(37)

Fertigung ..... 2 .....

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Hüfingen Kreis Donaueschingen für die Gewanne "am Kennerbach" und auf Hohen"

I. Auf Grund der §§ 1,2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S. 341) §§ 3,16,111,112 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges. Bl.S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juni 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 26.10.1972 den Bebauungsplan für die Gewanne "am Kennerbach" und "auf Hohen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1. Begründung

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, 26.10.72

Ger... 11 BBauG

...ung –

Don... i.V. .....

STADT HÜFINGEN

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt
– allgemeine Verwaltung –
Donaueschingen, 9.8.1973
i.A.

Rechtsverbindlich seit

Rechtsverbindlich seit 1. AUG. 1973

Fertigung.....

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Hüfingen Kreis Donaueschingen für die Gewanne "beim Kennerbach" und "auf Hohen"

I. Allgemeines

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung, hat die Stadt Hüfingen für die Gebiete ostwärts der Breg mehrere Bebauungspläne aufgestellt und zur Fertigstellung gebracht. Diese Pläne sind jedoch durch Schwierigkeiten beim Verfahren nicht rechtskräftig geworden. Gegenstand des neuen Bebauungsplanes "am Kennerbach" und "auf Hohen" ist es, die bisherigen Bebauungspläne der Planung beim Schulhausneubau und den anlegenden Sportstätten anzupassen und die Planung rechtskräftig zu machen. Grundlage für die Planung sind die bisher aufgestellten Bebauungspläne.

II. Art des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich ostwärts der Breg und erstreckt sich über die Gewanne "beim Kennerbach" und "auf Hohen". Mit Ausnahme des Schulgebietes wurde die bereits fertiggestellten Planungen nicht geändert. Das gesamte Bebauungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzVO ausgewiesen.

III. Kosten

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hüfingen keine Erschließungskosten.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die eventuellen Erweiterungen der im Bebauungsgebiet befindlichen Gebäude.

Hüfingen - 2. Sep. 1971

der Bürgermeister

Donaueschingen, den 22. Juli 1971

der Ortsplaner

Rothacker

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt
– Baurechtliche Verwaltung –
Donaueschingen, 9.8.1973
i.A.

Rechtsverbindlich seit 21. AUG. 1973

Fertigung.....

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan der Stadt Hüfingen Kreis Donaueschingen für die Gewanne "Am Kennerbach" und "Auf Hohen"

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I s.341).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429)(BauNVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl S. 208)
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6.4.1964 (Ges. Bl S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) genutzt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Hohen- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter dem dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit Steildach. Bei ihnen ist der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen. Sie gilt ebenfalls nicht bei Wohngebäuden mit talseits ausbaubarem Untergeschoß. Bei ihnen ist der Ausbau des Untergeschosses zugelassen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

2. [redacted]
..... betragen.

§ 9

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen bzw. eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäude	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseits nicht mehr als 0,30 m betragen.

4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

5. An- und Verbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einordnen.

6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

7. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan. Sie betragen für Gebäude mit steilem Dach mindestens 48 bis 52°. Für Gebäude mit flachgeneigten Dach mindestens 22 bis 30°. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

8. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnitt der Außenseiten der Umfassungswände und dem der Unterkante der Sparren, zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die Ausführung eines Kniestockes untersagt.

   Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0,40 m Höhe zugelassen werden, soweit die Höhen (vergl. Gestaltung der Bauten) nicht überschritten werden.

9 Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

10. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11
Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

3. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

4. Garagen sind nur an den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Stellen zugelassen oder sie sind in das Hauptgebäude mit einzubeziehen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO vom 17.2.1939 RGB.I. S.219).

§ 12
Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

   Gestattet sind:
   Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

   Die Einmündungen von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als o,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13
Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude ~~sind~~ sollen spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.