



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Grundacker“**

Regelverfahren

in Empfingen – Dommelsberg

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 21.09.2021 für die Sitzung am 26.10.2021

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 14.06.2021 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 das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 vom 21.09.2021 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 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 Nr. 3 LBO)

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Walm- und Krüppelwalmdächer
- einseitige und versetzte Pultdächer
- 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 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 im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV 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- und Pultdächer.
  - Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
  - Auf Flachdächern sind Solaranlagen an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

## 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig
- Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe erfolgen.
- Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von insgesamt max. 2m<sup>2</sup> zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

## 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 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

### 2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Neue Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### 2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen und Stützmauern gilt:

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

## 2.4 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden und dürfen 1,00 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen

## 2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

2 Stellplätze / Wohneinheit

## 2.6 Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstücke eine Anlage zum Sammeln ~~oder Versickern~~ (Rückhalteraum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. ~~Das anfallende Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.~~

~~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 und auch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sondern sind über den Rückhalteraum an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.~~

~~Das Niederschlagswasser kann mit einem zusätzlichen Speichervolumen für die Brauchwassernutzung herangezogen werden.~~

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

**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 14.06.2021 für die Sitzung am 08.07.2021~~

Geänderte Fassung vom 21.09.2021 für die Sitzung am 26.10.2021



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

**Bearbeiter:**

Jana Walter, Bob Rikken

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)