STADT HÜFINGEN, Schwarzwald-Baar-Kreis

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
zum Bebauungsplan " A L T E S K R A N K E N H A U S "
Änderungen und Ergänzungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes
" I M H E R R E N G A R T E N ".

---

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind unterteilt in:

1. Allgemeine Wohngebiete - WA - gem. § 4 BauNVO.
   In Anwendung von § 1 (5) BauNVO bestehen die folgenden Einschränkungen:
   In den WA1-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
   In den WA1-Gebieten können ausnahmsweise die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden zugelassen werden.
   In den WA2-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Sondergebiete - SO - gem. § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) mit der Nutzungsdefinition ART-HOTEL. Zulässige Einzelnutzungen sind dabei: Beherbergung, Gastronomie und künstlerische Werkstätten. Die künstlerischen Werkstätten (innerhalb und außerhalb von Gebäuden) sind entspr. § 4 (2) 2 BauNVO zu bewerten (nicht störende Handwerksbetriebe in allgemeinen Wohngebieten).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 (5) LBO).
2. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO).
3. Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO).

§ 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist für Teile des Gebietes unterschiedlich festgesetzt:

1. offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit einer Baukörperlänge von höchstens 50,0 m. Für untergeordnete Bauteile kann bei bestehenden Gebäuden die Gesamtlänge ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.
2. offene Bauweise mit Einschränkung
   ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. offene Bauweise mit Einschränkung
   H = nur Hausgruppen zulässig.

§ 4 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
Auf den mit Gehrrecht (GR), Fahrrecht (FR) und Leitungsrecht (LR) belegten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
Sichtschutzwände innerhalb der Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.

§ 5 Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die jeweilige Erdgeschoß-Fertig-Fußbodenhöhe und der zukünftige Geländeverlauf müssen mit der Stadt Hüfingen vor der Baugenehmigung örtlich festgelegt und in den Bauantragsplänen festgehalten werden. Die Sockelhöhe soll dabei an der niedrigsten Stelle 0,60 m nicht überschreiten.
2. Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude oder Gebäudegruppen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf und der jeweiligen Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. des angrenzenden Weges aufeinander abzustimmen.
3. Für einzelne Baugebiete sind die jeweiligen maximal zulässigen Firsthöhen, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 6 Stellplätze und Garagen

1. Garagen und überddachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Garagen und Stellplätze müssen unmittelbar im Anschluß an die Straße angeordnet werden. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garagentor soll im Regelfall 5,00 m nicht überschreiten.
3. Die Garagen sollen in den jeweiligen Hauptbaukörper einbezogen werden und mit diesem einheitlich gestaltet werden.
4. Mehrere freistehende Garagen müssen in Gruppen zusammengefaßt und als Einheit gestaltet werden. Ihr äußeres Erscheinungsbild muß dem einer massiven Bauart entsprechen.
5. Freistehende Garagen und Garagengruppen müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Dabei ist zwingend vorgeschrieben, daß die Dachform für jede Gruppe einheitlich auszuführen ist.
6. Die Satteldächer sind möglichst mit gleicher Firstrichtung, gleichem Deckungsmaterial und gleicher Dachneigung wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen.
7. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Garagenvorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen müssen wasserdurchlässig befestigt werden.

§ 7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Anschlüsse an das Niederspannungsnetz des Energieversorgungsunternehmens müssen über Erdkabel erfolgen, Freileitungen sind unzulässig.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für alle baulichen Anlagen in den WA-Gebieten sind nur Satteldächer mit Dachneigungen entspr. den Eintragungen im zeichnerischen Teil zulässig. Ausnahmsweise können in den WA-Gebieten für kleinere Anbauten oder Bauteile Flachdächer zugelassen werden, wenn diese nicht in geneigte Dachflächen eingreifen und ein einheitliches Gestaltungskonzept gewahrt bleibt.

2. In den WA-Gebieten können teilweise einhüftige, teilweise abgesetzte oder in Teilen abgeschleppte Satteldächer als Ausnahme zugelassen werden, wenn damit besondere Ziele der Energieeinsparung oder der städtebaulichen Gesamtgestaltung verfolgt werden.

3. Als Dachdeckung sind nur Materialien in roter bis brauner Farbe und in matter Tönung zulässig.

4. Trauf- und ortgangseitige Dachüberstände sind bis max. 0,80 m zulässig.

5. Im Bereich des östlichen SO-Gebietes sind freie Dachformen und vollflächige Glasdachkonstruktionen zulässig.

6. Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie nicht in Kombination auf jeweils einer zusammengehörigen Dachfläche angeordnet werden. Zusammengerechnet dürfen die Unterbrechungen nicht breiter als ein Drittel der zusammengehörigen Dachfläche sein und müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m haben.

