

# Stadt Hüfingen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Bebauungsplan

# "Auf Hohen Erweiterung "

Der Bebauungsplan ist seit dem rechtskräftig

Hüfingen, den

Anton Knapp,  
Bürgermeister

### Inhalt:

- Bebauungsplan vom 17.02.2005
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 17.02.2005
- Örtliche Bauvorschriften vom 08.02.2005
- Begründung vom 17.02.2005
- Abwägungsergebnis vom 18.02.2005
- Grünordnungsplan mit Eingriff – Ausgleich vom 14.10.2004
- Schalltechnische Untersuchung vom 12.06.2004 / 09.11.2004
- IBA – Ornithologische Stellungnahme vom 04.02.2005
- Baugrundgutachten vom 14.05.2002

### **Endfassung**

nach Abwägung und Beschluss im Gemeinderat am 17.02.2005

**kommunal PLAN**

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

kommunalPLAN Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0107

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## Bebauungsplan „Auf Hohen Erweiterung“

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.2001

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, i.d.F. vom 19.12.2000)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000

- 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 BauGB)**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) ( § 4 BauNVO) entsprechend Planeintrag, nicht zulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen jeder Art.
  - 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) entsprechend Planeintrag.
  
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)**
  - 2.1 Grundflächenzahl entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.
  - 2.2 Firsthöhe (FH) entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.  
Die Höhe der baulichen Anlage wird begrenzt durch die Angabe der maximalen Firsthöhe (FH) in der Planzeichnung als Meterangabe, bezogen auf die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder als absolute Höhe über Normal Null (NN).
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag
  - 2.4 Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt sinngemäß § 5 Abs. 4 LBO BaWü.
  
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
  - 3.1 Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.
  - 3.2 Besondere Bauweise, hier: Kettenhausbebauung, entsprechend Planeintrag.
  - 3.3 Baugrenzen entsprechend Planeintrag,  
Eine Überschreitung der dargestellten Baugrenzen durch auskragende Bauteile, wie Balkone, Vordächer, Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 2,0 m, ist zulässig.
  - 3.4 Abweichende Bauweise: hier Baukörperlänge bis max. 20 m im Mischgebiet MI1 gem. Planeintrag.
  
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend Planeintrag,  
zulässig ist die Nutzung des Gebietes für Bildungs-, Kultur- und sonstige Gemeinschaftsanlagen.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 11 BauGB)**

- 5.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend Planeintrag,  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
entsprechend Planeintrag.
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaft entsprechend Planeintrag.
- 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
entsprechend Planeintrag. Der Weg kann von der Landwirtschaft als Wirtschaftsweg  
während der Bauphase der Siedlung genutzt werden.
- 5.5 Verkehrsgrün entsprechend Planeintrag  
Flächen für Verkehrsgrün gehören zur jeweiligen Verkehrsanlage. Die Flächen werden  
gemäß Grünordnungsplan bepflanzt.

**6. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

- 6.1 Tiefgaragenflächen entsprechend Planeintrag für die nachzuweisenden Stellplätze im  
WA 4.
- 6.2 Rückwände sowie Dachvorsprünge von Garagen und Carports müssen zu öffentlichen  
Verkehrsflächen mind. 0,50 m Abstand aufweisen.
- 6.3 Wandhöhe an der Traufseite von Garagen und Carports dürfen max. 3.00 m Bezugshöhe  
nicht überschreiten: Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Achse).
- 6.4 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor ist ein Abstand von mind.  
5,0 m einzuhalten.

**7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 7.1 Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nur auf der straßenabgewandten Seite  
(Garten) zulässig.  
Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- 7.2 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist für jedes Grundstück ein Geräteschuppen  
zulässig.
- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 25 sind Garagen und Carports nur innerhalb des  
Baufensters zulässig.

**8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Sichtfelder  
Sofern an den Straßeneinmündungen aus Verkehrssicherheitsgründen Schutzflächen  
(Sichtfelder) erforderlich sind, sind diese von jeder sichtbehindernden Nutzung,  
Bepflanzung und von baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen,  
Stellplätzen, Aufschüttungen) von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten.

**9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)9.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag,  
Zweckbestimmung: "Ökologische Ausgleichsfläche"

- Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Streuobst und Hecken
- Retentionsflächen
- Fuß- und Radweg (nachrichtlich).

9.2 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag,  
Zweckbestimmung: Spielplatz.**10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

## 10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend Planeintrag, Maßnahmen:

10.1.1 AF-S - Anlage von Gräben und Sickermulden mit Aufweitungen und standortgerechter Bepflanzung zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerter Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet.

Diese Festsetzung gilt nur in Zusammenhang mit der Anlage von Gräben und Sickermulden. Ansonsten werden diese Flächen lediglich standortgerecht bepflanzt und die Mulden und Gräben entfallen.

