

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Herrengarten" der Stadt Hüfingen,
Landkreis Schwarzwald-Baar

Aufgrund von Artikel 3, § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) und des § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 2, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151) sowie der Änderung der Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg vom 21.7.1972 (Ges. Bl.S. 351), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges.Bl.S. 1, berichtigt S. 96) hat der Gemeinderat am 08.09.1977 den Bebauungsplan "Im Herrengarten", der sich auf Teile der Gewanne "Im Herrengarten", "Ortsetter", "Vorderstadt" und "Mühlöschle" der Gemarkung Hüfingen erstreckt, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan)
2. Gestaltungsplan
3. Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan
2. Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den 08. September 1977




Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 54 BBauG
mit Beschluß vom **27. Sep. 1977**

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
— Untere Baurechtsbehörde —



I. A.

Der og. Bebauungsplan wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 27. Sept. 1977 genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 2.11.1977 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 9.11.1977 rechtsverbindlich. (Anschlagsfrist an der Bekanntmachungstafel des Rathauses nach der Bekanntmachungssatzung eine Woche).

Hüfingen, den 10. November 1977



Bürgermeister

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan für das Gewann "Herrengarten" der Stadt Hüfingen,
Landkreis Schwarzwald-Baar

A) Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGB 1. I. S. 341)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 (BGB 1. S. 429) (BauNVo) und die Änderungsverordnung zur BauNVo vom 26.11.1968 (BGB 1. I. S. 1233)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. B 1 S. 208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 151).

B) Festsetzung

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), Dorfgebiet (§ 5 BauNVo) und Mischgebiet (§ 6 BauNVo) genutzt. Die Abgrenzung der verschiedenen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 BauNVo können als Ausnahme im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 181 (siehe Plan) sind Neben- und Versorgungsanlagen jedoch unzulässig.

§ 3

Allgemeines

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als festgesetzt. An den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Stellen sind Hausgruppen zulässig.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1. Für die Fensterabstände gilt § 8 der LEO.
2. Für die Gebäudeabstände gilt § 9 der LEO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	6,50 m
bei 3-geschossigen Gebäuden	9,50 m

2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf, bezogen auf die fertige Straßenhöhe, 0,90 m nicht überschreiten.
3. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des Straßen- und Baulinienplanes festgelegt.
4. Der Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoß ist zulässig. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster und liegende Fenster erhalten. Dachgaupen sind nicht zulässig.

§ 9

Garagen

1. Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen, soweit Sie im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.
2. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe laut Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung RGAO vom 17.2.1939 RGB 1 I. S. 219 und GAVO, Innenministerium Baden-Württemberg vom 25.7.1973).

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - A) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenbeständigen Sträuchern;
 - B) oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung;
 - C) oder quadratische Drahtgeflechte in Rahmen mit Heckenhinterpflanzungen.Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m gemessen von der fertigen Fahrbahn nicht überschreiten.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Lüpfingen, den 3. Febr. 1977



Genehmigt gemäß § 11 ZBauG,
mit Beschluß vom 27. Sep. 1977

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -

I. A.



B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Herrengarten" der Stadt Hüfingen,
Landkreis Schwarzwald-Baar

I. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Stadt Hüfingen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Altstadt, der Bundesbahn und der Breg erreichen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, berücksichtigt aber auch den vorhandenen Bestand. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der drei Städte Donaueschingen, Hüfingen, Bräunlingen wurde am 8.12.1976 von der Versammlung gebilligt und befindet sich derzeit im Offenlegungsverfahren. Er ist sowohl mit dem Regionalverband wie mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Bebauungsplan "Herrengarten" stimmt mit den Aussagen dieses Planes voll überein.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Klarstellung der städtebaulichen Planungen in diesem Bereich. Es sollen Grundlagen für die Beseitigung von städtebaulichen Mißständen geschaffen werden. Es ist hier vor allem an die Entmischung und gegebenenfalls langfristig an die Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben aus diesem Bereich gedacht. Im Hinblick auf die stadtnahe Lage sollen die verbleibenden freien Restflächen des Gebietes der Bebauung zugeführt werden. Es wurde deshalb mit einer entsprechenden Einwohnerdichte geplant. Der Bebauungsplan soll jedoch eine Basis für die Beurteilung und Durchführung von Neubaumaßnahmen bzw. Bestandserweiterungen im Altbestand des Planungsbereiches bilden. Hauptziele der Bebauungsaufstellung sind:

1. Entmischung von sich gegenseitig störenden Nutzungen im Plangebietsbereich.
2. Bebauung von unbebauten Grundstücken und damit bessere Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.
3. Sanierungsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan wird ungrenzt:

- Im Norden durch die Bundesbahn, Strecke Donaueschingen-Freiburg;
- im Süden durch den Altstadtbereich;
- im Osten durch den Altstadtbereich;
- im Westen durch den Gewerbekanal und die Freiflächen am Bregufer.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Straßen- und Bau-
linienplan dargestellt.

