Bebauungsplan- / ~~Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 07. JAN. 1997

LANDKREIS WALDSHUT

GEMEINDE HÄUSERN

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan

"IN DER WÜRZE"

(Teilweise Änderung des Gesamtbebauungsplanes "HÄUSERN", in Kraft getreten am 03.11.1969, letzte Änderung in Kraft getreten am 03.08.1989).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat am 12.06.1995 den Bebauungsplan

"IN DER WÜRZE"

in der Gemeinde Häusern
im Bereich des Gewannes "In der Würze"

als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan	M 1: 500 (Bl.2)	v. 30.08.93	i.d.F.v.	12.06.95
2. Bebauungsvorschriften		v. 30.08.93	i.d.F.v.	12.06.95

Beigefügt sind:

3. Übersichtsplan	M 1:5000 (Bl.1)	v. 30.08.93	i.d.F.v.	20.06.94
4. Begründung		v. 30.08.93	i.d.F.v.	12.06.95
5. Gestaltungsplan	M 1: 500 (Bl.3)	v. 30.08.93	i.d.F.v.	21.11.94
6. Auszug Flurkarte	M 1:1500		v.	09.05.96

§ 3 AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "IN DER WÜRZE" werden die überlagerten Teile des Bebauungsplanes "HÄUSERN" (Grundstücke Lgb.Nrn. 967/3, 967/4, 967/8 und 967/11), in Kraft getreten am 03.11.1969, letzte Änderung in Kraft getreten am 03.08.1989, außer Kraft gesetzt.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Gemeinde Häusern, den 12.06.1995

Der Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

GEMEINDE 4 HÄUSERN

Bebauungsplan- / ~~Änderung- / Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen den 07. JAN. 1997

LANDRATSAMT 43 48 WALDSHUT

Bebauungsplan- / ~~Änderung / Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 07. JAN. 1997

LANDKREIS WALDSHUT

GEMEINDE HÄUSERN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"IN DER WÜRZE"

im Bereich des Gewannes "In der Würze"
auf Gemarkung Häusern.

I. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Gemeinde Häusern hat am 01.06.1992 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "IN DER WÜRZE" beschlossen.

Begründet ist die Planaufstellung durch die Notwendigkeit der kurzfristigen Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Bereich der Gemeinde Häusern, um die Abwanderung vor allem junger bereits ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern. Derzeit liegt der Gemeinde eine Liste mit 10 Anträgen auf Baulandbereitstellung vor.

Die Grundstücke im Bereich des Gewannes "In der Würze" stellen die einzige Fläche in der Gemeinde Häusern dar, auf der eine Wohnbebauung kurzfristig realisierbar ist. Das betreffende Grundstück Lgb.Nr. 967/1 kann größtenteils von der Gemeinde erworben werden, sodaß eine Regulierung der Vergabe von kommunaler Seite aus möglich ist. Mit diesem Verfahren soll eine mögliche Abwanderung bereits ortsansässiger Bauinteressenten und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur der Gemeinde verhindert werden.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde sind fast vollständig bebaut. Noch verbleibende "Baulücken" werden von den jeweiligen Eigentümern für den Eigenbedarf vorgehalten und stehen somit nicht zur Verfügung.
Weitere mögliche, aber im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesene Wohnbauflächen kommen für eine kurzfristige Bebauung aufgrund des notwendigen Planungsvorlaufes nicht in Frage, oder scheitern an der nicht vorhandenen Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan "In der Würze" beinhaltet ebenfalls die Grundstücke Lgb.Nrn. 967/3, 967/4, 967/8 sowie 967/11. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Häusern", der für diese Grundstücke Ende der 80er Jahre geändert wurde (Rechtskraft der Deckblattänderung am 03.08.1989). Da der in diesem Bereich festgesetzte Wendehammer der Erschließungsstraße entfällt sowie die Baufenster aufgrund vorhandener Abwasserleitungen verschoben werden müssen, wurde der Bereich dieser vier Grundstücke mit in den Bebauungsplan "Würze" einbezogen. Mit Rechtwirksamkeit des Bebauungsplanes "In der Würze" soll der Bebauungsplan "Häusern" dementsprechend im überlagerten Bereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der bestandskräftigen Landschaftsschutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Hochschwarzwald". Von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde wurde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Diese wird gesondert bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Waldshut durch die Gemeinde beantragt.

Derzeit wird von der Gemeinde Häusern im Rahmen der Überarbeitung der Landschaftsschutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Hochschwarzwald" die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Ortslage Häusern neu beantragt. Sollte zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes dieses Änderungsverfahren einen entsprechenden Stand erreicht haben, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Bereich des Bebauungsplanes "In der Würze" nicht mehr notwendig.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der am 20.08.1987 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien weist für die Fläche des Plangebietes "landwirtschaftliche Grünfläche" aus.

