



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 12.07.2018

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

In Ergänzung zu den bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 23.10.2012

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe und Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der geplanten EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der geplanten EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

MI 1:

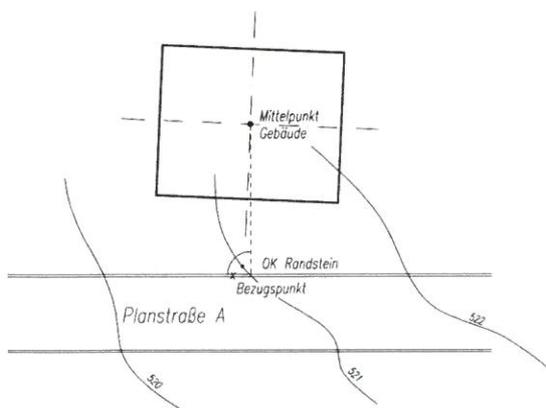
Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. (Skizze A)

Abweichungen um bis zu + 1,20 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

Folgende Ausnahmen gelten:

- Flurstück 69, EFH wie oben 1.1, Abweichung um bis zu + 3,00 m vom Bezugspunkt zulässig
- Flurstück 67, EFH wie oben 1.1, Abweichung um bis zu + 1,80 m vom Bezugspunkt zulässig
- Flurstück 57, EFH Gebäude zur Horber Str. 509,40 üNN, Gebäude zur Friedhofstraße 510,80 üNN.

Skizze A



MI 2:

Für Grundstücke, Gebäude in rückwärtiger Lage od. 2. Reihe gilt folgende Regelung: Als maximal zulässige EFH gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände.

Abweichungen um +/- 0,3 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig.

2. Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

- Pro Grundstück sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Ausnahme bildet das Flurstück 57, hier sind 2 Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten zulässig.

3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sollten notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse grundsätzlich ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober, durchgeführt werden. Bei Abbrucharbeiten bzw. Rodungsarbeiten ist im Vorfeld gezielt zu untersuchen, ob ein Besatz bzw. eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände ausschließen zu können.

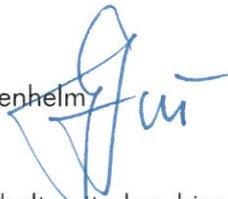
Fassungen im Verfahren:

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

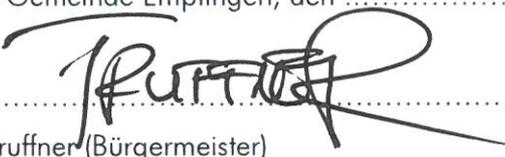
72186 Empfingen

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)

