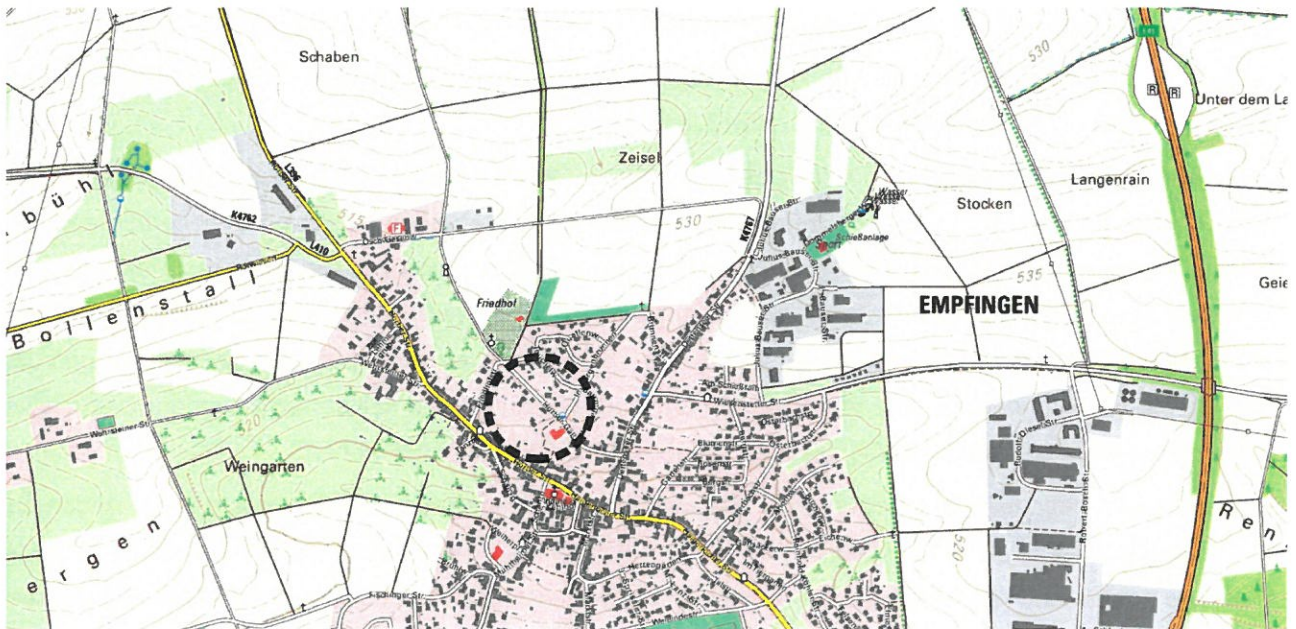


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.129 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 445 i. T., 448 und 449.

Im Norden:	452 (Straße „Horber Gässle“)	
Im Osten:	447/5	
Im Süden:	445 i. T.	
Im Westen:	444	451