Der Gemeinsame Ausschuß des Verwaltungsverbandes hat beschlossen, den Flächennutzungsplan in Teilflächen fortzuschreiben. Da die Gesamtplanung aufgrund der Größe des Verbandsgebietes und aufgrund der erforderlichen umfangreichen Arbeiten eine längere Zeit in Anspruch nehmen wird, sollte der alte Flächennutzungsplan mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

In der Behördenvorbesprechung zur Flächennutzungsplanänderung am 05.04.1990 wurden die entsprechende Flächenneuausweisung für das Wohngebiet In der Würze sowie das Änderungsverfahren besprochen. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Da das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren jedoch derzeit noch nicht den Stand erreicht hat, der eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erlauben würde, soll der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (sh. Pkt. I.) entsprechend § 1 (2) BauGB - Maßnahmengesetz "vorzeitig" aufgestellt werden. Dadurch bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Ausweisung von Wohnbauland in der Größenordnung von einer Fläche von ca. 1,0 ha ist im Verhältnis zu insgesamt auf der Gemarkung Häusern zur Verfügung stehenden Wiesen- und Weidenflächen als unerheblich und in ihrer Auswirkung auf die Entwicklung der Landwirtschaft in diesem Bereich als unwesentlich einzustufen.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Häusern und bildet mit seiner Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich.

Es ist begrenzt durch:
- das landwirtschaftlich genutzte Gewann "Auf dem Kaibewasen" im Norden
- das Mischgebiet "Mühlensteig" im Osten,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen des Gewanns "Laitschehalde" im Süden und
- durch die Ortslage der Gemeinde Häusern im Westen.

Dort schließen sich die Bebauungspläne "Spitzacker-Würze" und "Häusern" an.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,0 ha, davon sind ca. 1,0 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Gelände fällt zur vorhandenen Bebauung im Bereich Mühlensteig nach Westen und nach Süden hin ab. Das Gefälle liegt zwischen 12 und 16 %. Bei Niederschlägen ist mit Hangwässern zu rechnen. Die im Planungsgebiet liegenden, bewachsenen Steinriegel sind nach § 24 a (1) Nr. 6 Landesnaturschutzgesetz besonders geschützt und werden demzufolge durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Maßnahmen zur Pflege beinhalten hier die Unterlassung jeglicher Einflußnahme auf den natürlichen Zustand und Bewuchs.

Im Bereich Mühlensteig liegt, ca. 150 m östlich des Planungsgebietes, die örtliche Kläranlage. Eventuelle Geruchsbelästigungen bei entsprechenden Wetterlagen sind nicht auszuschließen.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN, FUSSWEGE

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom auszubauenden, im Westen vorhandenen Weg aus durch eine neue Stichstraße. Der am Ende des bestehenden Weges ursprünglich geplante Wendeplatz entfällt und verlagert sich an das Ende der neuen Stichstraße. Die neue Erschließungsstraße hat einen Querschnitt von 4,50 m ohne Gehweg.
Der im Anschluß an das Planungsgebiet bereits bestehende Zonengeschwindigkeitsbereich mit einer Beschränkung von 30 km/h soll durch das neue Baugebiet erweitert werden.

Um eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Mischgebiet Mühlenstieg und der Ortslage Häusern zu gewährleisten, ist zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Wendeplatz Mühlenstieg ein Fußweg geplant, der, ausgebaut auf eine Breite von 4,0 m, auch befahrbar sein soll. Dieser Weg ist als Notzufahrt für das Gebiet Mühlenstieg (Kläranlage, Bauhof) gedacht, da das Gebiet sonst nur über eine Straße her von Norden erreichbar ist. Dementsprechend ist die Trasse des Weges teils als öffentliche Verkehrsfläche, teils als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußwegeverbindung) sowie als Fahrrecht zugunsten der Gemeinde (Notzufahrt) im Plan festgesetzt.

Zur Erschließung des im Westen festgesetzten Spielplatzes sind zwischen Erschließungsstraße, Wendeplatz, dem nördlichen Weg sowie der westlich verlaufenden Straße In der Würze entsprechende Fußwege im Plan festgesetzt.