II. Art des Baugebietes

1. Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNutzVo, Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNutzVo und Mischgebiet entsprechend § 6 BauNutzVo. Die einzelnen Gebiets-
teile sind durch Nutzungsgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

2. Straßenführung:

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt durch eine Spange zwischen Rotkreuzstraße-verbreiterten Hubertusweg und der L 181. Die L 181 ist im Bereich zwischen Bahnüberführung und Ortsdurchfahrt anbauzeit, innerhalb der Ortsdurchfahrt wird sie als Erschließungsstraße verwendet. Die übrigen Straßen des Gebietes sind, soweit es der Bestand erlaubt, auf die notwendigen Verkehrsraumweiten gebracht bzw. es ist Richtungsverkehr geplant.

3. Straßenbreiten:

Die Straßenbreiten sind entsprechend dem Erlaß des Innenministeriums über die Festsetzung von Fahrbahnbreiten bei Wohnstraßen vom 15.9.71 wie folgt vorgesehen:

A) Wohnstraßen für Einbahnverkehr:

Gehweg	1,75 m
Fahrbahnbreite	3,00 m
Parkspurbreite	1,75 m
gesamt	6,50 m

B) Wohnstraße für Verkehr in beiden Fahrtrichtungen:

Gehweg	1,75 m
Fahrspurbreite 3,00 + 3,00	6,00 m
Parkspur	1,75 m
gesamt	9,50 m

4. Bauweise:

Die vorgeschlagene Bauweise orientiert sich weitgehend am Bestand. Es sind deshalb 1-, 2- und 3-geschossige Straßenzüge vorgesehen. Im gesamten Bereich ist die offene Bauweise vorgesehen. Die empfohlene Bauweise ist im Gestaltungsplan festgehalten.

5. Erschließung

Die Erschließungsstraßen des Gebietes sind weitgehend angelegt. Soweit diese Straßen dem derzeitigen Verkehrsaufkommen nicht mehr genügen, werden Straßenverbreiterungen zu Lasten der beidseitig angrenzenden Vorgärten zur Anlage von Straßenverbreiterungen, Gehweg und Parkspur eingeplant. Die durch die Neuanlage von Straßen erschlossenen Gebietsteile werden als getrennte Erschließungsbereiche abgerechnet.

Der gesamte Bereich ist kanalisiert. In den neu angelegten Straßen wird das Kanalisationsprojekt vorbereitet.

Das Baugebiet ist an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen, in den neuen Erschließungsstraßen wird der Anschluß an die örtliche Wasserversorgung geplant.

Das Baugebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. In den neuen Erschließungsstraßen wird der Anschluß an die örtliche Stromversorgung eingeplant.

6. Kosten

6.1	Geländeerwerb			
	ca. 3.000 qm	à DM 15,-		DM 45.000,--
6.2	Straßen			
6.21	Neuanlagen			
	ca. 700 m	à DM 800,--	DM 560.000,--	
6.22	Instandsetzung			
	ca. 300 m	à DM 500,--	<u>DM 150.000,--</u>	
	Straßen gesamt			DM 710.000,--
6.3	Kanalisation			
	ca. 700 m	à DM 130,--		DM 91.000,--
6.4	Wasserversorgung			
	ca. 700 m	à DM 75,--		<u>DM 52.000,--</u>
	Erschließung gesamt			DM 898.500,--

BRUNNEN

Hüfingen, den 03.2.1977

Bonneschingen, den 16.12.76

Der Bürgermeister

Der Planer

[Handwritten signature in blue ink]



Dipl.-Ing. ECKART ROTHWEILER
 FERNARCHITEKT
[Handwritten signature]
 77111 BONNESCHINGEN
 ALTE WOLTERDINGERSTRASSE 13a
 Fernruf (0771) 2628