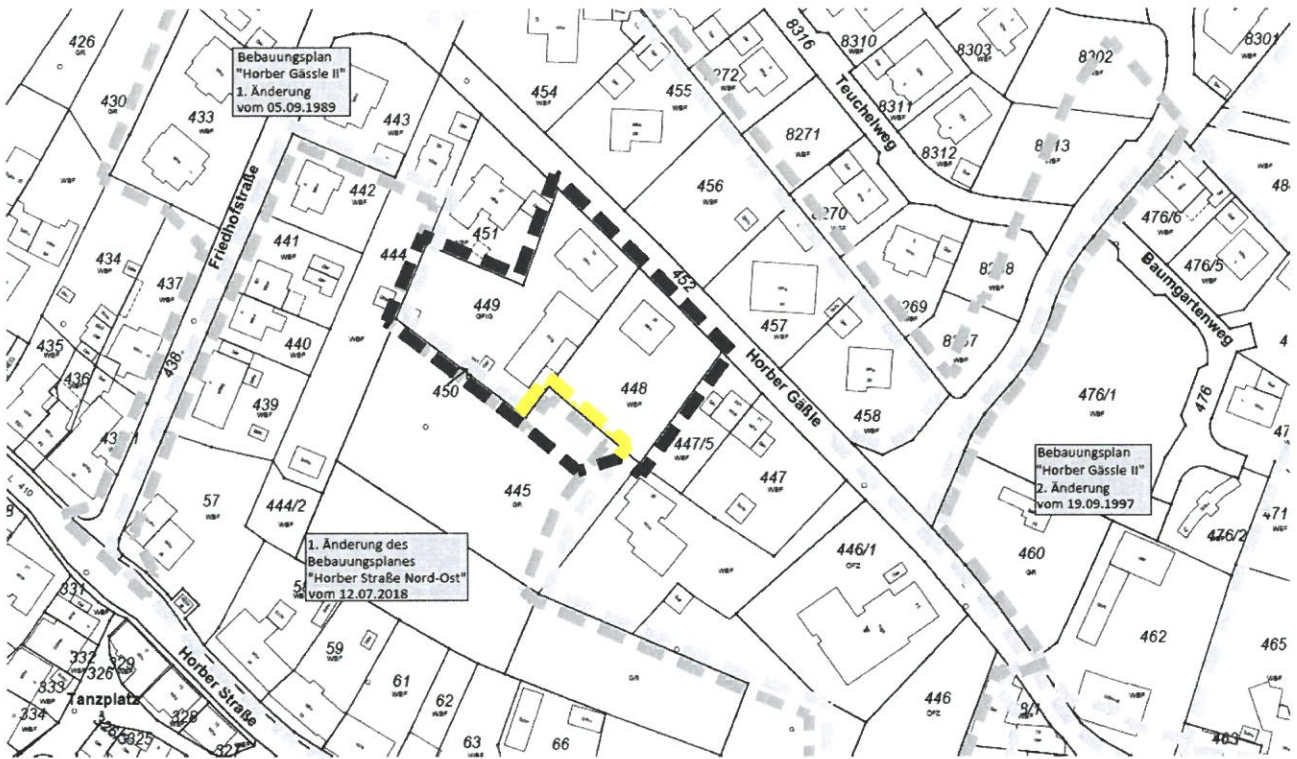


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Horber Gässle II“ 3. Änderung

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Teilregionalplan Landwirtschaft	Bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	- „Horber Gässle II“ 1. Änderung vom 05.09.1989 - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“ vom 12.07.2018
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

