



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Weg – 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen – Wiesenstetten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 06.12.2021 für die Sitzung am 21.12.2021

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 das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 vom 06.12.2021 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Bereich WA gilt:

- Für Hauptgebäude: Zulässig sind Pultdächer und Flachdächer mit Dachneigungen bis 22°.
- Für Garagen und Carports: Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Im Bereich Fläche für Gemeinbedarf gilt:

- Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 1,50 m überragen.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig:
Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach jeweils geltenden EnEV bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

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

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von insgesamt max. 2 m² / Baugrundstück zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

2.3 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 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- *s. Planungsrechtlicher Festsetzungen Nr. 2.6.1*

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- *s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.6.1*

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen und Stützmauern gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen 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 / 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
- In anderen Bereichen richtet sich die Höhe der Einfriedung aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

2.3.4 Geländemodellierungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden und dürfen 1,00 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen.

2.4 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 70 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 70 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit

→ Klärung Walz ob Carport als STP genutzt wird und wie viele? 3 Stk? Geplant 3 WE > 70, 9 WE < 70

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.12.2021 für die Sitzung am 21.12.2021

Bearbeiter:

Jana Walter



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)