10.1.2 AF-L - geschlossene Bepflanzung eines Lärmschutzwalles mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern einschließlich Herstellung der Lärmschutzwand aus natürlichen und ökologisch verträglichen Materialien.

Die der Bebauung zugewandten Seite des Lärmschutzwalls ist im Wechsel mit extensiven Grasböschungen herzustellen, unbepflanzte Teilflächen sind ohne Oberbodenauftrag der Sukzession zu überlassen.

10.1.3 EX-S - Streuobstwiese auf extensivem Grünland mit Pflegeempfehlungen gemäß Grünordnungsplan10.1.4 EX - Extensives Grünland mit Pflegeempfehlung gemäß Grünordnungsplan10.2 Pflanzgebot 1: Baum- und Strauchgruppen im Bereich der Grünzäsuren entsprechend Planeintrag

- Gehölzgruppen von 3 bis 7 Pflanzen, der genaue Standort wird im Zuge der Erschließung festgelegt
- Artenzusammensetzung und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste (siehe Grünordnungsplan)

10.3 Pflanzgebot 2: Feldgehölz- und Wildheckenpflanzung als Lärm- und Sichtschutz entsprechend Planeintrag

- geschlossene, mindestens 5- bis 7-reihige Pflanzung
- Artenzusammensetzung und Pflanzqualitäten siehe Pflanzenliste (siehe Grünordnungsplan)

- 10.4 Pflanzgebot 3: gewässerbegleitende Pflanzung von Strauchgruppen entsprechend Planeintrag,  
- Gehölzgruppen von 3 bis 7 Pflanzen, der genaue Standort wird im Zuge der Erschließung festgelegt  
- Artenzusammensetzung und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste (siehe auch Grünordnungsplan)  
Die Bepflanzung ändert sich bei einem möglichen Wegfall der Regenwasserableitung durch Gräben und Mulden (Regenwasserkanal) gem. Ziffer 10.1.1
- 10.5 Pflanzgebot mittel- bis großkronige Laubbäume entsprechend Planeintrag (1)  
- zulässige Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste  
- der Standort kann um bis zu 10 m verändert werden (siehe auch Grünordnungsplan)
- 10.6 Pflanzgebot mittel- bis kleinkronige Laubbäume entsprechend Planeintrag (2)  
- zulässige Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste  
- der Standort kann um bis zu 10 m verändert werden (siehe auch Grünordnungsplan)
- 10.7 Pflanzgebot Bäume und Großsträucher in Gewässernähe entsprechend Planeintrag (3)  
- zulässige Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste  
- der konkrete Standort wird im Zuge der Erschließung festgelegt (siehe auch Grünordnungsplan)
- 10.8 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume entsprechend Planeintrag (x)  
- zulässige Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste (siehe auch Grünordnungsplan)
- 10.9 Pflanzbindung: die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen, entsprechend Planeintrag,  
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DN 18920) (siehe auch Grünordnungsplan)
- 11. Lärmeinwirkungsbereiche**  
**Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 11.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der B 27 ist für das Plangebiet ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand erforderlich, gemäß Planeintrag.
- 11.2 Lärmgutachten (Prognose der Schallimmissionen)  
Dem Bebauungsplan liegt das Gutachten des Ing. Büros Greiner vom 12.06.2004 mit Ergänzung vom 09.11.2004 zugrunde. Die Aussagen sind zu beachten und einzuhalten.

- 11.3 **Lärmeinwirkungsbereich Gemeinbedarfsfläche**  
Entsprechend der zur Ausführung kommenden Nutzung für Bildungs-, Kultur- oder sonstigen Gemeinschaftsanlagen sind geeignete aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude und den Freiraum gemäß Lärmgutachten durchzuführen.
- 12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Gemeinde bzw. die Leitungsträger.
- 13. Regelungen des Wasserabflusses auf privaten Grundstücken – Zisternen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Für jedes Wohnbaugrundstück sind Regenwasserzisternen zur Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Dach- und Hofflächen in folgenden Größen anzulegen:
- Freistehende Wohnhäuser mind. 6 cbm
  - Reihen- und Doppelhäuser mind. je 4 cbm
  - Mehrfamilienhäuser mind. 1 cbm pro Wohneinheit.
- Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist zulässig. Der Zisternenüberlauf erfolgt in die angrenzenden Mulden bzw. in die entsprechenden Zulaufkanäle.
- 14. Sonstige Festsetzungen**
- 14.1 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 17 und Abs. 6 BauGB) als Lärmschutzwall entsprechend Planeintrag
- 14.2 Blockheizkraftwerk zur Fernwärmeversorgung entsprechend Planeintrag.
- 14.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß Planeintrag.
- 14.4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 14.5 Maßangaben entsprechend Planeintrag sind einzuhalten (§ 9 (3) BauGB)

## Hinweise und Empfehlungen

### 1.1 Hinweis auf Bodenfunde

Im Umfeld des Planungsbereiches sind archäologische Fundstellen bekannt, daher ist im Planungsbereich mit weiteren Fundstellen zu rechnen.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207 12-0, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

### 1.2 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### 1.3 Abwassersatzung der Stadt Hüfingen

Die Entwässerung ist im Trennsystem ausgelegt, Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ hingewiesen.

