

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“VORDERER HIRSCHAUERWALD  
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4”**

**in Baiersbronn - Obertal**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 14.07.2020

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 04.04.2017 sind grau hinterlegt.*

Hohenzollernweg 1 | 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



**GEMEINDE BAIERSBRONN  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"VORDERER HIRSCHAUERWALD  
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4"  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- · Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- · Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- · Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- · 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 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

#### Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone auf 2 festgesetzt.

#### 3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH max.) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) begrenzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,6 m zulässig sind:

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der Achse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau), an der der Hauptzugang zum Gebäude liegt, rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Die Höhe des vorhandenen und geplanten Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen.

**3.3. Grundflächenzahl****(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN****(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Die maximal zulässige Gebäudelänge kann durch die Baugrenzen weiter eingeschränkt sein.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE****(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE****(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zu einem Abstand von maximal 15 m von der Erschließungsstraße 'Vorderer Hirschauerwald' zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**7. NEBENANLAGEN****(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Zulässig sind außerdem Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sofern für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf den gesondert dargestellten privaten Grünflächen (Gewässerrandstreifen) sind keine Nebenanlagen zulässig.

**8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN****(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf maximal 2 festgesetzt.

**9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - WIESE****(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten.

**10. PRIVATE GRÜNFLÄCHE – WIESE GEWÄSSERRANDSTREIFEN****(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten privaten Grünflächen sind als Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung als Gewässerrandstreifen dargestellte private Grünfläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Für die private Grünfläche – Gewässerrandstreifen gilt außerdem:

- Erhaltung als Wiesenfläche und Umbruchverbot
- Es gelten die Regelungen der Pflanzenliste (Ziff. 13)
- Entlang der Uferlinie ist die natürliche gewässerbegleitende Vegetation zu erhalten,

- Die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Baumaschinen während der Bauphase ist nicht zulässig.

## 11. LEITUNGSRECHTE UND BESTANDSLEITUNGEN

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

## 12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

## 13. PFLANZENLISTE

### (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

#### **Pflanzgebot 1 - Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen (Auswahl)**

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn i.S.	Acer pseudoplatanus i.S.	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere

sowie insbesondere züchterisch bearbeitete kleinkronigere Sorten der genannten Arten (i.S.).

#### **Pflanzgebot 2 - gewässerbegleitender Einzelbaum auf privaten Grundstücksflächen**

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 10-12 cm)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix fragilis	Bruchweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix viminalis	Kopfweide

#### **Pflanzgebot 3 – hochstämmiger Obstbaum auf privaten Grundstücksflächen**

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 10-12 cm)

Zulässig sind alle üblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besondere Pflege bedürfen. Auf die

#### **Pflanzgebot 4 - gewässerbegleitendes Gebüsch**

(Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 3 bis 5 Sträucher je Planzeichen)

Corylus avellana	Haselnuß	Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide	Salix rubens	Fahlweide
Salix purpurea	Purpurweide		

Abweichungen von der Pflanzenliste sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 14. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

### (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dienen verschiedenen Bauvorhaben, entsprechend ihrer Lage im jeweiligen Bereich werden die Ausgleichsmaßnahmen vollständig diesen Einzelvorhaben zugeordnet. Dies ist in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als Bestandteil des Umweltberichtes berücksichtigt.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

#### a) Südliche Teilfläche von Flurstück Nr 130/4 (Bestandsgebäude mit Hausgarten)

für diese Teilfläche werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Bestandsbebauung)

#### b) Nördliche Teilfläche von Flurstück Nr 130/4 (Neubebauung)

Der entstehende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Biotope sowie für das Schutzgut Boden kann nicht innerhalb der überplanten Fläche ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Arten und Biotope verbleibt folgendes Defizit: 3.862 ÖP

Für das Schutzgut Boden verbleibt folgendes Defizit: 372 ÖP

Das verbleibende Defizit in Höhe von 4.234 Ökopunkten wird durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 277 (Gemarkung Baiersbronn, Ortsteil Obertal) ausgeglichen durch Ökopunkte ausgeglichen, die von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben werden.

**Die rechtliche Sicherung der Maßnahme und die Kostentragung wird bis zum Satzungsabschluss vertraglich geregelt.**

#### c) Neue Baufläche auf Flurstück Nr 130/3

Der entstehende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Biotope sowie für das Schutzgut Boden kann nicht innerhalb der überplanten Fläche ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Arten und Biotope verbleibt folgendes Defizit: 8.232 ÖP

Für das Schutzgut Boden verbleibt folgendes Defizit: 2.204 ÖP

Das verbleibende Defizit in Höhe von 10.436 Ökopunkten wird durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 277 (Gemarkung Baiersbronn, Ortsteil Obertal) ausgeglichen durch Ökopunkte ausgeglichen, die von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben werden.

**Die rechtliche Sicherung der Maßnahme und die Kostentragung wird bis zum Satzungsabschluss vertraglich geregelt.**

#### d) öffentliche Verkehrsflächen

Der entstehende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Biotope sowie für das Schutzgut Boden kann nicht innerhalb der überplanten Fläche ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Arten und Biotope verbleibt folgendes Defizit: 4.595 ÖP

Für das Schutzgut Boden verbleibt folgendes Defizit: 2.780 ÖP

Der Ausgleich für das verbleibende Defizit in Höhe von 7.375 Ökopunkten muss nachgewiesen sein, bevor mit den Straßenbaumaßnahmen begonnen wird. Der Nachweis hierfür ist spätestens mit der Vergabe der Straßenbauarbeiten zu erbringen.

Bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen ist die derzeitige Nutzung unverändert beizubehalten (vgl. Ziffer 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

**15. Befristete Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen**  
**(§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)**

Für Teilbereiche der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB , die in der Planzeichnung als Flächen mit befristeter Nicht-Zulässigkeit gekennzeichnet sind, gilt:

Die Herstellung dieser Verkehrsflächen ist erst zulässig, wenn für die Flächen, die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, eine weitere bauliche Nutzung vorgesehen ist und wenn der hierfür zu erbringende Ausgleich gemäß Kapitel 14 Buchstabe d) erbracht ist.

Solange ist die derzeitige Nutzung (Wirtschaftsgrünland, Verkehrsgrün) unverändert beizubehalten.

**HINWEISE**

*siehe Ziffer III Seite 10 ff*

**Aufgestellt:** Empfingen, den 04.04.2017

**Zuletzt geändert:** Empfingen, den 14.07.2020

**Anerkannt:**

Baiersbronn, den .....



Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen

.....  
Michael Ruf, Bürgermeister

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"VORDERER HIRSCHAUERWALD  
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4"  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 LBO)

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

##### Für das allgemeine Wohngebiet gilt:

Als zulässige Dachformen und Dachneigung sind im Lageplan Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von ~~35°~~ 28° bis 45° eingetragen. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur längeren Seite des Baukörpers verlaufen.

Für Garagen und Carports sind die selben Dachformen und Dachneigungen wie beim Hauptgebäude vorzusehen. Alternativ sind für Garagen und Carports begrünte Flachdächer zulässig.

#### 1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten dürfen insgesamt, d.h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 50 % der Gebäudelänge sein. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m (Ansichtsmaß), der Abstand zum Giebel mindestens 2,5 m, der Abstand zur Dachrinne mindestens 0,8 m betragen.

Es wird ein Dachvorsprung von mindestens 0,30 m an Trauf- und Giebelseite festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

#### 1.3. Dach- und Fassadengestaltung

Für Dachdeckungen sind Ziegel aus Ton und Beton in rot bis rotbrauner Farbgebung oder in anthrazit (nicht schwarz) zulässig. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig.

Die Fassaden sind zu mindestens einem Drittel der gesamten Fassadenfläche als Holzfassaden zu gestalten.

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

### 3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

#### 3.1. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen oder für sonstige zulässige Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.2. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

### 3.3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Grundstücksflächen einen Abstand von 50 cm einhalten.

Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzaun) oder in Form von freiwachsenden Laubgehölzen auszuführen.

### 3.4. Geländeabstützungen

Geländeabstützungen sind nur in Trockenbauweise als Mauern aus Buntsandstein oder Granitsteinen zulässig.

## 4. AUSSENANTENNEN (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

## 5. NIEDERSpannungs- UND FERNMELDELEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## 6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Die ermittelte Anzahl der Stellplätze ist im Ergebnis aufzurunden.

Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport und der zweite im zugehörigen Stauraum (Garagenzufahrt) untergebracht sein kann.

**Aufgestellt:** Empfingen, den 04.04.2017

**Zuletzt geändert:** Empfingen, den 14.07.2020

**Anerkannt:**

Baiersbronn, den .....



Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen

.....  
Michael Ruf, Bürgermeister

### III. HINWEISE

---

#### 1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

#### 2. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DschG).

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### 3. GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigespflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

#### 5. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

#### 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten und dem bestehenden Regenwasserkanal bzw. der angrenzenden Vorflut zuzuführen.

Das häusliche Abwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen. Für die Entwässerung der Kellergeschosse ist ggf. der Einbau von Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Ableitung der Abwasserströme für geplante Neubauten ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### 7. ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

**8. STRASSENBELEUCHTUNG / HINWEISSCHILDER**

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör,
- sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

**9. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

**10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ANGRENZENDER FFH-LEBENSRAUMTYPEN**

Zum Schutz einer FFH-Mähwiese auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 128/1 vor baubedingten Beeinträchtigungen wird empfohlen, während der Bauphase eine Abgrenzung mit Flatterband o.ä. an der westlichen Grundstücksgrenze einzurichten.

**Aufgestellt:** Empfingen, den 04.04.2017

**Zuletzt geändert:** Empfingen, den 14.07.2020



Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen

**Anerkannt:**

Baiersbronn, den .....

.....  
Michael Ruf, Bürgermeister

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
“VORDERER HIRSCHAUERWALD  
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4”**

**in Baiersbronn - Obertal**

**Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“, Jahrgang \_\_\_\_, Nummer \_\_\_\_ bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“, Jahrgang \_\_\_\_, Nummer \_\_\_\_ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben mit der Begründung öffentlich vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ausgelegen.

Die Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

Ausgefertigt: Baiersbronn, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

- Ruf -  
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“ Jahrgang \_\_\_\_ Nummer \_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde entsprechend dem Satzungsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ überein.  
Baiersbronn, den

- R u f -  
Bürgermeister