



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Horber Straße Nord-Ost“**

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

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 12.07.2018

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	6
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung	6
V.	Städtebauliche Konzeption	7
1.	Bauliche Konzeption	7
2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur	7
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	7
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	8
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9
VII.	Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen	10
1.	Verkehrslärmimmissionen	10
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	10
1.	Denkmal und Bodendenkmalpflege	10
2.	Altlasten und Bodenverunreinigung	10
IX.	Art des Bebauungsplanverfahrens	11
X.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Art der Nutzung	12
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	12
3.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	12
4.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	12
5.	Versorgungsflächen	12
6.	Bindung für Bepflanzungen	12
XI.	Örtliche Bauvorschriften	13

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen hat im Jahre 2012 die Bereiche zwischen der Friedhofstraße, der Horber Straße und dem Horber Gässle städtebaulich neu geordnet. Dazu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der am 23.10.2012 zur Satzung erhoben wurde.

Die Kernpunkte dieses Bebauungsplanes waren:

- Geschlossene Bebauung entlang der Horber Straße
- Schutz der hinterliegenden Gärten vor Verlärmung, da diese ein wichtiger privater Erholungs- und Rückzugsbereich darstellen.
- Baulinie mit 5 m Abstand zur Hinterkante Gehweg im Bereich der Horber Straße
- Erweiterungsmöglichkeiten (Nachverdichtung) in den rückwärtigen Gärten mit Abstand von 10 m zum Bestand.
- Zulässigkeit von maximal 4 Wohneinheiten
- Erhalt des innerörtlichen Grünzuges im nordöstlichen Bereich
- Keine zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Bereiche durch öffentliche Straße

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Anfang 2013 zeigt sich in Empfingen eine Veränderung im Wohnungsbau. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist erheblich gestiegen. Das zeigt auch die momentane Bautätigkeit in Empfingen. Durch zwei konkrete Bauvorhaben im Planbereich möchte nun die Gemeinde Empfingen den bisherigen Bebauungsplan anpassen, ohne dabei aber die wesentlichen Grundsätze wie oben genannt aufzugeben. Lediglich im Bereich der Einmündung zur Friedhofstraße soll eine Anpassung im Verhältnis zur Größe der bebaubaren Flächen vorgenommen werden. Für dieses Grundstück war bisher auch geschlossene Bebauung entlang der Horber Straße vorgesehen, die kann aber durch die abgerückte vorhandene Bebauung derzeit nicht erreicht werden und wird an dieser Stelle aufgegeben. Schwierigkeiten bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen werden ebenfalls durch Anpassungen beseitigt. Durch private Einigungen im Grundstücksbereich kann auf eine zusätzliche innere Erschließung im Norden nun verzichtet werden.

Die bisherige Fläche der Bushaltestelle wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen, da diese für den öffentlichen Nahverkehr nicht mehr benötigt wird. Sie wird als Mischgebietsfläche definiert.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung im Innenbereich im Wesentlichen um Anpassungen vor allem auch um die Erhöhung der Wohneinheiten 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 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 im Ortskern der Gemeinde Empfingen. Westlich grenzt die Friedhofstraße an, südlich verläuft die Landesstraße L 410 (s. Abb. II-1).

