



**GEMEINDE EMPFINGEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

# **BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENSTRASSE"**

in Empfingen

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 03.05.2016



**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE EMPFINGEN  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"BRUNNENSTRASSE"**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

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 wird folgendes festgesetzt:

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1. DACHFORMEN, DACHNEIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

### 2. DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**Festgesetzt ist:**

- Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton erfolgen. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

### 3. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

### 4. AUSSENANTENNEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

**Festgesetzt ist:**

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m. Sie sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

### 5. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

- Werbeanlagen sind nicht zugelassen.
- Automaten sind nicht zugelassen.

### 6. STELLPLATZNACHWEIS (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO, § 37 Abs.1 LBO)

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist für Wohnungen festgesetzt:

- je Wohneinheit
  - bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche            1 Stellplatz
  - von 50 – 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche    1,5 Stellplätze
  - über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche        2 Stellplätze

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist für andere Anlagen festgesetzt:

- es gilt die VwV-Stellplätze vom 01.07.2015

## 7. KANALHAUSANSCHLÜSSE

Für Gebäude die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen sind von den jeweiligen privaten Bauherren besondere Maßnahmen zu ergreifen (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

## 8. REGENWASSERABLEITUNG

Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen wird folgendes festgesetzt:

Die westlich der Planstraße gelegenen Grundstücke leiten das Dachwasser in den vorgesehenen Gräben ein.

Die östlich der Planstraße gelegenen Grundstücke führen das Regenwasser und das Schmutzwasser getrennt zum jeweiligen Kontrollschacht. Bei einem späteren Einbau einer Regenwasserleitung im Straßenkörper wird dann die Regenwasserleitung vom Grundstück separat angeschlossen.

## 9. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

### 9.1. Einfriedungen

Für den gesamten Planbereich ist zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften des Planbereiches nicht entgegenstehen:

- Zu öffentlichen Flächen Stützmauern und Mauern bis max. 1,0 m Bauhöhe. Bei einer Kombination von Mauer und einem aufgesetzten Zaun darf die Einfriedung zum öffentlichen Bereich 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

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

Mit Einfriedungen und Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### 9.2. Stützmauern

Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 1,00 m Höhe ab natürlichem Gelände sind zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde, z.B. bei Terrassierung, zugelassen werden.

Mit Einfriedungen und Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## 10. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung von Baugrundstücken bis max. 1,0 m zulässig.

Größere Aufschüttungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Terrassen direkt an Gebäuden dürfen maximal 2,0 m aufgeschüttet werden. Der hierbei entstehende Böschungsfuß zum natürlichen Gelände muss mindestens 4,0 m von der dort angrenzenden Grundstücksgrenze entfernt sein.

Private Park-, Stellplatz- und Hofflächen die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder betrieblicher Verkehr verunreinigt werden können, sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.

## 11. DRÄNUNGEN, QUELLWASSER

Sollten bei Erdarbeiten Quellaustritte festgestellt werden, ist die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt zu unterrichten.

Sollte das Amt zur Überzeugung kommen, dass es sich bei der Ableitung um keine Grundwasserabsenkung handelt, so hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten das Dränungswasser in die von der Gemeinde verlegten Straßen-Dränleitung einzuleiten.

Wird der Ableitung wegen möglicher Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt, so hat der Bauherr auf seine Kosten das Bauvorhaben mit einer wasserdichten Wanne auszubilden.

## 12. STRASSENBELEUCHTUNG

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

### III. HINWEISE

---

#### BODENSCHUTZ

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### NATUR- UND LANDSCHAFT

Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind zur Außenbeleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Insekten, nur Natriumleuchtmittel zu verwenden.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 27.10.2015

geändert:

Empfingen, den 02.02.2016 (nur Datum)

zuletzt geändert:

Empfingen, den 03.05.2016

(ohne Änderung, nur Datum Satzungsbeschluss)

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Empfingen, den .....

.....  
Albert Schindler, Bürgermeister

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen