



**GEMEINDE EMPFINGEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"FISCHINGER WEG - STUNGA"  
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
in Empfingen**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 02.02.2016



**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE EMPFINGEN  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"FISCHINGER WEG - STUNGA"  
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1. DACHFORMEN, DACHNEIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude gilt:

- Satteldächer 27° - 45°
- Walm- und Krüppelwalmdächer 25° - 40°
- einseitige Pultdächer 10° - 22°
- versetzte Pultdächer 10° - 38°, max. Versatz 1,60 m
- Tonnendächer
- versetzte Tonnendächer max. Versatz 1,60 m
- Zeltdächer

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

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

**Festgesetzt ist:**

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig bis zu einer max. Länge von 2/3 der Dachlänge auf der sie liegen und müssen einen Mindestabstand zum Giebel von 1,5 m einhalten.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte müssen mindestens 0,8 m unter First gemessen parallel zur Dachfläche in das Dach einbinden.
- Dachüberstände müssen mindestens 0,30 m betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und Querbauten.

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

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende Materialien, ausgenommen Glas, unzulässig.

### 4. AUSSENANTENNEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

**Festgesetzt ist:**

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m. Sie sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

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

- Werbeanlagen sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistungen zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt 2,0 m<sup>2</sup>.
- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

## 6. STELLPLATZNACHWEIS (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO, § 37 Abs.1 LBO)

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist für Wohnungen festgesetzt:

- je Wohneinheit
  - bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz
  - von 50 – 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze
  - über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist für andere Anlagen festgesetzt:

- es gilt die VwV-Stellplätze vom 01.07.2015.

## 7. KANALHAUSANSCHLÜSSE

Für Gebäude die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen sind von den jeweiligen privaten Bauherren besondere Maßnahmen zu ergreifen (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

## 8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen wird den Bauherren empfohlen, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen.

Es wird empfohlen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Ablaufdrosseln zu sammeln. Die Zisternen sollen so dimensioniert werden, dass je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung steht.

Das anfallende Außenbereichswasser ist über einen offenen Graben dem Regenwasserkanal zuzuführen.

## 9. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

### 9.1. Einfriedungen

Für den gesamten Planbereich ist zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften des Planbereiches nicht entgegenstehen:

- Zu öffentlichen Flächen Stützmauern und Mauern bis max. 1,0 m Bauhöhe. Bei einer Kombination von Mauer und einem aufgesetzten Zaun darf die Einfriedung zum öffentlichen Bereich 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

In anderen Bereichen richtet sich die Höhe der Einfriedung aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken und zur freien Flur muss jegliche Art von Einfriedungen und Mauern 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben.

## 9.2. Stützmauern

Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 1,00 m Höhe ab natürlichem Gelände sind zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde, z.B. bei Terrassierung, zugelassen werden.

## 10. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung von Baugrundstücken bis max. 1,0 m zulässig.

Größere Aufschüttungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Terrassen direkt an Gebäuden dürfen maximal 2,0 m aufgeschüttet werden. Der hierbei entstehende Böschungsfuß zum natürlichen Gelände muss mindestens 4,0 m von der dort angrenzenden Grundstücksgrenze entfernt sein.

Private Park-, Stellplatz- und Hofflächen die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder betrieblicher Verkehr verunreinigt werden können, sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.

## 11. DRÄNUNGEN, QUELLWASSER

Sollten bei Erdarbeiten Quellaustritte festgestellt werden, ist die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt zu unterrichten.

Sollte das Amt zur Überzeugung kommen, dass es sich bei der Ableitung um keine Grundwasserabsenkung handelt, so hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten das Dränungswasser in die von der Gemeinde verlegten Regenwasserkanäle einzuleiten.

Wird der Ableitung wegen möglicher Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt, so hat der Bauherr auf seine Kosten das Bauvorhaben mit einer wasserdichten Wanne auszubilden.

Auftretendes Sickerwasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

## 12. STRASSENBELEUCHTUNG

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

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

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

### III. HINWEISE

---

#### BODENSCHUTZ

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### NATUR- UND LANDSCHAFT

Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind zur Außenbeleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Insekten, nur Natriumleuchtmittel zu verwenden.

#### LANDWIRTSCHAFT

Es wird den Bauherren empfohlen, zum Schutz vor Staubimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Bearbeitung, Schutzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen. Dabei ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen. Auf die Pflanzenliste in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 21.07.2015

geändert:

Empfingen, den 06.10.2015

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

zuletzt geändert

Empfingen, den 02.02.2016 (o.Ä., nur Datum)

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Empfingen, den .....

.....  
Peter Schäfer (2. stellvertretender Bürgermeister)