

---

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

---

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

---

**„HERRENGARTEN, Teilbereich MITTE“**

---

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

---

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

---

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen [§ 4 (3) Ziff. 4 und 5] sind unzulässig.

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

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 Die Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse

2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

**3.0 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB]**

---

Für alle Teile des Gebietes ist offene Bauweise mit folgenden Einzelschränkungen entspr. § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

3.1 Offene Bauweise mit Einschränkung

nur Einzelhäuser zulässig (E),

3.2 offene Bauweise mit Einschränkung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED),

3.3 abweichende Bauweise entspr. § 22 (4) BauNVO

im Sinne der offenen Bauweise, wobei einseitige Grenzbebauung festgesetzt ist.

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

---

4.1 Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen errichtet werden. Zu diesen Nebenanlagen zählen Pergolen, offene Freisitze und Wintergärten.

4.2 Unzulässige Nebenanlagen sind oberirdische Gastankbehälter und Hundezwinger.

4.3 Sichtschutzwände sind nur bis maximal 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

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

---

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 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 Auf den Bauflächen mit abweichender Bauweise sind ausnahmsweise Garagen mit Flachdächern zulässig.
- 5.7 Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten müssen mit dauerhaft wasserdurchlässigem Oberflächenabschluß hergestellt werden.

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

---

- 6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 In Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche ist entspr. Planeintrag das Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen II. Ordnung festgesetzt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3 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 Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 unzulässig.

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

---

- 8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 60 cm über dem höchsten Geländepunkt des Hausgrundstückes oder maximal 60 cm über Straßenniveau, in der Mitte des Gebäudes gemessen, 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.

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

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

- 1.1 Die maximal zulässige First- und Traufhöhe 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 für Dächer über 16° Neigung sind nur Materialien in roter bis brauner Farbe und in matter Tönung zulässig. Bei Dächern unter 16° Neigung können auch beschichtete Materialien verwendet werden, wenn deren Oberfläche nicht grellfarbig ist.
- 1.6 Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr), Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie jeweils mindestens 2,00 m Abstand vom Ortgang 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.

### **C. HINWEISE**

---

#### **1.0 Wasserschutz**

---

- 1.1 das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Gutterquelle der Stadt Donaueschingen. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der RVO vom 15.01.77 einzuhalten.
- 1.2 Die östlichen Flächen des Geltungsbereiches liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Es wird auf geeignete Schutzmaßnahmen bei der Planung der baulichen Anlagen hingewiesen.

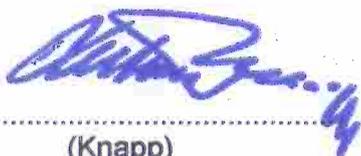
#### **2.0 Bodendenkmalschutz**

---

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches liegt die römische Siedlung „Mühlösche“. Beim Vollzug der Planung können daher bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden.

In diesen Fällen ist das Landesdenkmalamt Baden Württemberg, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu verständigen (Tel. 0761/20712.0).

Hüfingen, den 05.03.1998



(Knapp)  
Bürgermeister