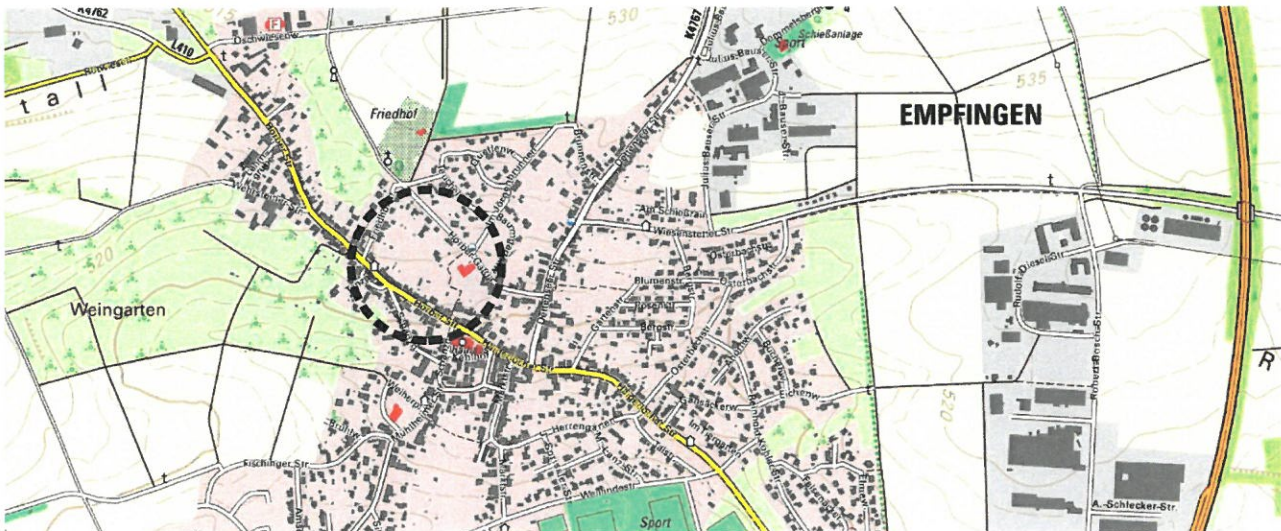


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,85 ha beinhaltet die Flurstücke:

57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	439	440	441
442	444 i.T.	444/2	445 i.T.	82 i.T.	56 i.T.		

