



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Seiten Flst. 923,924“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 26.11.2024



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.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.11.2024 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

Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 LBO BW, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

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

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

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.
- 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. Sie dürfen jedoch insgesamt die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung von max. 9,00 m gilt auch für Flach-, Pult- und Tonnen-dächer.
 - Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

- Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

2.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen und Stützmauern gilt:

- Soweit Grundstücke an öffentliche Flächen / 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 zu öffentlichen Flächen / 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 anderen Bereichen richtet sich die Höhe der Einfriedungen aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

2.2.4 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 vor-

handenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- Die Böschung ist so herzustellen, dass ein Abrutschen von Erdmassen nicht möglich ist. Dabei ist auf die Möglichkeit, dass Erdmassen durch Regen oder Schneeschmelze abgeschwemmt werden können, zu achten. Angrenzende Grundstücke dürfen keine negativen Beeinträchtigungen, wie z. B. Vernässung durch abfließendes Niederschlagswasser o.ä. erfahren. Dies gilt sowohl für die Dauer der Bauausführung als auch für die spätere Nutzung. Für die Herstellung und Andeckung der Böschungen ist vorzugsweise der vor Auffüllung abgetragene Boden zu verwenden. Der Oberboden ist umgehend nach Böschungsherstellung einzusäen.

Gemeinden können aus Gründen des

2.3 Verkehrs oder aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen der sparsamen Flächennutzung durch Satzung bestimmen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1-6 LBO BW)

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

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

Die Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 und 2 LBO BW):

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

- Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Baugrundstück getrennt abzuleiten (dezentrale Bewirtschaftung).
- Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn eine Versicke-

rung / Ableitung über ein RW-System mit vertretbarem Aufwand und schadlos nicht möglich ist.

Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

- Als Maßnahmen zur Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverdunstung können dabei nachgewiesen werden, z. B.:
 - Dachbegrünung
 - Retentionsdächer mit Anstaubewässerung
 - Speicher/Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung und als Brauchwasser
 - Baum-Rigolen
 - Verdunstungsmulden/-becken/-gräben
 - Offene Ableitungssysteme

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.11.2024

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)