LANDKREIS WALDSHUT

GEMEINDE HÄUSERN

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

zum Bebauungsplan

"IN DER WÜRZE"

auf der Gemarkung Häusern

im Bereich des Gewannes "In der Würze"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) BauGB.

2. BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622).

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BNatSchG.

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, 899, 1122) -- BauNVO.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.

6. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770), ber. (GBl. 1984 S. 519) i.d.F. vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN INCL. DER DAZUGEHÖRIGEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse sowie aus der Festsetzung der max. überbaubaren Grundfläche je Gebäude.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nur innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.
Im Bereich des im nördlichen Bereich von Flst.Nr. 967/1 liegenden Baufensters sind Nebenanlagen nur im westlichen sowie im südlichen Bereich sowie im nördlichen und östlichen Bereich außerhalb der Pufferzone zulässig. Damit sind Nebenanlagen nördlich und östlich des im Bebauungsplan enthaltenen Baufensters innerhalb der Pufferzone unzulässig.

4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Bebauungsplan als offene Bauweise (o) festgesetzt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan zwingend festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (2) BauGB

Im Bebauungsplan ist die Höhenlage je Gebäude durch die Eintragung (Bl. 2) der Höhe der Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) über N.N. mit einer Toleranz von +/- 0,20 m festgesetzt.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der in Pkt. 3 - Überbaubare Grundstücksflächen - beschriebenen Flächen zulässig.

8. GARAGEN UND CARPORTS
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muß mind. 5,0 m betragen. Hiervon sind aufgrund der Topographie das Grundstück Lgb.Nr. 967/3 sowie die Garagen östlich der Wendeplatte ausgenommen.

9. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Bebauungsplan (Bl. 2) ist die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

10. FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Bebauugsplan (Bl. 2) ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind Flächen für Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Jegliche Einflußnahme auf den natürlichen Zustand und den Bewuchs ist unzulässig.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bebauungsplan (Bl. 2) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende Eintragung im Plan festgesetzt.

Das Anpflanzen von Koniferen als Hecken und exotischen, standortfremden Baumarten ist unzulässig.

13. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

13.1 Im Plan sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt, soweit die Leitungen nicht im öffentlichen Straßenraum liegen.

13.2 Im Plan sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

13.3 In Einzelfällen setzt der Plan Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten von anderweitig nicht erschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücken fest.

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

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glänzende, reflektierende oder schwarze Materialien sowie Verkleidungen aus Platten an den Fassaden sind unzulässig.

Grelle und phosphorisierende Farben an Fassaden und Dächern sind unzulässig.

2. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Außenwand gemessenen, geplanten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) höchstens betragen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA): - bergseits 3,5 m
- talseits 6,5 m

Im Allgemeinen
Wohngebiet 1 (WA 1): - beide Seiten 3,5 m

3. DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit durchlaufenden Firsten und einer Dachneigung von 36 - 42 Grad.

Dachdeckungen mit schwarzen und reflektierenden Materialien sind unzulässig. Empfohlen wird eine Dachdeckung in rotem/rotbraunem oder grauem Farbton. Solaranlagen können zugelassen werden, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Daches bzw. des Gebäudes harmonisch einfügen.

Asymmetrische Dächer sind unzulässig.

Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen zulässig. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von jeweils 3,0 m einhalten. Der obere Ansatzpunkt der Gaupe muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Garagendächer sind mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen, wie das Dach des Hauptgebäudes.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Werbeanlagen an oder auf Dächern und in Grünflächen sind unzulässig.

5. BELEUCHTUNGEN UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, daß Bewohner und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

6. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen aller Art sind unzulässig.

Zur Abgrenzung von Nutzgärten sind als Ausnahme senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig. Diese Holzlattenzäune müssen von der Straße mind. 1,0 m zurückversetzt sein.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Dabei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.

Zufahrten und Garagenvorplätze sind zu befestigen.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung werden wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen oder Rasenpflaster empfohlen.

Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden.
In den Privatgärten ist das Anpflanzen von Koniferen als Hecken sowie das Anpflanzen von exotischen, standortfremden Gehölzen unzulässig.

Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.

8. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

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

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

C. HINWEISE

1. STELLUNGNAHME DER OBERPOSTDIREKTION FREIBURG
vom 10.09.1992

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 79001 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 0761 - 284-61 60, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2. STELLUNGNAHME AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ
vom 24.09.1992

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) befestigt werden.

Es ist ein Massenausgleich anzustreben, d.h. der anfallende Erdaushub ist möglichst im Planungsgebiet wiederzuverwenden. Überschüssiges Erdaushubmaterial ist an anderer Stelle möglichst sinnvoll wiederzuverwenden. Menge und Verbleib ist im Einzelbaugesuch anzugeben.

Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit entsprechenden Schnitten und genauen Höhenangaben zu belegen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß Geruchsbelästigungen von der bestehenden, ca. 150 m entfernt liegenden Kläranlage, nicht auszuschließen sind.

Häusern, den 30.08.1993

geändert gem. Gemeinderatsbeschluß vom 13.12.1993
und Beschluß vom 20.06.1994
und Beschluß vom 22.08.1994
und Beschluß vom 24.10.1994
und Beschluß vom 21.11.1994
und Beschluß vom 12.06.1995

Der Bürgermeister

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