



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Gässle II“ 4. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 23.10.2024 für die Sitzung am 12.11.2024

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Horber Gässle II, 2. Änderung“ werden fast vollständig übernommen. Änderungen im Vergleich zum Rechtsplan werden nachfolgend **grau markiert** (Ergänzungen) bzw. gestrichen (entfallende Festsetzungen).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 23.10.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb. Zulässig sind:

- Satteldächer. Bei Satteldächern ist ein Versatz im First bis 1,35 m zulässig.
- Walmdächer.

Zusätzlich gilt im Bereich WA I – WA II:

- Flachdächer

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Regelung gilt nur für Walm- und Satteldächer:

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen) und Dacheinschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel halten und dürfen insgesamt $\frac{2}{3}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Einbindung im Hauptgebäude muss mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes sein.

Durchgängige Dachgaupen über $\frac{1}{2}$ der Dachlänge sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je max. $1,5 \text{ m}^2$ zulässig; insgesamt darf deren Gesamtfläche max. $\frac{1}{20}$ der jeweiligen Dachflächenseite betragen. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Für die Hauptgebäude, mit Sattel- und/ oder Walmdach, sind Dachvorsprünge mit mindestens 60cm an Trauf- und Giebelseiten festgesetzt.

Dacheindeckungen sind in den Farbtönungen rot, rotbraun bis braun auszuführen.

- 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 bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Bei SD / WD gilt: Sie dürfen jedoch insgesamt die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe von 523,50 bzw. 522 bzw. 520,50 Meter üNN nicht überschreiten.
 - Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
 - Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurück-

2.3 — Firstrichtung

Siehe Planeinschrieb.

2.4 Höhenbeschränkung (Entfällt, Übernahme in Planungsrechtliche Festsetzungen)

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.5.1 Baugrundstücke

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen gilt für Einfriedungen:

Zulässig sind eingepflanzte Zäune sowie Hecken bis maximal 1,0 m Höhe, unter Beachtung der nach Ziffer 2.5 getroffenen Festsetzungen.

- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Die Höhe der Einfriedungen wird zur öffentlichen Fläche / öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt begrenzt:
 - Mauern/Stützmauern: 1,00 m
 - Zäune und als Kombinationen: 1,50 m
 - Hecken/Sträucher und als Kombination: 1,80 m

Es handelt sich bei den angegebenen Maßen jeweils um die Gesamthöhe, welche durch Kombinationen nicht überschritten werden dürfen.

- In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In allen anderen Bereichen gilt die Regelung des Nachbarrechts BW.

2.5.2 Sichtschutzeinrichtungen

Als Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m sind, unter Beachtung der Ziffer 2.5, zulässig:

- Hecken
- naturbelassenes oder braun imprägniertes Holz in waagerechten oder senkrechten Strukturen.

Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrseinrichtungen, folgende Längen nicht überschreiten:

8,0 m entlang einer Grundstücksgrenze und insgesamt 14,0 m.

2.6 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen mit Zubehör (§ 74 (1) 4 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

2.7 Anzahl von Garagen und/ oder privaten Stellplätzen

- Je Wohneinheit bis 50 m²: 1 Stellplatz
- Je Wohneinheit von 51 m² bis 80 m²: 1,5 Stellplätze
- Je Wohneinheit über 80 m²: 2 Stellplätze

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.10.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)