



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Westlich Julius-Bauser-Straße“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 15.04.2026 für die Sitzung am 28.04.2026

*Entwurf*



**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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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 15.04.2026 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

Zulässig sind:

- Satteldächer 27° - 45°
- Walm- und Krüppelwalmdächer 20° - 40°
- einseitige Pultdächer 10° - 22°
- versetzte Pultdächer 10° - 38°, max. Versatz 1,60 m
- Tonnendächer
- versetzte Tonnendächer 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 bzw. 12,00 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung von max. 9,00 m bzw. 12,00 m gilt auch für Flach-, Pult- und Tonnendächer.
  - Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

## **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:

- 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 sind bis insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Baugrundstück zulässig und dürfen nicht über die festgesetzte GH<sub>max</sub> hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 5 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**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Für Einfriedungen und Stützmauern gilt:

- In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 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

In anderen Bereichen richtet sich die Höhe der Einfriedungen aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

Solarzäune sind auch abweichend von den vorstehenden Regelungen zulässig, solange diese die Verkehrssicherheit im Bereich von Grundstückszufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen nicht negativ beeinträchtigen.

#### **2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)**

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):*

#### **2.5 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**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (Retentionsvolumen, kein nutzbares Volumen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen (nicht nutzbares Volumen) von 0,0025 m<sup>3</sup> herzustellen.

Die Drosselung des Rückhaltevolumens ist auf ca. 0,00128 l/s pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einzustellen.

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.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 15.04.2026 für die Sitzung am 28.04.2026

**Bearbeiter:**

Ramona Surgalla, Bob Rikken



**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)