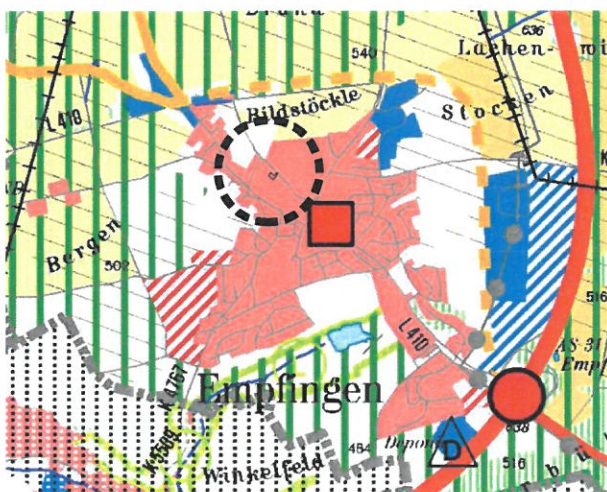


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

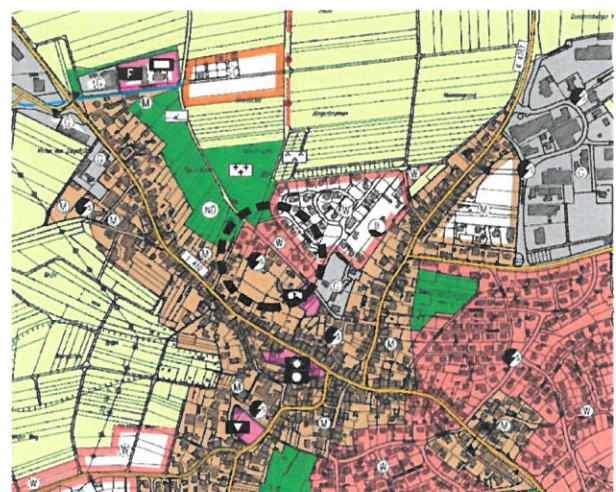


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

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

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche für das Plangebiet als Fläche Mischgebiet dargestellt. Ein kleiner Teil im westlichen Bereich wird jedoch als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet weist eindeutig auf Grund der Bestandssituation auch für diesen Bereich Charakter eines Mischgebiets auf. Der Flächennutzungsplan muss im Zuge einer nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

