



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Schuppengebiet Wiesenstetten“**

Regelverfahren

in Empfingen – Wiesenstetten

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 07.03.2022 für die Sitzung am 05.04.2022



**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.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 07.03.2022 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 Baukörperproportionen

Die Baukörper haben deutliche Schmal- und Längsseiten aufzuweisen. Der Unterschied zwischen Schmal- und Längsseite muss mindestens 2,00 m betragen.

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

Zugelassen werden Satteldächer. Die Dachneigung ist frei wählbar.

#### 2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

##### Fassadengestaltung:

- zugelassen werden Feldscheunen in Holzbauweise oder Massivbauweise
- die Außenwandverschalung ist aus natürlichen Materialien (Holz) in senkrechter Deckelschalung herzustellen. Die Holzfläche ist braun einzulassen oder aber in natur (unbehandelt) zu belassen. Andere Materialien oder Materialimitate (z.B. Holzimitate aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- Öffenbare Fenster sind unzulässig. Sie sind nur als Festverglasung zulässig.
- Sonstige Öffnungen an den Außenwänden sind nur verschließbar zulässig.
- Auf die Möglichkeit der Verwendung von Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

##### Dachgestaltung:

- Als Dacheindeckung sind für alle Dachflächen zulässig: Dachziegel, Dachsteine und Metalleindeckungen, solange sie in dunklen Farben gehalten sind wie rot, braun, anthrazit und grau.
- Andere Deckungen sind nicht zulässig.
- Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

#### 2.1.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach und nur liegend, zulässig. Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **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**

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

### **2.3.2 Gestaltung der Hofflächen**

Notwendige Hof- und Zufahrtsflächen sind lediglich geschottert bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zulässig.

## **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)**

Die Dachflächen der Feldscheunen sind ohne Dachrinne herzustellen. Damit kann das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen breitflächig auf den Grundstücken versickert werden.

Ausnahmsweise können Dachrinnen zugelassen werden, sofern der Eigentümer durch Anlage von Mulden eine breitflächige Verteilung über eine belebte Bodenschicht wie im jetzigen Zustand auf dem Grundstück sicherstellt.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Anfallende Niederschlagswässer der Dachflächen können auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Das Sickervermögen des Bodens ist nachzuweisen. Dies kann z. B. durch ein entsprechendes Ingenieurbüro oder durch einen Versickerungsversuch erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass sowohl Lage als auch Tiefe der Versuchsfläche so gewählt werden, dass die Ergebnisse die sichere Beurteilung der Funktionsfähigkeit einer zu erstellenden Versickerungsanlage zulassen. Zu den einzelnen Bauvorhaben wird im Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen.

**Fassungen im Verfahren:**

~~Geänderte Fassung vom 13.07.2021 für die Sitzung am 14.09.2021~~

Geänderte Fassung vom 07.03.2022 für die Sitzung am 05.04.2022

**Bearbeiter:**

Jana Walter



**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)