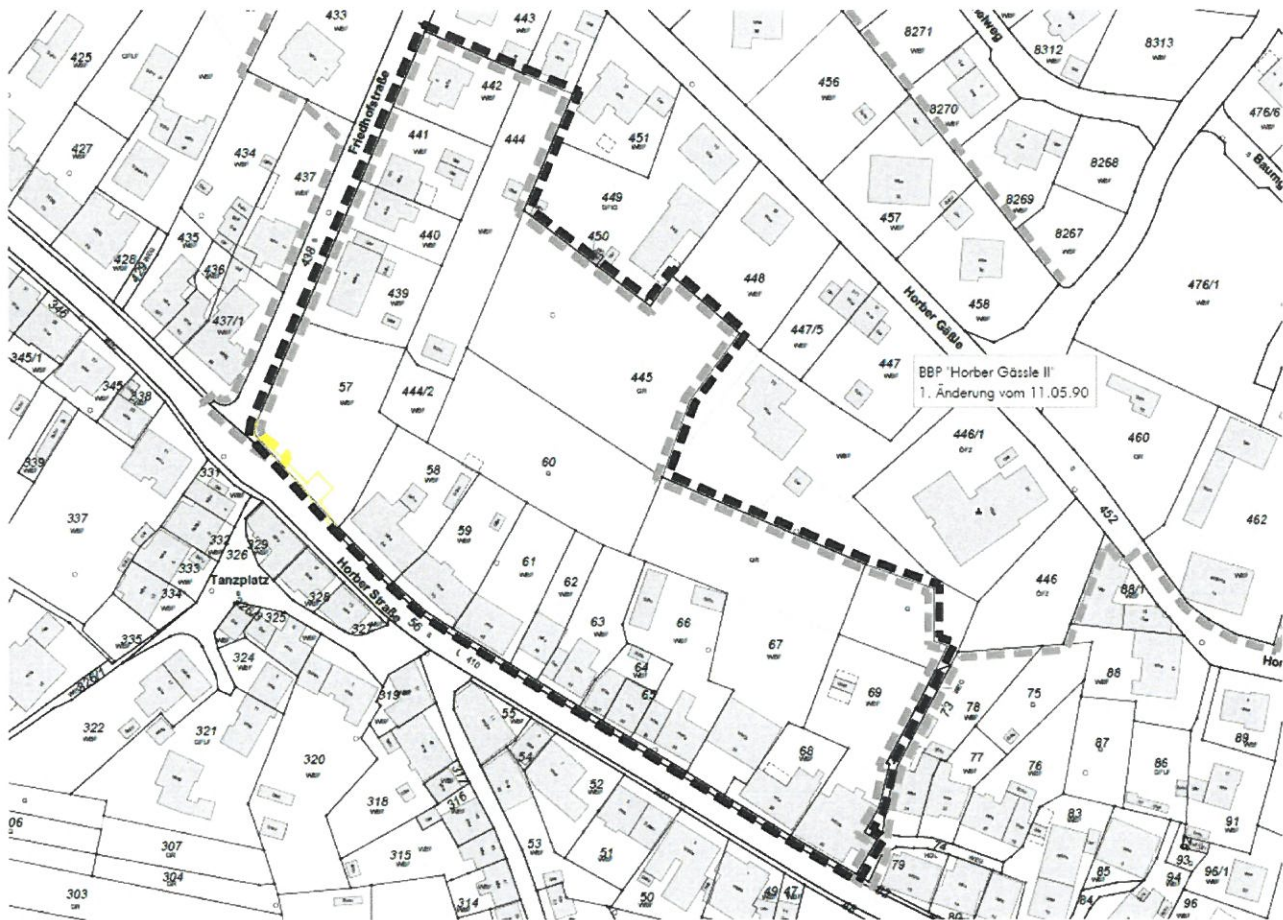


Abb. II-2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Horber Straße Nord-Ost vom 02.11.2012 Horber Gässle II 1. Änderung vom 11.05.1990 (in Teilen)
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	L 410 (Horber Straße), südlich angrenzend

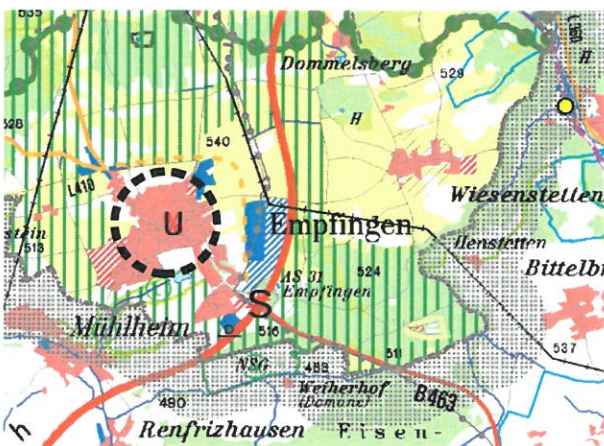


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

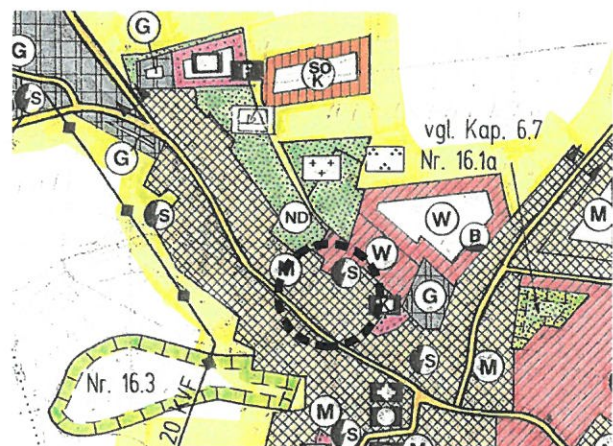


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald (s. Abb. Abb. III-1) wird die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“ als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Horber Straße Nord-Ost“

Die 1. Änderung überplant vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan „Horber Straße Nord-Ost“. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 1. Änderung wird im Einmündungsbereich Horber Straße / Friedhofstraße geringfügig mit rund 6 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 folgende Nutzungen:

- Mischbebauung
- privaten Grünflächen

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

- Mischbebauung
- 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.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Wohn- und Geschäftshäuser, Scheunen
Bauweise	Geschlossene und offene Bauweise
Durchschnittliche GRZ	0,6
Durchschnittliche Gebäudehöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	ca. 10,00 - 12,50 m
Durchschnittliche Wandhöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	ca. 6,00 m
Durchschnittliche Gebäudelänge	ca. 10,00 – 18,00 m
Vorhandene Dachformen	Sattel-, Walmdächer

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die Planung orientiert sich für den Straßenraum (Horber Straße) MI 1 am Bestand der vorhandenen Gebäude. Das Maß möglicher weiterer baulichen Nutzung entspricht der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Charakter von Innerortsbereichen in Empfingen. Für die Bereiche MI 2 (oberer Teil der Friedhofstraße und rückwärtige Bereiche Horber Straße) dürfen die Bauformen hinsichtlich der Dachformen frei gestaltet werden.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die Häuserzeilen entlang der Erschließungsstraßen sind ausreichend erschlossen. Die Eigentümer gelangen im Süden von der Horber Straße, im Westen von der Friedhofstraße auf ihre Grundstücke.

