



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan  
„Rotwiesen“

Regelverfahren  
in Empfingen

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 22.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 21.03.2023 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://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 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)~~ 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 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)~~ 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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 22.01.2024 wird Folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

---

### 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

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

#### 2.1.2 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. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.

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.

### 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 allgemein gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Ansichtsfläche von 50 % der jeweiligen Gebäudewandflächen nicht überschreiten und dürfen nicht über die festgesetzte GH<sub>max</sub> hinausreichen, das gilt auch für die zulässigen Hochregallager. Ausnahmen von dieser Regelung können vom Gemeinderat im Einzelfall erteilt werden.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.

## **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**

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.3.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Verkehrs- und Hofflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

### **2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Allgemein gilt für Einfriedungen und Stützmauern:

- Soweit Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Höhere Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von maximal 2,10 m zulässig.
- Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt. Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Es muss ganzjährig gewährleistet sein, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird.

### 2.3.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Allgemein gilt für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern:

- 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.

### 2.4 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 jedem Baugrundstück 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 abgeleitet werden, sondern sind an die Grundstücksentwässerung (Kontrollschacht) anzuschließen.

**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 21.03.2023 für die Sitzung am 13.06.2023~~

Geänderte Fassung vom 22.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024



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

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)