

---

**STADT HÜFINGEN, Schwarzwald-Baar-Kreis**

---

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**„OPFERDINGER STRASSE“; Hausen vor Wald**

---

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-15 BauNVO und § 9 BauGB)**

---

**1.0 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]**

---

Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sind auch als Ausnahme unzulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]**

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH)

**3.0 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB]**

---

Für alle Teile des Gebietes ist offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4.0 Nebenanlagen [§ 14 und § 23 (5) BauNVO]**

---

- 4.1 Entlang der K 5742 ist ein 15,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. In diesem sind Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO unzulässig.
- 4.2 Beidseitig der 20 KV-Freileitung (KWL) ist ein insgesamt 18,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, in dem Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO zulässig sind, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen nach DIN-VDE 0210 eingehalten werden und das Energieversorgungsunternehmen am Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird. Die zugunsten des Energieversorgungsunternehmens bestehenden Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte werden auch auf neu zu bildende Grundstücke übertragen.
- 4.3 Auf allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO zulässig (z.B. Einrichtungen für die Kleintierhaltung).
- 4.4 Oberirdische Gastankbehälter sind unzulässige Nebenanlagen.

06.07.98  
13.07.98  
30.10.98  
19.11.98  
31.05.99

## **5.0 Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB]**

---

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind vorwiegend auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind sie auf den Flächen entspr. Ziff. 4.1, beschränkt zulässig sind sie auf den Flächen entspr. Ziff. 4.2.
- 5.2 Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze (straßenseitig) und Garagentor soll im Regelfall 6,0 m nicht überschreiten.
- 5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) können ausnahmsweise mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. Sie müssen in Konstruktion, Material und Gestaltung dem Gesamtcharakter angepaßt werden.
- 5.4 Die Garagen sollen in den jeweiligen Hauptbaukörper einbezogen und mit diesen einheitlich gestaltet werden.
- 5.5 Die Garagen sind mit Satteldächern in möglichst gleichem Deckungsmaterial und gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 5.6 Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten müssen mit dauerhaft wasserdurchlässigem Oberflächenabschluß hergestellt werden.

## **6.0 Grünfestsetzungen [§ 9 (1) 25 BauGB]**

---

- 6.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Als Standort wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine zweite Baumreihe mit ca. 11,0 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße empfohlen. In diesem Bereich dürfen nur hochstämmige Obstbäume verwendet werden, diese können auf die festgesetzte Anzahl der Bäume gem. 6.1 angerechnet werden.
- 6.3 Innerhalb des anbaufreien Streifens zur Kreisstraße (s. 4.1) sind geschlossene Hecken und andere undurchsichtige Einfriedigungen unzulässig.
- 6.4 In Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche ist entspr. Planeintrag das Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen II. Ordnung festgesetzt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.
- 6.5 Die im Plan ausgewiesene öffentlichen Grünflächen entlang verkehrlicher Anlagen sind mit heimischen Sträuchern locker zu bepflanzen.

## **7.0 Regenwasserrückhaltung von Dachflächen [§ 9 (1) 20 BauGB]**

---

- 7.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist anzustreben, die anfallenden Dachwasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten und Versickerungsmulden wieder dem Grundwasser zuzuführen. Eine Brauchwassergewinnung mittels Zisterne wird empfohlen.
- 7.2 Zentrale Versickerungsschächte sind nur mit eingebauter Filterschicht zulässig.

## **8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 (2) BauGB]**

---

- 8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 60 cm über dem höchsten Geländepunkt der Gebäudegrundfläche - bezogen auf den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf - liegen.

- 8.2 Versetzte Geschosse können ausnahmsweise zugelassen werden. Die mittlere Höhe des Geschoßversatzes darf dabei die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe von 60 cm nicht überschreiten.

#### **9.0 Leitungsrecht [§ 9 (2) 21 BauGB]**

---

Für die Wasserversorgungsleitung von Behlä/Sumpfohren (PVC ND 200) wird im westlichen Baubereich ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)**

---

#### **1.0 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 74 (1) LBO]**

---

- 1.1 Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit jeweiligem Planeintrag festgesetzt. Gemessen wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Außenkante Dachhaut.
- 1.2 Die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe und der zukünftige Geländeverlauf müssen mit der Stadt Hüfingen vor dem Antrag auf Baugenehmigung örtlich festgelegt und in den Bauantragsplänen festgehalten werden.
- 1.3 Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude oder Gebäudegruppen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf und der jeweiligen Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. des angrenzenden Weges aufeinander abzustimmen.
- 1.4 Teilweise einhüftige, teilweise abgesetzte oder abgeschleppte Satteldächer und verglaste Dachflächen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn damit besondere Ziele der Energieeinsparung oder der städtebaulichen Gestaltung verfolgt werden.
- 1.5 Als Dachdeckung sind nur Materialien in roter bis brauner Farbe und in matter Tönung zulässig.
- 1.6 Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr), Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie jeweils mindestens 2,00 m Abstand vom Organg haben, die jeweilige Dachfläche zusammengerechnet nicht mehr als die Hälfte unterbrochen wird und die Hauptfirstrichtung erhalten bleibt.  
Vom First abgeschleppte Gaupen sind unzulässig, der Abstand zum First muß mindestens 1,0 m betragen.
- 1.7 Fassadenteile der Gebäude sollen dauerhaft begrünt werden.

#### **2.0 Gestaltung der Außenanlagen**

---

- 2.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen und müssen mit der Stadt Hüfingen vor der Baugenehmigung örtlich festgelegt und in den Bauantragsplänen festgehalten werden.
- 2.2 An Grundstücksgrenzen zu Dritten hin müssen die Abstände entsprechend dem Nachbarrecht eingehalten werden.
- 2.3 Für Teilbereiche sind entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil Pflanzgebote festgesetzt.

- 2.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit landschaftsbezogenen und standortgeeigneten Pflanzen (Bäumen, Sträuchern, Stauden und Unterpflanzungen) zu bepflanzen.

### **3.0 Werbeanlagen [§ 74 (1) 2 LBO]**

---

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an baulichen Anlagen angebracht werden und nicht größer als 1 m<sup>2</sup> sein. Die Ausführung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

### **4.0 Gebäudebeheizung, Wärmeschutz**

---

- 4.1 Die Beheizung mit elektrischer Energie ist unzulässig.
- 4.2 Heizungsanlagen sind mit Brennwertkesseln nach dem Stand der Technik auszurüsten.
- 4.3 Trockenes, naturbelassenes Holz ist als Brennstoff nur dann zulässig, wenn die jeweilige Feuerstelle dem Stand der Technik entspricht.
- 4.4 Die vom Gemeinderat der Stadt Hüfingen festgesetzten und gegenüber der Wärmeschutzverordnung erhöhten Wärmeschutzwerte sind einzuhalten.

Hüfingen, den

  
.....  
(Knapp)  
Bürgermeister