2.2. Innere Erschließung

Weitere Wege und Erschließungseinrichtungen der Grundstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen können nur auf privaten Flächen erfolgen.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Direkt angrenzend entlang der Horber Straße und Friedhofstraße verläuft ein Gehweg.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche dient den Bewohnern entlang der stark befahrenen Horber Straße als Rückzugsgebiet. Dieser grüne Bereich wird geprägt von intensiv genutzten Hausgärten in denen sich Schuppen und Holzlager befinden. Zudem wird dieser von Streuobstbäumen und kleinen Grünlandflächen geprägt.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Bei Neubauten müssen zur Verbesserung der Grundwasserneubildung Rasenmulden mit einem Notüberlauf an die Ortskanalisation angelegt werden. Dabei soll das Regenwasser über die belebte Bodenzone dieser Rasenmulden versickern. Die Mulde muss pro 100 m² Dachfläche 3 m³ betragen.

Das Schmutzwasser ist an die vorhandene Ortskanalisation in der Horber Straße bzw. in der Friedhofstraße anzuschließen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen, die bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Horber Straße Nord-Ost“ ausführlich abgehandelt wurden.

1.1. Arten und Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich gering und sehr gering wertige Biotoptypen. Durch die geplanten Festlegungen und Baumaßnahmen entstehen geringe Auswirkungen für den Biotopschutz. Es sind ausschließlich beeinträchtigte Hausgärten betroffen in die eingegriffen wird. Aufgrund der Biotopausstattung der vorhandenen Tierarten und Standorte ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verursacht werden. Für die Schutzgüter Arten und Biotope ist der geplante Eingriff insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

1.2. Boden

Betroffen sind nahezu ausschließlich anthropogen überformte Böden. Durch intensive Nutzung im Hausgartenbereich sind diese Flächen sehr stark verändert. Da sich die Bodenflächen in mitten bestehender Siedlung befinden und dadurch auch große Teile bereits versiegelt sind, haben die Auswirkungen der geplanten Änderung daher eine geringe Wertigkeit für den Bodenschutz und sind deshalb als wenig erheblich bis nicht erheblich einzustufen.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. 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 das Gebiet bereits umgeben ist von bestehender Bebauung bilden die möglichen neue Gebäude, wenn diese sich an der Gestalt und Höhe der umliegenden Bebauung anpassen keine Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild. Es besteht kein Bezug zur freien Landschaft die durch zusätzliche Bebauung beein-

trächtig 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

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und somit sind für das Schutzgut auch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.7. Mensch und Erholung

Die Lärm und Schadstoffemissionen sind durch die stark befahrene Horber Straße als hoch anzunehmen. Die geschlossene Bauweise der Häuser entlang der Horber Straße grenzen den kleinen Grünzug und die dahinter liegenden Gebäude von diesem Lärm ab. Weitere schädliche Einflüsse sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Auf die Wohnfeldfunktion, menschliches Wohlbefinden, die Gesundheit sowie die Lärmentwicklung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.

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 Biotop, 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

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Begehung Anfang April 2012 im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Horber Straße Nord-Ost“ hinsichtlich der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten gemäß BNatSchG untersucht. Jahreszeitlich bedingt konnte dabei keine vollständige Artenerfassung erfolgen, so dass eine Potentialabschätzung vorwiegend aufgrund der vorhandenen Habitate erfolgte.

