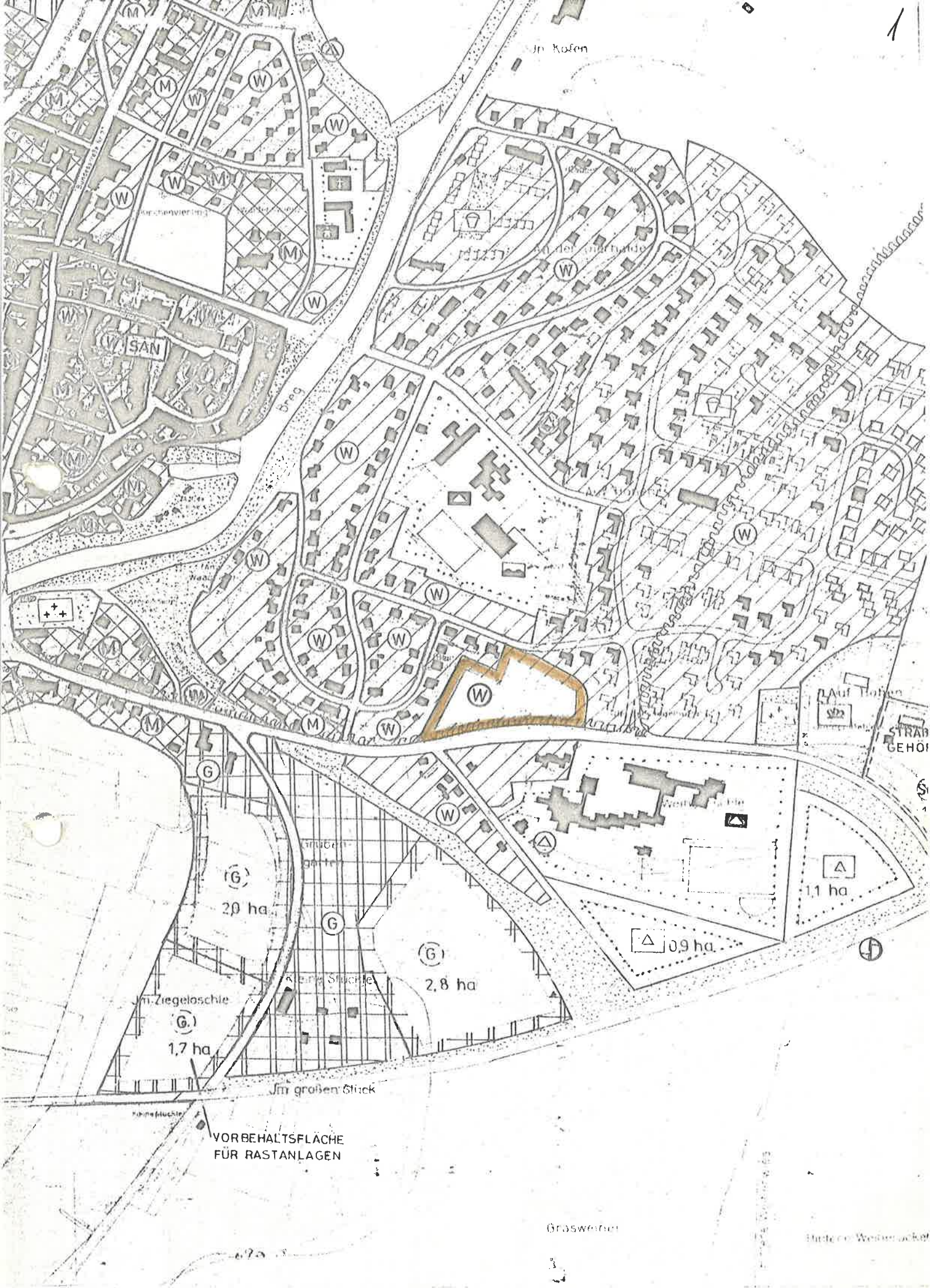




## B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan "Hexenberg", der Stadt Hüfingen, Landkreis Schwarzwald-Baar.

### A) Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256)
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. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 20.6.1972 (GB1. S. 351).

### B) Festsetzung

#### Art der baulichen Nutzung

##### § 1

#### Baugebiet

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

##### § 2

#### Neben- und Versorgungsleitungen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVo können als Ausnahmen im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der B 27 (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.

##### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

## II. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 5

#### Bauweise

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als festgesetzt.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

## III. Baugestaltung

### § 7

#### Gestaltung der Bauten

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.

### § 8

#### Garagen

Freistehende Garagen müssen 1-geschossig mit Flachdach erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

Außerdem ist auf dem Baugrundstück ein weiterer PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Die im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Garagen gelten als Empfehlung. ~~Soweit keine Festsetzung des Garagenstandortes erfolgt ist, können die Garagen unter Einhaltung der Vorschriften der LBO auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden.~~

### § 9

#### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe des Stadtbauamtes möglichst einheitlich zu gestalten

Einfriedigungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen dürfen nur mit bis zu 10 cm hohen Rabattsteinen aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern bis 80 cm Höhe oder Holzzäunen bis 50 cm Höhe angelegt werden.

An den seitlichen Grenzen ab Gebäudeflucht bzw. den hinteren Grenzen zwischen Baugrundstücken dürfen Einfriedigungen bis zu 1,00 m angebracht werden.

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

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 bodenbeständige Gehölze zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Hüfingen, 31. MAI 1979



Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,  
mit Verfügung vom **27. Juli 1979**

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
— Untere Baurechtsbehörde —



B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Hexenberg", der Stadt Hüfingen, Landkreis Schwarzwald-Baar.

I. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Stadt Hüfingen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der ehemaligen B 27 und dem Wohngebiet "Auf Hohen" erreichen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, berücksichtigt aber auch den vorhandenen Bestand. Die durch die Planung nunmehr erfaßte Fläche war bisher durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Nachdem dieser Betrieb durch Brandfall zur Aussiedlung veranlaßt wurde, und die Stadt Hüfingen das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gelände erworben hat, will sie nunmehr zur Abrundung der bestehenden Wohnbebauung die vorhandene Fläche als Wohnbauland nützen. Im Hinblick auf die stadtnahe Lage und die in Hüfingen in den letzten Jahren entstandene Baulandknappheit, sind die Grundstücksgrößen beschränkt worden. Hierdurch wurde eine gewisse Verdichtung erreicht. Im Hinblick auf die vorhandene Nachfrage wurde jedoch von einer Verdichtung durch Reihenhäuser oder verdichteten Flachbau abgesehen. Das zunächst im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Rasthaus wurde auf Grund der Einwendung der Bürger im Zuge der Bürgeranhörung und der Einwendungen der Straßenbaubehörde nicht weiter in die Planung aufgenommen. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Straßen- und Baulinienplan dargestellt.

II. Art des Baugebietes

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 ~~BauNutzVo.~~ <sup>Bau NVO</sup>

Straßenführung:

Die Straßenbreiten sind entsprechend dem Erlaß des Innenministeriums über die Festsetzung von Fahrbahnbreiten bei Wohnstraßen vom 15.9.1971 wie folgt vorgesehen:

Wohnstraße für Verkehr in beiden Richtungen:

|                |                 |        |
|----------------|-----------------|--------|
| Gehweg         |                 | 1,75 m |
| Fahrspurbreite | 3,00 + 3,00 m = | 6,00 m |
| gesamt         |                 | 7,75 m |

Bauweise: ~~vorgeschlagene~~ <sup>festgesetzt</sup>

Die ~~vorgeschlagene~~ Bauweise orientiert sich weitgehend am Bestand der Umgebung. Es sind deshalb 1-geschossige Straßenzüge vorgesehen.

Im gesamten Bereich ist die offene Bauweise ~~vorgeschlagen~~ <sup>festgesetzt</sup>.

Erschließung:

Die geplanten Erschließungsstraßen werden an die Karl-Bromberger-Str. angebunden.

Der gesamte Bereich wird an das städtische Kanalisationsnetz angeschlossen. Das Kanalisationsprojekt wird vorbereitet.

Das gesamte Baugebiet wird an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Das entsprechende Projekt wird vorbereitet.

Das gesamte Baugebiet wird an die Stromversorgung angeschlossen.

Kosten:

Straßen

|              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| ca. 160,00 m | à DM 1.000,-- | DM 160.000,-- |
|--------------|---------------|---------------|

Kanalisation

|              |             |              |
|--------------|-------------|--------------|
| ca. 160,00 m | à DM 130,-- | DM 20.800,-- |
|--------------|-------------|--------------|

Wasserversorgung

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| ca. 160,00 m | à DM 75,-- | DM 12.000,-- |
|--------------|------------|--------------|

Erschließungskosten gesamt

|               |
|---------------|
| DM 192.800,-- |
| =====         |

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Hüfingen den.....24.1.1979.....



.....  
Der Bürgermeister

Donaueschingen den 24.1.1979

DIPL. ING. ECKART ROTHWEILER  
FREIER ARCHITEKT  
ALTE WOLTERDINGER STR. 13a  
7710 DONAUESCHINGEN  
FERNRUUF 0771 / 26 28

.....  
Der Planer

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Hexenberg" der Stadt Hüfingen, Landkreis Schwarzwald-Baar.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (BGl. S. 351) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dez. 1975 (BGl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am ..31.5.. ....1979..... den Bebauungsplan "Hexenberg" als Satzung beschlossen.

§ 1Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan)
2. Bebauungsvorschriften
- ~~3. Straßenquerprofile mit Kellergeschoßdeckenhöhe (verbindlich)~~

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan
2. Begründung

§ 3Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen den... 31.5.1979 .....



.....  
Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG  
Verfügung vom **27. Juli 1979**



Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
Untere Baurechtsbehörde -

*Muschel*

**Der Bebauungsplan "Hexenberg" wurde durch Verfügung des  
Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom**

**27. Juli 1979**

**genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der  
der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am  
29.8.1979 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan  
ist somit seit dem 6.9.1979 rechtsverbindlich.**

**7713 Hüfingen, den 9.9.1979**

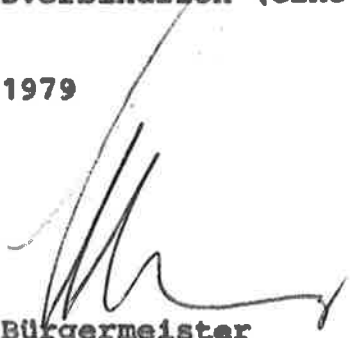


  
**Bürgermeister**

**Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes  
wurde wegen eines Schreibfehlers wiederholt.  
Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungs-  
plan eingesehen werden kann, wurden am 19. September 1979  
öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit  
seit dem 27. September 1979 rechtsverbindlich (eine Woche  
Anschlagsfrist).**

**7713 Hüfingen, den 28. September 1979**



  
**Bürgermeister**