

## **GEMEINDE HÄUSERN**

### **SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN SATZUNG UBER ÖRTLICHE BÄUVORSCHRIFTEN**

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜROS FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

DIPL.ING. ANDREAS SCHÜTT FREIER STADTPLANER + ARCHITEKT 79539 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL. 07621/8528 FAX 8527.

# SATZUNG

## über die Änderung von Bebauungsplänen in der Gemeinde HÄUSERN

laut § 4 Satzungstext

für den im Abgrenzungslageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Häusern hat die Änderung der unter § 4 genannten Bebauungspläne unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 10.12.2007 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) - BauNVO,
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzVO 90,
4. §§ 74 und 79 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. S. 884 und 895)LBO,
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 28.07.2005 (GBl. S. 578) -- GemO BW.

### §1

#### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen ergibt sich aus der Festsetzung im Abgrenzungslageplan.

### §2

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die **Satzung** besteht aus:

- |  |                |
|--|----------------|
| 2.1 Abgrenzungslageplan                          | vom 05.02.2007 |
| 2.2 Änderungen Textlicher Festsetzungen gem. § 3 | vom 05.02.2007 |

**Beigefügt ist:**

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| 2.3 Kurzbegründung | vom 05.02.2007 |
|--------------------|----------------|

## §3

## INHALT DER ÄNDERUNG

- 3.1 In den Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 4 werden die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen durch folgende Festsetzung ersetzt:

*"Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von maximal 7,0 x 7,0 m zulässig.  
Zwischen Garage und Straße sollte ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden, wenn die Zufahrt über diese Abstandfläche erfolgt. In allen anderen Fällen (Zufahrten von der Seite oder von hinten) sollte ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden."*

- 3.2 In den Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 4 werden die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen durch folgende Festsetzung ersetzt:

*„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO sind, gern. § 14 (1) BauNVO nur eingeschossig bis zu einer Größe von maximal 5 % der Grundstücksfläche und einer maximalen Gebäudelänge von 7,0 m zulässig.*

*Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig."*

## §4

## AUSSERKRAFTSETZUNG

- 4.1 Mit Rechtskraft dieser Satzung der Gemeinde Häusern werden
- die Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen,
  - die Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen,
- der folgenden durch die Abgrenzung überlagerten Bebauungspläne außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Häusern", in Kraft getreten am 03.11.1969,  
Bebauungsplan "Goldenbühl", in Kraft getreten am 10.11.1979,  
Bebauungsplan "Spitzacker-Würze", in Kraft getreten am 04.09.1985,  
Bebauungsplan "Ortsmitte", in Kraft getreten am 04.09.1992,  
Bebauungsplan "Häusern-Nord", in Kraft getreten am 14.01.2000,  
Bebauungsplan "Bachmatt-Bärenstieg Ost", in Kraft getreten am 19.05.2006,  
jeweils in gültiger Fassung

- 4.2 Mit Rechtskraft dieser Satzung der Gemeinde Häusern werden
- die Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen,
- des folgenden Bebauungsplans außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Haselwies-Ost", in Kraft getreten am 11.03.2005, in gültiger Fassung,

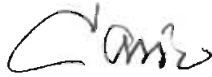
- 4.3 Für die im Abgrenzungslageplan entsprechend gekennzeichneten Bereiche wird der Bebauungsplan "Häusern", in Kraft getreten am 03.11.1969, ersatzlos aufgehoben.

