



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Brühlweg“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Empfingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 28.04.2020

Entwurf

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

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

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

1.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Fassaden- und Dachflächen sind zulässig.
 - Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.
 - Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
 - Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig
- Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe erfolgen.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3. Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen und Stützmauern gilt:

- Soweit Grundstücke an öffentliche Flächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Die Höhe der Einfriedungen wird zur öffentlichen Fläche wie folgt begrenzt:
 - Mauern/Stützmauern: 1,00 m
 - Zäune und als Kombinationen: 1,50 m
 - Hecken/Sträucher und als Kombination: 1,80 m

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

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

5. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstücke eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (Rückhalteraum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage ist so zu dimensionieren, dass die Wassermenge, welche im unversiegelten Zustand abfließt, nach der Baumaßnahme nicht überschritten wird. Für die Mehrmenge, welche durch den erhöhten Versiegelungsgrad anfällt, ist die Anlage zu errichten. Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht an die Straßenentwässerungssysteme abgegeben werden, sondern sind ebenfalls zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.04.20 für die Sitzung am 28.04.20 (geändert nach GR-Sitzung am 04.05.2020)

Bearbeiter:

Jana Walter

Hohenzollernweg 1

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

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)