

# Stadt Hüfingen

## BEBAUUNGSPLAN

### „Benediktsholz“

**Endfassung 15-05-2003**

Der Bebauungsplan ist seit dem  
07. Juli 2004 rechtskräftig

Hüfingen, den 07.07.2004

  
Anton Knapp, Bürgermeister



Inhalt:

- Bebauungsplan DIN A 3 – farbig vom 15.05.2003
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 15.05.2003
- Begründung vom 15.05.2003
- Umweltbericht vom 15.05.2003
- Schallgutachten vom 20.05.2003
- Bodengutachten vom 25.03.2003

**kommunal PLAN**

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

Projekt: 0225

## Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 19.09.2001,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am  
22.04.1993,  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebliche Tankstellen

Ausnahmsweise sind pro Gewerbegrundstück zulässig:

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

2.2 Höhenfestsetzungen der Gebäude

Firsthöhe max.	703,00 m über Normal Null (NN)
Erdgeschossfußbodenhöhe	688,75 m über Normal Null (NN), Abweichungen bis zu 0,5 m sind möglich

Technische Aufbauten können auf Nachweis die max. Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überragen, soweit ihre Grundfläche 5 % der Gesamtdachfläche nicht überschreitet.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Baugrenze – gem. Planeintrag

3.2 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) ist die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudeabmessungen über 50 m zulässig sind.

### 4. Verkehrsflächen – gem. Planeintrag

4.1 Straßenverkehrsflächen

Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend Planeintrag.  
Darstellungen der Verkehrsraumaufteilung erfolgen nachrichtlich.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

4.3 Verkehrsgrün – gem. Planeintrag

Im Verkehrsgrün entlang der B 31 ist der Bau einer zusätzlichen Fahrbahn und eine Verlegung des landwirtschaftlichen Weges (Ziff. 4.2) vorgesehen und zulässig.

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzungen, Grünflächen, und Bodenbefestigungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – gem. Planeintrag**
- 5.1 Pflanzgebot Bäume: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen an den im Plan dargestellten Standorten.  
- zulässige Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans  
- der Standort kann um bis zu 5,0 m verschoben werden
- 5.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Feldgehölze und Wildhecken als Lärm- und Sichtschutzpflanzung  
- Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans  
- geschlossene, mind. 5- bis 7-reihige Pflanzung
- 5.3 Pflanzgebot 2 (PFG 2): gewässerbegleitende Bepflanzung von Hecken- und Feldgehölzabschnitten am Grasweihergraben und im Bereich der Retentionsmulden gem. Grünordnungsplan  
- Arten und Qualitäten, siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans  
- Länge der Pflanzung je Planzeichen mind. 20 m, mind. 3-reihig  
- die im Grünordnungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind in Abstimmung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis auszuführen.
- 5.4 Pflanzgebot 3 (PFG 3): flächenhafte Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf einem nicht bebaubaren Bereich des Gewerbegebietes. Die Nutzung kleiner Teilflächen durch Mitarbeiter in den Arbeitspausen ist erwünscht.
- 5.5 Pflanzgebot 4 (PFG 4): – ohne Planeintrag - im Bereich von Besucher- und Mitarbeiter-Parkplätzen je angefangene 10 Einstellplätze ein Laubbaum pflanzen
- 5.6 Pflanzgebot 5 (PFG 5): Ausgleichspflanzung „Feldhecke“ als Ersatz für das zu beseitigende geschützte Biotop Nr. 6033
- 5.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahmen gem. Planeintrag und Darstellung im Grünordnungsplan
- A1 Naturnah gestaltete Rückhaltefläche für Oberflächenwasser (Retentions-Bodenfilter)
  - A2 neu herzustellender naturnah zu gestaltender Abschnitt des Grasweiher-Grabens einschließlich Ersatzpflanzung für §24a-Biotop Nr. 6033
  - A5 Ausgleichspflanzung „Feldhecke“ als Ersatz für das Biotop Nr. 6033
- 5.8 Stellplatzversiegelung  
PKW-Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Besucher sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen soweit zwingende gewerbliche Gründe dem nicht entgegenstehen.
- 5.9 Im Gewerbegebiet GE sind Dachflächen von Verwaltungsgebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche extensiv zu begrünen.
- 6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - gem. Planeintrag**
- 6.1 Rückhalteflächen für Oberflächenwasser  
vernetztes System aus Stauflächen und Mulden zur Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung von weitgehend unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser: Schilf- und Röhrichtpflanzung zur Verbesserung der Wasserqualität, Anschluss an Grasweiher als Vorflut.  
Die Fachplanung ist im Zuge des Bauantrags vorzulegen.
- 6.2 Bachverlegung  
Neu verlegter naturnah gestalteter Abschnitt des Grasweihers mit Aufweitungen, leicht mäandrierendem Verlauf und begleitender Baum- und Strauchpflanzung.

### 6.3 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist von jeder Art von Bebauung, Umzäunungen, Auffüllungen usw. freizuhalten.

## 7. Sonstige Festsetzungen – gemäß Planeintrag

### 7.1 Erweiterungszone für den Ausbau der B 31 - 28 m breit

Die Fläche ist von baulichen Anlagen jeder Art frei zu halten.

### 7.2 Versorgungsanlage Elektrizität – Trafo

### 7.3 Versorgungsanlage Gas

Fläche für eine Druckreglerstation ca. 2,5 x 5,0 m mit PKW-Stellplatz

### 7.4 Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen von 5 m Breite

### 7.5 Strom 20 KV – Freileitung

### 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Planeintrag.

### 7.7 Anbaufreie Zone zur B 31 – 40 m breit von Bebauung, Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen freihalten

## 8. Grenzen – gem. Planeintrag

### 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Hinweise und Empfehlungen

### 1.1 Hinweis auf Bodenfunde

Zufällige Bodenfunde sind nach §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761-20712-0 unverzüglich anzuzeigen. Auch ist darauf hinzuweisen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 1.2 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen. Anfallender Oberboden ist möglichst auf dem Baugrundstück wieder einzubauen oder an anderer Stelle der Gemarkung in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde zur Verbesserung landwirtschaftlicher Böden bzw. zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen wieder aufzubringen.

### 1.3 Zisternen / Versickerung

Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser in Zisternen zu sammeln bzw. auf dem Grundstück zurückzuhalten oder durch Versickerung dem Boden zuzuführen.

### 1.4 Schutz des Grundwassers

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

### 1.5 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan "Benediktsholz" liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Die Aussagen dieser Planung sind zu berücksichtigen.

### 1.6 Geschlossene Fassadenflächen sollen, soweit betriebliche und bautechnische Belange nicht entgegenstehen, flächenhaft mit selbstklimmenden Pflanzen begrünt werden.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Dächer der Hauptgebäude**

- 1.1 Dachneigungen dürfen bis zu 5 Grad betragen
- 1.2 Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten Farbtönen auszuführen

#### **2. Einfriedungen, Geländeänderungen**

- 2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden. Zäune sind durchgängig einzugrünen.
- 2.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.
- 2.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

#### **3. Werbeanlagen**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ebenso ist Werbung für am Werbeort angebotene Handelsware zulässig
- 3.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig
- 3.3 Werbeanlagen oberhalb des Dachfirstes sind nicht zulässig.