Aufgrund der Biotopausstattung der vorhandenen Habitate und Standorte ist davon auszugehen, dass für Reptilien, Amphibien, Wirbellose, Säugetiere (ohne Fledermäuse) sowie Farn- und Blütenpflanzen durch das Vorhaben keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) verursacht werden. Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ebenfalls kein Verstoß gegen besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet oder vollzogen wird:

- Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen, Tötung oder Beschädigung von Fledermaus- und Vogelarten oder deren Entwicklungsformen sind Gebäudeabbrüche / Gehölzrodungen außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. der Vegetationszeit durchzuführen. Optimalzeitraum: November – Februar.
- Erhalt (Pflanzbindung) der vorhandenen Laub- und Obstbäume.

Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Verkehrslärmimmissionen

1.1. Ausgangssituation

Als mögliche Immissionsquelle wird der Verkehr auf der Horber Straße (L 410) gesehen. Mögliche Maßnahmen im Bereich des passiven Lärmschutzes werden ggf. im Verfahren geprüft.

1.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für alle Neubauten bzw. Umnutzungen bestehender Gebäude werden im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gem. den Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau gefordert werden. Der Schallschutznachweis muss nicht nur den Verkehrslärm sondern auch alle anderen Geräuscharten mit berücksichtigen.

Daraus resultierend sollten die Bauherren passive Lärmschutzmaßnahmen durchführen für Übernachtungsräume o.ä. Schutzbedürftige Räume in denen die Orientierungswerte besonders nachts überschritten werden, beispielsweise durch entsprechende Grundrisswahl oder Lärmschutzfenster in Verbindung mit Lüftungsanlagen.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Denkmal und Bodendenkmalpflege

Ein denkmalgeschütztes Gebäude (Pfarrhaus) befindet sich in der Horber Straße 30, Flurstücknummer 69.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Es handelt sich um einen frühmittelalterlichen Friedhof aus dem 6./7. Jahrhundert.

2. Altlasten und Bodenverunreinigung

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

IX. 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.

X. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und mit einer Baulinie festgesetzt. Entlang der Horber Straße, aus Richtung der Ortsmitte, bis einschließlich Flurstück 58 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Friedhofstraße, einschließlich des Flurstücks 57, wird eine offene Bauweise gewählt. Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um für künftige Bauvorhaben eine größtmögliche Flexibilität zu bieten. Sicherheitsabstände zu Verkehrsflächen werden eingehalten.

3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

3.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe und der Festlegung einer maximalen Firsthöhe begrenzt.

Für den gesamten Geltungsbereich sind Abweichungen von + 1,20 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Für die Flurstücke 67 und 69 gelten aufgrund ihrer erhöhten Lage gesonderte Regelungen. Für das Flurstück 57 liegen genehmigte Bauanträge vor. Hier ist die maximal zulässige EFH über NN-Höhen definiert.

3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bleibt auf 3 (MI 1 incl. Flst. 57) bzw. 2 (MI 2) festgesetzt.

4. Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Horber Straße festgelegte max. Anzahl der Wohneinheiten (4 WE) bleibt bestehen. Ausnahme bildet das Flurstück 57 hier sind 2 Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten zulässig.

5. Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Straßenbereich vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die rückwärtige Bebauung wird über private Leitungsrechte gesichert.

6. Bindung für Bepflanzungen

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Horber Straße Nord-Ost“ wurden Regelungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen getroffen. Diese Festsetzungen werden vollständig in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Das Anpflanzen, der im Planteil festgesetzten Obstbäume, tritt als Ausgleichsmaßnahme nur in Kraft, wenn der jeweilige Grundstückseigentümer auf seinem Flurstück weitere Flächenversiegelungen vornimmt. Die bisher bebauten Flächen gelten als Bestand und wurden im Umweltbericht 2012 auch so bilanziert.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig gleichwertig zu ersetzen.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Bleiben lt. rechtskräftigem Bebauungsplan vollumfänglich bestehen.

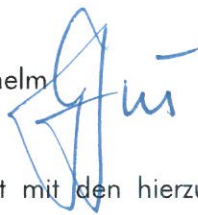
Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.04.2018 für die Sitzung am 24.04.2018

Fassung vom 29.06.2018 für die Sitzung am 12.07.2018

Bearbeiter:

Gebhard Gfrörer, Jochen Schittenhelm



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 13.07.2018



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