   Auf der Dachfläche des denkmalgeschützten Gebäudes im Bereich des westlichen SO-Gebietes sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster unzulässig.

7. Für jedes Einzelgebäude bzw. für jede einheitliche Gebäudegruppe ist jeweils nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsanlage zulässig.

8. Die Fassaden der Gebäude sollen dauerhaft begrünt werden. Dabei sind vorwiegend Kletter- und Schlingpflanzen sowie Spalierobst zu verwenden.

9. Unzulässig sind grellfarbige Kunststoffelemente und Strukturbetonflächen. Helle und glänzende Metallteile (Bleche, Fenster, Türen etc.) sind ebenfalls unzulässig. Für Fenster und Schalungen sind vorrangig einheimische Holzarten zu verwenden.

§ 9 Gebäudebeheizung

In neu zu errichtenden und in umzubauenden Gebäuden sind feste und flüssige Brennstoffe und die Beheizung mit elektrischer Energie unzulässig.
Für neu einzurichtende Einzel-Heizungsanlagen sind Brennwertkessel nach dem Stand der Technik zu verwenden.
Gebäudegruppen und größere bauliche Anlagen sollen jeweils mit einem Blockheizkraftwerk versorgt werden.
Trockenes und naturbelassenes Holz ist als Brennstoff nur dann zugelassen, wenn die jeweilige Feuerstelle nicht als alleinige Gebäudebeheizung dient und dem Stand der Technik entspricht.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

§ 11 Gestaltung der Außenanlagen

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. Höhen und Geländeschnitte darzustellen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber den vorhandenen Straßenhöhen sind unzulässig.

2. In allen WA-Gebieten sind geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Gitter, Zäune aus Draht oder Holz und durchgehende, dicht geschlossene Hecken) unzulässig. Sträucher und Stauden einzeln oder in Gruppen dürfen an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum maximal 0,60 m hoch und zum Nachbargrundstück maximal 2,00 m hoch sein. Die Vorgärten sollen den Charakter einer offenen Gestaltung erhalten.

3. In den SO-Gebieten sind ausnahmsweise zum öffentlichen Verkehrsraum Einfriedigungsmauern als Sicht- und Lärmschutz zulässig, wenn diese in Abständen von maximal 10,00 m Länge durch Vor- bzw. Rücksprünge gegliedert und straßenseitig wandhoch bepflanzt werden. Die mittlere Höhe darf - bezogen auf die angrenzende fertige Bürgersteig- bzw. Fahrbahnhöhe - 2,20 m nicht überschreiten.

4. Für Teilbereiche sind entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil Pflanzgebote festgesetzt.

5. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit landschaftsbezogenen und standortgeeigneten Pflanzen (Bäumen, Sträuchern, Stauden und Unterpflanzungen) möglichst in Gruppen zu bepflanzen

   Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

   HOHE BÄUME

Berg- und Spitzahorn	(Acer-Arten)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Linden-Arten	(Tilia-Arten)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Esche	(Fraxiuns excelsior)

   MITTELGROSSE BÄUME

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Salweide	(Salix caprea mas)
Birken	(Betula sp.)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Gartenapfel	(Malus communis)
Pflaumen und Zwetschgen	(Prunus-Arten)
Birnen-Arten	(Pyrus spec.)
Vogelbeeren	(Sorbus ancuparia)
Weichsel	(Prunus cerasus)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

   STRÄUCHER

Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)

Waldhasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	(Crataegus laevigata)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Seidelbast	(Daphne mezereum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Flügelginster (Bodendecker)	(Genista sagittalis)
Färberginster	(Genista tinctoria)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blaue Heckenkirsche	(Lonicora caerulea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wildapfel	(Malus silvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Wilde Brombeere	(Rubus fruticosus
Ohrweide (feuchter Boden)	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Lavendelweide (feuchter Boden)	(Salix elaegnos)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)

RAUCH-, SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN

ausdauernde Arten	Kletterweise:
Pfeifenwinde	Schlinger
Baumwürger	Schlinger
Waldrebe (Clematis)	Ranker
Knöterich	Schlinger
Efeu	Selbstkletterer
Kletterhortensie	Kletterer
Winterjasmin	Spreizklimmer
Geißblatt	Schlinger
Wilder Wein	Ranker/Selbstkletterer
Kletterrose	Spreizklimmer
Blauregen	Schlinger

einjährige Arten:	
Hopfen	Schlinger
Glockenrebe	Ranker
Zierkürbis	Ranker
Prunkwinde	Schlinger
Duftwicke	Ranker
Feuerbohne	Schlinger
Schwarzäugige Susanne	Schlinger
Kapuzinerkresse	Ranker

Hüfingen, den 09.09.1993

STADT 16 HÜFINGEN

.....

(Knapp)
Bürgermeister