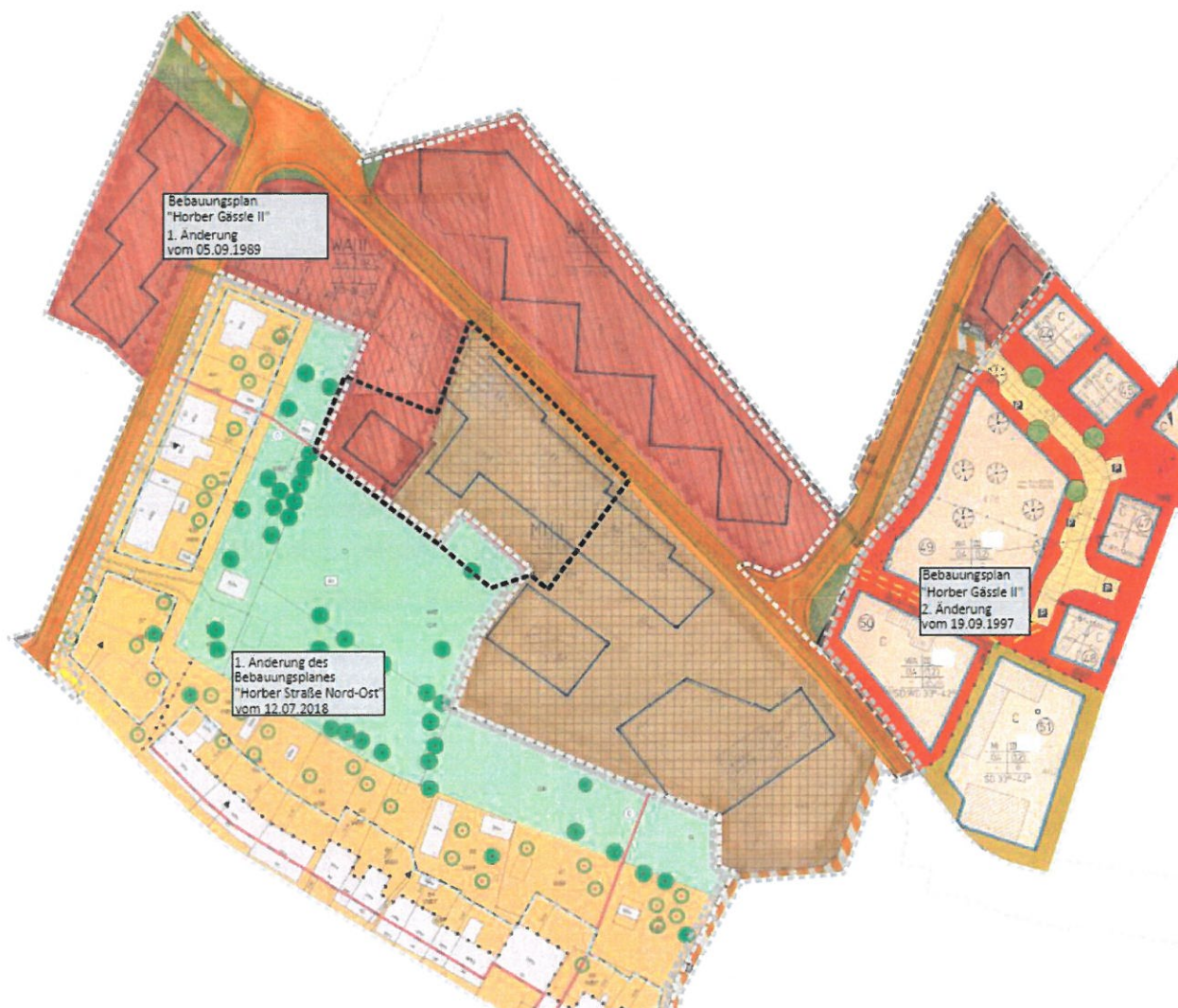


Abb. III-3: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet liegt fast vollständig im bestehenden Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 1. Änderung. Die damals geplante Nutzung „Mischgebiet“ wird übernommen. Diese Nutzung soll auch für den westlichen Bereich, welcher bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, übernommen werden. Bauliche Festsetzungen sowie die Baugrenze werden zusätzlich angepasst.

Der südliche Bereich liegt außerdem innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“. Die bisher als private Grünfläche (ca. 220 m<sup>2</sup>) ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches soll mit der 3. Änderung überplant werden.

Mittlerweile wurden ein Bebauungsplan „Horber Gässle II 2. Änderung“ sowie eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes rechtsgültig. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets.

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:

- Mischgebiet
- private Grünfläche

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

- Mischgebiet
- Wohngebiet
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche (südlich)

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 3. Änderung soll das Grundstück der Fa. Schweizer Naturstein GmbH vergrößert werden. Gleichzeitig werden die Baugrenze vom bestehenden Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 1. Änderung sowie die baulichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“ geändert und an das bauliche Vorhaben der Firma angepasst.



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

Für die bereits beschriebene Weiterentwicklung des Unternehmens möchte die Firma Schweizer Natursteine GmbH ihr Grundstück vergrößern. Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke 448 und 445 wurden bereits geführt. Das Grundstück 448 wird verkleinert, das Wohnhaus bleibt weiterhin bestehen. So kann das Unternehmen eine weitere bauliche Anlage an die bestehende Werkstatt anschließen. Um auf das neue Grundstück zu gelangen, wird außerdem im östlichen Bereich eine 6,00 m breite Zufahrt geplant.

Der westliche Bereich des Flurstücks 449 wird derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf Grund der bestehenden Nutzung als Ausstellungsfläche soll jedoch nun für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden. Um die Baugrenze bis an die bisherige südliche Grundstücksgrenze zu verlegen möchte die Firma Schweizer Natursteine GmbH außerdem ein Teil des südlichen Grundstücks mit Flurstücknummer 445 erwerben. Dieser Bereich soll gleichzeitig als weitere Zufahrt zum neu geplanten Gebäude genutzt werden. Die bestehende Umspannstation bleibt außerdem erhalten.



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

## 2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über die bestehende Straße „Horber Gässle“ erschlossen.

## 3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt wie bisher über das bestehende Mischsystem in der Straße „Horber Gässle“.

