

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **„Ziegeleschle I“**

#### Inhalt

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 04.11.2014
- Planungsrechtlichen Festsetzungen und  
Örtlichen Bauvorschriften vom 04.11.2014
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.04.2014
- Begründung vom 04.11.2014

#### Anlagen:

- Umweltbericht vom 01.10.2014
- Abwägungsvorlage Behörden-/TÖB Beteiligung vom 04.11.2014

**Endfassung 04.11.2014**

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1405

# **STADT HÜFINGEN**

Schwarzwald-Baar-Kreis

## **Satzung**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
und die örtlichen Bauvorschriften

## **"Ziegeleschle I"**

---

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 10.12.2014

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleschle I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ziegeleschle I“

als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzungen**

a) der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** besteht aus:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. gemeinsamem zeichnerischen Teil (Planzeichnung)       | vom 04.11.2014 |
| 2. Textlicher Teil: A - Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 04.11.2014 |
| 3. Vorhaben- und Erschließungsplan                       | vom 22.04.2014 |

b) die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. gemeinsamem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) | vom 04.11.2014 |
| 2. Textlicher Teil: B - Örtliche Bauvorschriften   | vom 04.11.2014 |

Beigefügt sind:

- |   |                |
|---|----------------|
| - gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan<br>und zu den örtlichen Bauvorschriften<br>(nebst Anlage: Umweltbericht vom 01.10.2014, Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.) | vom 04.11.2014 |
|---|----------------|

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegeleschle I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegeleschle I“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hüfingen, den .....

.....  
Anton Knapp,  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**„Ziegeleschle I“**

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C – Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise,  
Empfehlungen

Endfassung

Stand: 04.11.2014

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1405

**INHALTSVERZEICHNIS**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....3**

**1 Art der baulichen Nutzung .....3**

1.1 Mischgebiet .....3

**2 Maß der baulichen Nutzung .....3**

2.1 Grundflächenzahl .....3

2.2 Zahl der Vollgeschosse .....3

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen .....3

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....3**

3.1 überbaubare Grundstücksflächen .....3

3.2 Bauweise .....4

**4 Öffentliche Verkehrsflächen .....4**

**5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....4**

5.1 Heckenpflanzung .....4

5.2 Baumpflanzung.....4

**6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....5**

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....5**

**1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....5**

1.1 Dachneigung .....5

1.2 Werbeanlagen .....5

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN .....6**

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

## **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### **1.1 Mischgebiet**

gem. § 6 BauNVO

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl**

Für das Mischgebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil auf einen Höchstwert von zwei Vollgeschossen begrenzt.

### **2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil (FH = Firsthöhe) auf einen Höchstwert von 10,0 m begrenzt.

Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen: Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe am jeweiligen Wandabschnitt (analog § 5 Abs. 4 LBO BW). Als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

### **3.1 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der dargestellten Baugrenzen mit Dachüberständen ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.

### 3.2 Bauweise

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

## 4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

### 5.1 Heckenpflanzung

Im Norden, Westen und Osten entlang des Geltungsbereichs an der Grenze zur offenen Landschaft ist die Pflanzung einer geschlossenen Hecke aus Sträuchern anzupflanzen. Die Hecke sollte mindestens eine Breite von 2-3 m erreichen. Die Hecke ist reich an gebietsheimischen Gehölzarten anzupflanzen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Feld-Ahorn              | (Acer campestre)     |
| Hainbuche               | (Carpinus betulus)   |
| Roter Hartriegel        | (Cornus sanguinea)   |
| Hasel                   | (Corylus avellana)   |
| Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Gewöhnlicher Liguster   | (Ligustrum vulgare)  |
| Rote Heckenkirsche      | (Lonicera xylosteum) |
| Schwarzdorn             | (Prunus spinosa)     |
| Echte Hunds-Rose        | (Rosa canina)        |
| Wein-Rose               | (Rosa rubiginosa)    |
| Schwarzer Holunder      | (Sambucus nigra)     |
| Trauben-Holunder        | (Sambucus racemosa)  |
| Wolliger Schneeball     | (Viburnum lantana)   |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus)    |

### 5.2 Baumpflanzung

Auf dem Baugrundstück sind im Bereich der Hecke gemäß dem Eintrag im Bebauungsplan Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sollten in einem Abstand von ca. 10-12 m angepflanzt werden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu sichern.

Es werden folgende Baumarten empfohlen:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Feld-Ahorn  | (Acer campestre)      |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides)    |
| Berg-Ahorn  | (Acer pseudoplatanus) |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Hänge-Birke     | (Betula pendula)     |
| Zitter-Pappel   | (Populus tremula)    |
| Vogel-Kirsche   | (Prunus avium)       |
| Trauben-Kirsche | (Prunus padus)       |
| Sal-Weide       | (Salix caprea)       |
| Echte Mehlbeere | (Sorbus aria)        |
| Vogelbeere      | (Sorbus aucuparia)   |
| Elsbeere        | (Sorbus torminalis)  |
| Sommer-Linde    | (Tilia platyphyllos) |

Pflanzqualität, mindestens: Hochstamm, 3xv m. DB, 14 - 16 cm

## **6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

(§ 9 Abs. 7 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

## **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

### **1.1 Dachneigung**

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung kleiner 15° zulässig.

### **1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

**Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Eingrünung der Baugrundstücke**

Eine weitergehende Eingrünung des Grundstückes und der Gebäude durch die Begrünung von Zaunanlagen mit Kletterpflanzen sowie Fassadenbegrünungen wird zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung empfohlen.