

**GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES 'BEIHINGER STRASSE'**

**in Pfalzgrafenweiler - Gemarkung Bösing**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Stand: 13.12.2016

**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES 'BEIHINGER STRASSE'**

**in Pfalzgrafenweiler - Böisingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)

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:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.1. Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 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.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 3.2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und 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 wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer gilt eine reduzierte zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeintrag.

Die **EFH** wird wie folgt ermittelt:

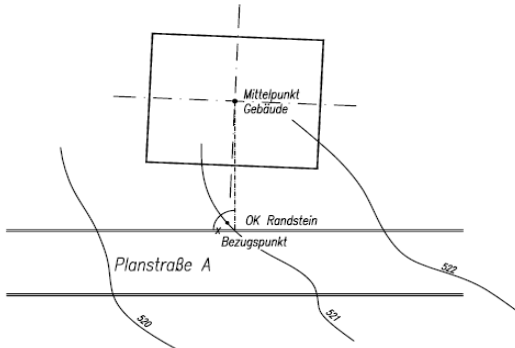
Für die im Lageplan mit WA 1, WA 1a und WA 3 gekennzeichneten Grundstücke gilt Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze A). Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe der Mittelwert aus den Bezugspunkten der beiden angrenzenden Straßen (Skizze B). Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

Für Grundstücke deren Randlage topographisch schwierig ist, z.B. Hanggrundstücke (im Lageplan WA 2), gilt eine Sonderregelung (Skizze C):

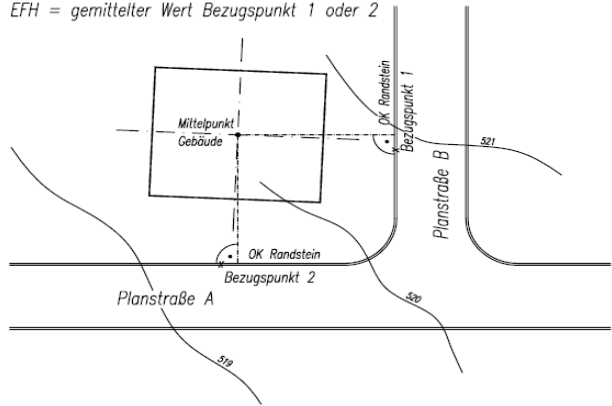
Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt. Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

Skizze A



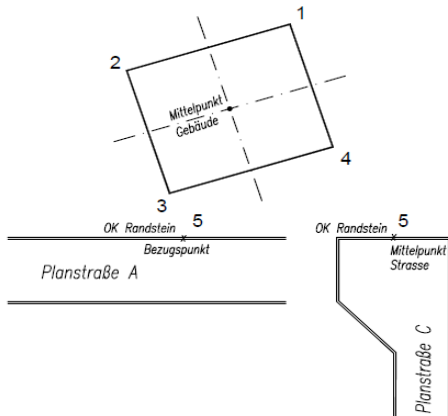
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 oder 2

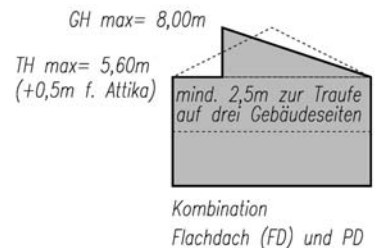
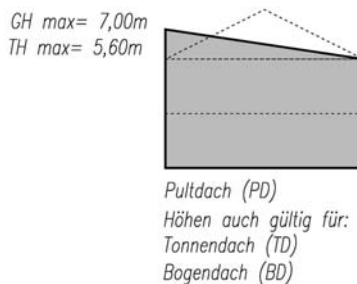
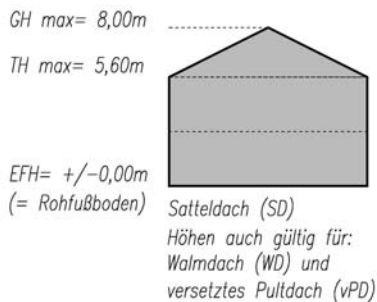