## 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.

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Gesamtgröße ca. 3.130 m <sup>2</sup> (100,0 %) davon Mischgebietsfläche ca. 2.251 m <sup>2</sup> (x0,6) davon Wohnbaufläche ca. 663 m <sup>2</sup> (x0,4) davon Grünfläche ca. 216 m <sup>2</sup> (x0,0)  insgesamt versiegelte Fläche bisher: ca. 1.616 m <sup>2</sup>	Gesamtgröße ca. 3.130 m <sup>2</sup> - davon MI 1.878 m <sup>2</sup> (x0,6) - davon Freifläche 1.252 m <sup>2</sup> (x0,4)  insgesamt versiegelte Fläche nachher: ca. 1.878 m <sup>2</sup>	unterliegt der Abwägung i.S. von §13a BauGB
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotope	Betriebsgelände im Bestand (nordwestlicher Teil) ohne besondere Wertigkeit und Hausgarten mit verbrachten Strukturen, durchgewachsener Koniferenhecke, einzelnen Ziersträuchern, Rasen und einer artenarmen Wiese im südöstlichen Teil (Erweiterungsfläche) von geringer Wertigkeit.	Verlust von innerörtlichen Biotopstrukturen mit unterdurchschnittlicher Wertigkeit im Bereich der Erweiterungsflächen.	wenig erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	Nicht betroffen, Innerortslage.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Artenschutz	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Das Plangebiet ist bereits durch die vorherige Nutzung einer Mischgebietsfläche und bestehender Bebauung großflächig versiegelt. Im Bereich der Erweiterungsflächen sind anthropogen überprägte Böden in Innerortslage betroffen mit entsprechend geringer Bedeutung für die zu berücksichtigenden Schutzfunktionen.	<i>Zusätzliche Flächenversiegelungen mit den zulässigen Werten eines Mischgebietes.</i> <i>Es wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke gärtnerisch anzulegen sind. Der anfallende Oberboden aus dem Plangebiet ist möglichst auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung wieder aufzubringen.</i>	wenig erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich
<b>Grundwasser</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	<i>Zusätzliche Flächenversiegelungen mit den zulässigen Werten eines Mischgebietes. Dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung.</i>	wenig erheblich
<b>Klima und Luft</b>	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.		nicht erheblich
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	Durch die innerörtliche Lage mit bestehender Bebauung, sind durch die geplante Änderung keine Landschaftsbild prägenden Elemente betroffen. Das Plangebiet wird optisch von der umgebenden Bebauung geprägt.		nicht erheblich
<b>Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	keine Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanziell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten und bestehenden Mischgebietsnutzung sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die den Werten eines Mischgebiets entsprechen. Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Nutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Mischbauflächen keine zusätzlichen Risiken.		Keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung und Neuaufteilung von 2 Grundstücken. Die Art der Nutzung wird kaum verändert, lediglich bestehende Festsetzungen werden für die Erweiterung des Unternehmens geändert. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		Keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		Keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener 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 und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Besonders geschützte Arten (wie beispielsweise der Igel), die innerhalb des Eingriffsbereiches vorkommen oder während der Bauarbeiten im Baustellenbereich angetroffen werden, sind fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle in der Umgebung zu versetzen.

## **VII. Immissionsschutz / Gewerbelärm**

Durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Gewerbebetrieb „Schweizer Naturstein GmbH“ ist gegebenenfalls mit einer Lärmbelästigung an der umliegenden Wohnbebauung zu rechnen. Die erforderliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb ist an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **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 § 13 a 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.

## **IX. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen Nutzung der Grundstücke. Lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auf Grund der Lage ausgeschlossen.

### **2. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

#### **2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit orientiert sich die Festsetzung an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Eine Erhöhung der bisherig zugelassenen Traufhöhe von 0,50 m wird gewährt, um moderne Bauten herstellen zu können.

#### **2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht auch dem umgebenden Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 1. Änderung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

### **3. Zulässige Grundfläche**

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete festgesetzt. Dadurch wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den Straßenverkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen. Auch die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung.

### **5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Infolge des fast vollständig bebauten Gebiets und der beengten Verkehrsverhältnisse wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten beschränkt.

### **6. Verkehrsflächen**

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

### **7. Versorgungsflächen**

Auf Grund der bestehenden Umspannstation wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche festgesetzt.

### **8. Versorgungsleitungen**

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

## **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 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 und Gestaltung unbebauter Flächen**

---

Aus städtebaulichen Gründen werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Windkraftanlagen sowie freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden ausgeschlossen.

### **4. Einfriedungen**

---

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

### **5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen**

---

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

## XI. Anlagen

### 1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 27.08.2019

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.08.19 für die Sitzung am 10.09.19

Geänderte Fassung vom 29.10.19 für die Sitzung am 12.11.19

#### Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Detenseer 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 13. Nov. 2019.

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