Der im Norden auf dem privaten Grundstück Lgb.Nr. 931 liegende Weg zur Erschließung der anschließenden Grundstücke sowie zur Erschließung des gemeindeeigenen Grundstücks Lgb.Nr. 967/5 ist durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechte den öffentlich-rechtlichen Erschließungsanforderungen nicht genügen, ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Eintragung entsprechender Baulasten im Einzelfall vorgesehen. Dies gilt auch für den Verbindungsweg zwischen dem Wendehammer auf Flst.Nr. 915/1 und der neu geplanten Erschließungsstraße.

IV.2 SONSTIGE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Die durch das Planungsgebiet verlaufenden Abwasserleitungen zur Kläranlage, sowie die im Süden des Gebietes querende Hochspannungsleitung sind durch entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch bestehende Netze sichergestellt, die bei Bedarf noch erweitert werden können. Derzeit wird für die Gemeinde Häusern ein Gesamtkanalisationsplan erarbeitet. Der Nachweis für die geordnete Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet ist durch die erfolgte Sanierung der Kläranlage und die zwischen Planungsgebiet und Kläranlage vorhandenen Leitungen erbracht.

Zur Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme des Baurechtsamtes eine Löschwasserreserve von 196 m3 für 2 Stunden Löschdauer erforderlich. Zur Wasserentnahme sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Diese sind in einem Abstand von ca. 100,00 m voneinander vorzusehen. Die Zufahrtswegen zu den Bauobjekten müssen mindestens eine Breite von 3,50 m haben. Ein ausreichender Fließdruck für die Löschwasserversorgung ist seitens der Gemeinde sicherzustellen.

Die Erschließungsplanung für die Ver- und Entsorgung sowie für den Straßenbau ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind dem Ziel des Bebauungsplanes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und der wenigen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächen unzulässig.

Der Bebauungsplan setzt Baufenster für insgesamt 11 Wohngebäude fest. Dies entspricht einem Durchschnitt von ca. 16 Wohnungen im Planungsgebiet. Somit ist statistisch von einer Maximalzahl von gleichzeitig 16 Kindern im Kindergartenalter auszugehen. Da die Baugrundstücke jedoch an bereits ortsansässige Familien veräußert werden sollen, beträgt der tatsächliche Mehrbedarf an Kindergartenplätzen nur die Hälfte, also 8 Kindergartenplätze. Diese notwendigen 8 Kindergartenplätze, auf die ab 1996 ein Rechtsanspruch besteht, stehen im Laufe des normalen Betriebes der im Bereich Häusern bereits vorhandenen Kindergarteneinrichtungen zur Verfügung. Von 45 vorhandenen Kindergartenplätzen werden 1994 ca. 16 - 18 Plätze frei, 12 Plätze werden neu belegt, sodaß 6 Plätze frei bleiben. Für den Fall, daß in den dann folgenden Jahren das Angebot an freien Plätzen nicht ausreichen sollte, beabsichtigt die Gemeinde, den Kindergarten entsprechend zu erweitern.

Die 11 geplanten Wohngebäude entsprechen einem Durchschnitt von ca. 16 Wohnungen, diese wiederum entsprechen bei einer Belegungsziffer von durchschnittlich 2,5 etwa 40 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 35 - 40 Einwohner je Hektar,

die unter Berücksichtigung der besonderen Lage der Gemeinde Häusern in der Landschaft und unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsdichte als für diesen Bereich sinnvoll eingeschätzt werden kann.

Festgesetzt sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen. Das zweite Vollgeschoß kann je nach Lage des Gebäudes im Hang im Dachraum oder im Sockelgeschoß liegen. Die Gebäudegröße ist durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche von 140 qm innerhalb des Baufensters von 11 x 15 m begrenzt, sodaß der Abstand zwischen den Hauptgebäuden durchschnittlich 15 m beträgt. Damit ist die Durchdringung von Baugebiet und Landschaft im vertretbaren Maße gesichert. Die Garagen sind in das Gebäude zu integrieren oder an das Gebäude anzubauen. Hierfür sind entsprechende Flächen im Plan festgesetzt. Einzelstellungen von Garagen sind aufgrund der ohnehin geringen Gebäudeabstände und der Absicht, diese nicht zu verbauen, nicht zulässig.

