



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Pflegeheim am Festplatz“**

Regelverfahren

in Empfingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 26.10.2021

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.05.2021 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch 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 ~~06.05.2021~~ 11.10.2021 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, versetzte Satteldächer
- Walm- und Krüppelwalmdächer
- einseitige und versetzte Pultdächer
- Zeltdächer
- Flachdächer

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

1.2. Dachaufbauten

- Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.
- 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. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Sie dürfen jedoch insgesamt die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe von 13,00 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung von max. 13,00 m gilt auch für Flach-, Pult- und Tonnendächer.
 - Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
 - Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

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

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

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen dürfen am Gebäude nur unterhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe erfolgen.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis insgesamt 5 m² Ansichtsfläche 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:

- ~~Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Traufstreifen) benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8.2~~

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

3.4. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Soweit Grundstücke an Landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen jeglicher Art dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, sofern sie nicht aus lärm-schutztechnischen Gründen erforderlich sind.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf dem 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 in den öffentlichen Verkehrsraum und auch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sondern sind über den Rückhalteraum an die Grundstücksentwässerung (Kontrollschacht) anzuschließen.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 06.05.21 für die Sitzung am 18.05.21~~

Geänderte Fassung vom 11.10.21 für die Sitzung am 26.10.21

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)