



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

## Bebauungsplan „Tiergarten“

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Empfingen

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025

*erneuter Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 03.09.2024 sind grau markiert.*



**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 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)~~ zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

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.

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 19.02.2025 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

An den Hauptgebäuden werden zugelassen:

- Satteldächer und versetzte Satteldächer mit max. 1 m Versatz 22 - 38°
- Walm- und Krüppelwalmdächer 22 - 38°

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

#### 2.1.2 Fassaden und Dachgestaltung

- 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. Aufständungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Sie dürfen jedoch insgesamt die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe nicht überschreiten.

### 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

- Werbeanlagen sind ~~nur an der Stätte des Erwerbs~~ bis max. 0,5 m<sup>2</sup> Größe und max. 1,5 m über der festgelegten EFH am Gebäude in Form von Schriften oder flach an den Wänden angebrachten Tafeln zulässig.
- Hinterleuchtete Schilder sind ausnahmsweise zulässig, Leuchtschriften sind ausgeschlossen.
- Hinweisschilder für bestimmte Bauträger oder Bauformen sind nur an dem betroffenen Gebäude zugelassen, nicht jedoch an den Zufahrtsstraßen oder nicht betroffenen Gebäuden.

## **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 unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch **und insektenfreundlich** anzulegen und dauernd zu unterhalten.

### **2.3.2 Gestaltung der Stellplätze**

Offene Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Beton-  
grasplatten oder Verbundstein) herzustellen. Eine geschlossene Oberfläche (z.B. Schwarzdecke) ist nicht zu-  
gelassen.

### **2.3.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Abfallbehälter einzurichten, soweit sie nicht in-  
nerhalb der Gebäude untergebracht werden.

### **2.3.4 Einfriedungen und Stützmauern**

- Soweit Grundstücke an öffentliche Flächen / öffentlichen 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

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 Einfriedung aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

Gemeinden können aus Gründen des

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

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

Zahl der Stellplätze:

Bei Einfamilienhäusern mit einer Wohnung sind mind. 2 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und bei sonstigen Wohngebäuden sind je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze zu schaffen.

Bei einem ermittelten Ergebnis der Anzahl an Stellplätzen mit einem „halben Stellplatz“ („0,5“) ist die höhere Anzahl an Stellplätzen zu erbringen und die Zahl damit aufzurunden, z.B. 1 Gebäude mit drei Wohneinheiten (3x 1,5 Stellplätze) = 4,5 Stellplätze → Nachweis von 5 Stellplätzen erforderlich.

## **2.5 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 Niederschlagswassers 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 Versickerung 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

Sofern eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Privatgrundstück nicht möglich ist, ist 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 Bau-

maßnahme 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 an die Straßenentwässerungssysteme abgegeben werden, sondern sind ebenfalls zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 03.09.2024 für die Sitzung am 22.10.2024~~

Geänderte Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025



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

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)