Dem Charakter des Ortes entsprechend, dominiert die Parallelstellung der Gebäude zum Hang. Um eine richtige Einordnung der Gebäude in die schwierige Geländetopographie sicherzustellen, sind je Gebäude die Höhen der Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) festgesetzt. Die Gebäude sollen talseits zweigeschossig und bergseits eingeschossig, bereichsweise insgesamt eingeschossig, in Erscheinung treten. Dementsprechend sind Traufhöhen von 3,5 m und 6,5 m, gemessen von der im Mittel an der jeweiligen Außenwand gemessenen, geplanten Geländeoberfläche, festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sollen die gestalterisch sinnvolle Angliederung des neuen Wohngebietes an die bestehende Ortslage sowie an das benachbarte Wohngebiet "Spitzacker-Würze" gewährleisten. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung ist für die Satteldächer und Krüppelwalmdächer eine Neigung von 36 - 42 Grad festgesetzt. Die Dachdeckung ist nur in dunklen (rotbraun bis mittelgrau) Farbtönen zulässig. Für die Garagen sind Satteldächer in gleicher Eindeckung und gleicher Neigung wie das Wohngebäude festgesetzt. Damit soll sichergestellt sein, daß Haupt- und Nebengebäude auf einer Parzelle jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Die Belichtung der Räume im Dachraum darf nur über die Giebel und in der Dachfläche durch Schleppgaupen und Dachflächenfenster erfolgen. Dachflächenfenster sind unzulässig.

Die im Plan nicht als "Allgemeines Wohngebiet" oder Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind unter dem Aspekt ihrer jetzigen und künftigen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

VI. EINGRIFFSSITUATION UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

VI.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gemäß § 8 a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob diese mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden sind, und wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen sind.

VI.2 EINGRIFFSSITUATION

Das Planungsgebiet wird derzeit nahezu ausschließlich als Weideland landwirtschaftlich genutzt. Am Nordrand, im mittleren Bereich und am Südrand liegen vier Steinriegel, die nach § 24 a (1) Nr. 6 Landesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind. Diese Steinriegel werden im Bebauungsplan durch das Festsetzen der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch das Festsetzen von Flächen für Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Weitere Einzelbäume sowie Baumgruppen im Bereich der Grenze zwischen den Grundstücken Lgb.Nr. 967/1 und 966 sowie im südlichen Teil des Planungsgebietes sind durch entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes handelt es sich um ehemals magere, heute aufgedüngte Wiesen, die gemäht und beweidet werden. Bei einer Prüfung auf Pflanzenarten, welche als typische Vertreter von besonders geschützten Biotopen nach § 24 a NatSchG angesehen werden können, konnten bei einer Begehung durch einen Mitarbeiter des Amtes für Umweltschutz und Abfallwirtschaft beim Landratsamt Waldshut am 08.12.1993 lediglich Reste einer Zypressenwolfsmilch und stellenweise Borstgrasvorkommen festgestellt werden. Weitere Arten, die es ermöglichen würden, einen bestimmten Biotoptyp nach § 24 a zu benennen, konnte nicht festgestellt werden. Bei einer weiteren Begehung am 10.06.1994 konnte festgestellt werden, daß diese Flächen Pflanzenarten wie z.B. Goldhafer, Wiesenkümmel, Wiesenlöwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Wiesenklee oder kriechender Günsel enthalten. Diese Arten sind typisch für ertragreiche Fettwiesen und Weiden. Arten, die auf das Vorhandensein eines besonders geschützten Biotops hinweisen, konnten nicht gefunden werden. Vor allem entlang der Steinriegel und auf Flächen mit offenen Felsbildungen befinden sich Arten, die typisch sind für Magerrasen und Feuchtwiesen. Als Vertreter von Magerrasen konnten Bärwurz, Feldhainsimse, Mausöhrchen, Fingerkrautarten, Flügelginster, Kreuzblumenarten und der kleine Klappertopf gefunden werden. Vertreter frischer Wiesenflächen waren z.B. Mädesüß und Wiesenknöterich. In diese Flächen sollte aus Gründen des Naturschutzes nicht eingegriffen werden.

Der Eingriff beschränkt sich somit auf folgende Bereiche:

- Boden
  Durch die Bebauung des Hanggeländes werden größere Bodenbewegungen erforderlich, wobei die Erschließungsstraßen und Gebäude so geplant sind, daß sie sich weitgehend an der natürlichen Topographie orientieren.

  Die Versiegelung durch die Baumaßnahmen hat einen irreversiblen Verlust gewachsenen Bodens zur Folge. Aus diesem Grund werden die Versiegelungsflächen durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

  Darüberhinaus wurden Flächen mit in den Bebauungsplan einbezogen, die langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen sollen. Sie wurden dementsprechend als private Grünfläche festgesetzt, um einer späteren Bebauung dieser Bereiche auf Grundlage des § 34 sowie 35 BauGB vorzubeugen.

- Landschaftsbild
  Um mit der Neubebauung eine möglichst harmonische Abrundung des Ortsrandes zu erreichen, wurden Erschließungsstraßen und Gebäude so geplant, daß sie sich weitgehend einer natürlichen Topographie in Gebäudestellung und Gebäudehöhe orientieren.