### 1.4 Hausdränagen

Der Anschluss von Dränagen im Bereich der privaten Grundstücke an den geplanten SW-Kanal ist nicht zulässig.

Das Drainagen- und Oberflächenwasser kann an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### 1.5 Rückstauenebene

Als Rückstauenebene ist grundsätzlich die Straßenoberkante anzusehen. Deshalb sind alle unterhalb der Straßenoberkante liegenden Räume über Rückstauverschlüsse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

### 1.6 Hinweis auf die Nutzung von Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich, die Bohrungen sind erlaubnispflichtig.

### 1.7 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan „Auf Hohen“ in der Fassung vom 14.10.2004 wird mit seiner Variante „Regenwasserkanal“ Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.8 Bodengutachten**

Das Bodengutachten für die Erschließung Baugebiet "Auf Hohen" liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Auf die Aussagen des Bodengutachtens ist zu achten.

**1.9 Lärmgutachten**

Dem Bebauungsplan liegt das Gutachten des Ing.- Büro Greiner vom 12.06.2004 mit Ergänzung vom 09.11.2004 zugrunde, dessen Aussagen zu berücksichtigen sind.

**1.10 Bodenschutz**

Bei der Planung sollte folgendes berücksichtigt werden:

- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen – u.a. Planung der Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen etc. (§ 202 BauGB).
- Separate Behandlung von Mutterboden, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht (§ 202 BauGB).
- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

**1.11 Dachbegrünung**

Empfohlen wird, Dächer bis zu einer Dachneigung bis 15° mit einer Extensivbegrünung einzugrünen.

# Örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan „Auf Hohen Erweiterung“

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995, i.d.F. vom 19.12.2000

### 1. Gestaltung der Dachflächen und Firstrichtung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform der Hauptgebäude entsprechend Planeintrag.

1.1.1 Dächer von Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen. In den Baufeldern WA 2, 7, 9, 15, 16, 17, 18, 19 und 21 sind auch Satteldächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

1.2 Dachneigung entsprechend Planeintrag.

1.4 Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material in Grau- und Brauntönen zu verwenden.  
Anlagen zur Solarnutzung sind hiervon ausgenommen.

1.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf Pultdächern nicht zulässig.

1.6 Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.  
Abweichungen hiervon sind in jeder Richtung bis 15° zulässig.

### 2. Garagen, Carports, Stellplätze und Einfahrten (§ 13 (2) und § 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Garagen, Carports sind wenn möglich an das Hauptgebäude anzubauen oder gestalterisch in das Hauptgebäude zu integrieren.

Seiten- und Rückwände sowie deren Dachvorsprünge sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken. Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

2.2 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Garagenzufahrten gelten nicht als anrechenbare Stellplätze.

### 3. Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Nebenanlagen sind nur bis 30 cbm umbauter Raum außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Sie sind genehmigungspflichtig.  
Von Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Müllboxen sind mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern, Einfriedungen – zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

#### **4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 4.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine Zäune und Mauern errichtet werden. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, einschließlich eventueller Aufschüttungen, nicht überschreiten.

Drahtzäune sind zu begrünen.

Holzzäune sind nur mit senkrechter Lattung, ohne massive Pfosten und Sockelmauerwerk, zulässig.

- 4.2 Geschlossene Hecken dürfen einschließlich eventueller Aufschüttungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Für Einfriedungen werden folgende Schnitthecken empfohlen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Liguster, immergrüne Sorte (*Ligustrum vulgare*, *atrovirens*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Einfriedungen aus Thuja-Hecken und anderen Koniferen sind nicht zulässig.

- 4.3 Bodenbefestigungen

Öffentliche Fußwege und Parkplätze sowie private Einfahrten von Garagen / Carports und Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteine) auszuführen.

- 4.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabungen zu dulden. Unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen für Randsteine, Böschungen und Lampenfundamente sind in einer Breite bis zu 0,5 m und einer Tiefe bis zu 1,0 m auf den privaten Bauflächen zu dulden.

#### **5. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden. In Mischgebieten (Mi) sind ausnahmsweise beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Der Lärmschutzwall ist in seiner gesamten Breite von Werbung freizuhalten.

#### **6. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Sämtliche Ver-, Versorgungs- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. An Wohnwegen ohne Gehwege sind die Verteilerschränke auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 50 cm von den Verkehrsflächen aufzustellen.