Skizze C

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte

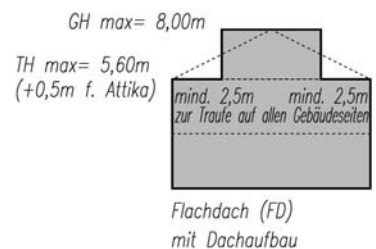
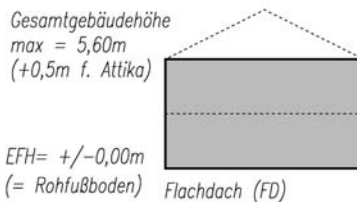


Systemskizzen zum Baugebiet 'Beihinger Straße' in Pfalzgrafenweiler-Böisingen



Erläuterungen:  
GH max = maximale Gebäudehöhe  
TH max = maximale Traufhöhe

Bei Flachdachausbildungen bzw. Staffageschossen/Gebäudeversätze im Obergeschoss ist eine Toleranz von + 0,5 m in Bezug auf die maximale Traufhöhe zulässig.



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

##### **4.1. Abweichende Bauweise (a)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf maximal 25 m betragen.

**Im WA 1a** sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 Meter zulässig sind. Diese Länge darf durch eine Garage, welche die Maße einer im Grenzabstand privilegierten Garage nicht überschreiten darf, um maximal 3 Meter überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Sonderregelung (Stauraum) bei Garagen und Carports unter Pkt. 6. wird hingewiesen.

#### **6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports 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.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

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

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zulässig sind:

- ein Gewächshaus und/oder eine Gerätehütte und/oder ein überdachter Freisitz mit einer zusammenaddierten Kubatur von insgesamt 40 m<sup>3</sup>.

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

In den Vorgartenbereichen sind o.g. Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

## 9. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu dulden.

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

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

## 10. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen.
- Großgehölzpflanzung (Hochstämme) entlang der Beihinger Straße zur Fortführung der Straßenbegrünung. Der festgesetzte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden. Die Bäume sind außerhalb des Leitungsrechts zu pflanzen.
- die Neupflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder artentsprechend zu ersetzen.
- Neupflanzung einer geschlossenen Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen (PFG1)
  - die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten
  - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.
- Die vorhandenen und im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.

### 10.1. Artenschutzbelange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird folgendes festgesetzt:

- Soweit als möglich Erhalt von vorhandenen (Obst-)Bäumen, da diese Nistmöglichkeiten für die Vögel bieten;
- Sofern dies nicht möglich ist, dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1.10 bis 28.02. vorgenommen werden;
- für entfallende Gehölze sind von der Gemeinde im Plangebiet insgesamt 3 Nistkästen für Vögel und eine Fledermaus-Universalhöhle anzubringen und deren dauerhafte Pflege/Funktionalität sicherzustellen.

## 11. PFLANZENLISTE (§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

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 Hausbaum – kleine Auswahl***

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn – kleinkronige Sorten	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	echte Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata – Sorten	Winterlinde – kleinkronige Sorten

**Pflanzgebot geschlossene Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen (PFG 1)**

Qualität: Str., 2\*v., 60-100 cm

Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	echte Mehlbeere
Tilia cordata – Sorten	Winterlinde – kleinkronige Sorten

**III. HINWEISE****1. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

**2. LEITUNGSRECHTE UND BESTANDSLEITUNGEN**

Eine Überbauung der Bestandsleitungen sowie der mit Leitungsrecht versehenen Flächen ist nicht zulässig. Sofern eine Verlegung erforderlich wird, muss dies auf Kosten des Verursachers durchgeführt werden. Die neue Leitungsführung ist mit der Gemeinde, dem betroffenen Versorgungsunternehmen und dem Verursacher abzustimmen.

**3. ENTWÄSSERUNG**

Es wird auf die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 19.02.2013 verwiesen, welche abschließend die Regelungen zur Entwässerung trifft.

**4. HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN**

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung von Randeinfassungen die angrenzenden privaten Flächen vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen und sich die notwendigen Rückenstützen teilweise im Untergrund der privaten Flächen befinden.

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 19.05.2015

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

geändert:

Empfingen, den 26.04.2016

geändert:

Empfingen, den 27.09.2016

zuletzt geändert:

Empfingen, den 13.12.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Pfalzgrafenweiler, den .....

.....

Dieter Bischoff, Bürgermeister