  Hinzu kommen die jeder Bebauung folgenden Eingriffe wie Lärm, Beeinträchtigungen durch den Verkehr, durch Heizanlagen usw.

- Gehölzbestand
  Um den erforderlichen Mindestwaldabstand von 30,0 m zwischen der geplanten Bebauung im mittleren Teil des Planungsgebietes und den Gehölzbeständen auf dem angrenzenden Grundstück Lgb.Nr. 966 zu gewährleisten, ist es notwendig, daß die direkt angrenzenden hochwachsenden Nadelholzbaumarten, deren Oberhöhen auf labilem Stand und mit zunehmendem Bestandsalter eine latente Gefährdung für die Gebäude mit sich bringen würden, bis auf diesen Mindestabstand ausgezogen werden. Die in diesem Bereich befindlichen Laubgehölze bleiben von dieser Maßnahme unberührt.

VI.3 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- Boden und Gehölze

  Unter dem Aspekt des Biotopschutzes wird sich das Planungsgebiet mittel- bis langfristig zu einem wesentlich strukturreicheren und wertvolleren Lebensraum entwickeln, als die derzeitlich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

  Mit Ausnahme der Flächen für Häuser und Garagen, der Stellplätze und der Erschließungsflächen werden sämtliche Grundstücksflächen als Garten genutzt werden.

Aufgrund der Typik der direkt angrenzenden Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß für das Bepflanzen der Privatgrundstücke nur einheimische Bäume zulässig sind. Das Pflanzen von Koniferen als Hecken und anderen exotischen Baumarten ist nicht zulässig. Desweiteren ist an exponierten Standorten innerhalb des Baugebietes durch entsprechenden Planeintrag das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt.

- Landschaftsbild

Durch diese Festsetzungen und durch die bereits unter VI.2 genannten Festsetzungen für das Anpflanzen sowie das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und durch Festsetzen von Flächen für Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft wird eine sinnvolle Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet.

Gegenüber der baum- und strauchlosen Weidfläche wird sich also infolge der Bebauung ein vielfältigeres und biotopenreicheres Bild entwickeln. Darüberhinaus besteht für Hausgärten in Baden-Württemberg das Verbot der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln - im Gegensatz zur landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Daraus folgt, daß die Eingriffe, die sich aufgrund der Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben und ausgleichbar sind, durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen bzw. entsprechende Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

VI. LANDSCHAFT

Um die gegenseitige Durchdringung von Baugebiet und umgebender Landschaft in dieser topographisch schwierigen Situation sicherzustellen, sind die Baufenster so festgesetzt, daß Gebäudeabstände von 15,0 - 20,0 m entstehen. Aus dem gleichen Grunde sind Einfriedigungen grundsätzlich unzulässig. Lediglich Hausgärten dürfen durch einen 80 cm hohen Zaun mit senkrechter Lattung geschützt werden. Dieser ist jedoch zur Gewährleistung der Schneeräumung mind. 1,0 m von der Straße zurück zu versetzen.

Der Baumbestand am Rande des Baugebietes sowie die beiden bereits erwähnten Steinriegel auf der Kuppe und entlang des nördlichen Weges sollen erhalten bleiben und sind dementsprechend durch die Festsetzung im Plan gesichert. An exponierten Standorten innerhalb des Baugebietes (Einmündungen, Wendehammer, Fußweganschlüsse) sind durch die entsprechenden Eintragungen im Bebauungsplan Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Diese Bäume sollen im Zuge der Erschließung von der Gemeinde gepflanzt werden.

Aufgrund der Typik der direkt angrenzenden Landschaft sind für das Bepflanzen der Privatgrundstücke nur ein-

heimische Bäume zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen als Hecken und das Anpflanzen exotischer, standortfremder Baumarten ist unzulässig.

VII. REALISIERUNG UND BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Nach erfolgtem Erwerb der betreffenden Grundstücke durch die Gemeinde ist zur Versorgung einheimischer Bauinteressenten eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes beabsichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für bebaute und unbebaute Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 30.08.1993

Häusern, den 12.06.1995

geändert gem. Gemeinderatsbeschluß vom 13.12.1993
und Beschluß vom 20.06.1994
und Beschluß vom 22.08.1994
und Beschluß vom 12.06.1995

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Der Bürgermeister

GEMEINDE HÄUSERN

Bebauungsplan- / ~~Änderung / Erweiterung~~
Gemäß § des Baugesetzbuches
vom
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 07 JAN. 1997

LANDKREIS WALDSHUT