

Stand 03.06.2003

**GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN GELTUNGSBEREICH DES
PLANGEBIETES**

**» HINTER DEN GÄRTEN III «
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

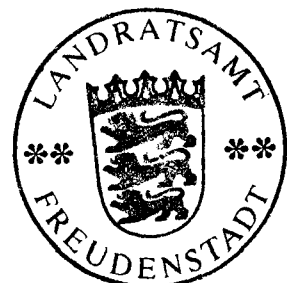
Folgende



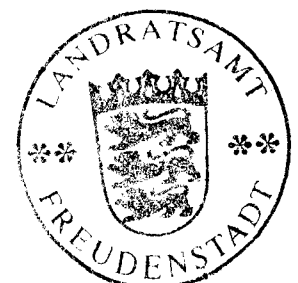
werden aufgestellt:

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21



Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Stellung der Gebäude	2
2.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	3
2.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen	3
2.6	Werbeanlagen	3
2.7	Stellplatznachweis	3
2.8	Kanalhausanschlüsse	4
2.9	Regenwasserrückhaltung	4
2.10	Einfriedungen	4
2.11	Dränungen, Quellwasser	5
2.12	Straßenbeleuchtung	5
2.13	Belagsausführungen	5
3.	Hinweise	5
3.1	Bodenschutz	5
3.2	Natur und Landschaft	6



GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN GELTUNGSBEREICH DES
PLANGEBIETES**

**» HINTER DEN GÄRTEN III «
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- 1.2 Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude gilt:

- Satteldächer 27° - 45°
- Walmdächer 25° - 40°
- Pultdächer 10° - 22°
- versetzte Pultdächer 10° - 38°, max. Versatz 1,60 m
- Tonnendächer
- versetzte Tonnendächer max. Versatz 1,60 m

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

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen freibleibend.
Flachdächer sind zu begrünen.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Festgesetzt ist:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig bis zu einer max. Länge von max. 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.

2.3 Stellung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Firstrichtung der Gebäude ist im Lageplan (zeichnerischer Teil) eingetragen. Abweichungen um max. 10 Grad für die Optimierung der Energieausnutzung sind zulässig.



2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (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.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (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 m².
- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

2.7 Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für die Bereiche »Allgemeinen Wohngebietes« (WA) ist festgesetzt:

- | | | |
|------------------|---|-----------------|
| ▪ je Wohneinheit | - bis 50 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| | - von 50 – 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| | - über 80 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |



2.8 Kanalhausanschlüsse

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

2.9 Regenwasserrückhaltung

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Alle im Plan gekennzeichneten Grundstücke müssen in den offenen Gräben lt. Vorgaben der Erschließungsplanung das Dachwasser einleiten. Grundsätzlich wird allen Bauherren empfohlen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Ablaufdrosseln zu sammeln. Die Zisternen sollen so dimensioniert werden, dass je 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht.

2.10 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

- Im gesamten Plangebiet
Mauern bis max. 0,5 m Bauhöhe. Sollte eine Kombination von Mauer und eingegrüntem Holz- oder Maschendrahtzäunen erstellt werden, darf die Einfriedung die weiter unten stehenden maximalen Höhen dennoch nicht überschreiten.
- Entlang privaten Grundstücksgrenzen
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Bauhöhe.
- Entlang landwirtschaftlichen Grundstücken und zur freien Flur
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Bauhöhe, wobei jegliche Art von Einfriedung und Mauern 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben muss.
- Entlang öffentlichen Verkehrsflächen
Eingegrünte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m Bauhöhe.

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



2.11 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.

2.12 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.

2.13 Belagsausführungen

Öffentliche und private Parkplätze, Stellplätze und Hofbefestigungen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Auf diesen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt.

3. HINWEISE

3.1 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,

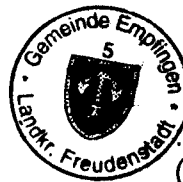
Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.2 Natur und Landschaft

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

Aufgestellt:

Empfingen, den 25.03.2003



Albert Schindler
(Albert Schindler)
Bürgermeister

Geändert:

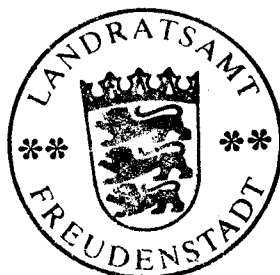
Empfingen, den 03.06.2003

Ausgefertigt:

Empfingen, den 03.06.2003.....



Albert Schindler
(Albert Schindler)
Bürgermeister



Genehmigt!
Freudenstadt, den 22. JULI 2003