## §5

**INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Häusern, den  
11.01.2008

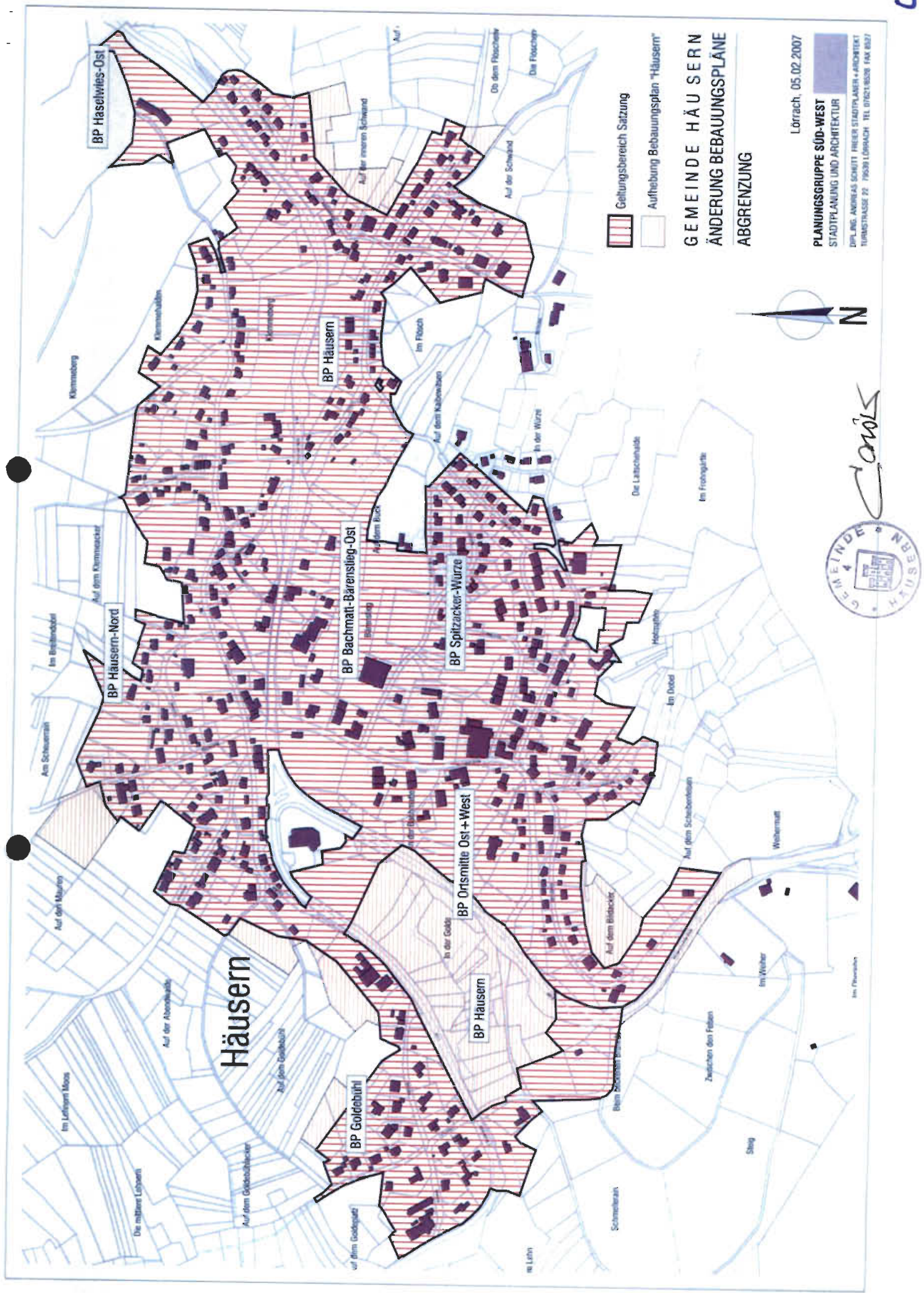


Der Bürgermeister

Siegel der Gemeinde







Lörrach, 05.02.2007

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Andreas Schmitt, Freier Stadtplaner + Architekt  
Turmstrasse 22, 79639 Lörach, Tel. 07621/8639, Fax 8627

**GEMEINDE HÄUSERN  
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLÄNE  
ABGRENZUNG**

# SATZUNG

über

**Örtliche Bauvorschriften**

**in der Gemeinde HÄUSERN**

Änderung diverser Bebauungspläne und Örtlicher Bauvorschriften laut § 4 Satzungstext  
für den im Abgrenzungslageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Häusern hat die Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 10.12.2007 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) - BauNVO,
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzVO 90,
4. §§ 74 und 79 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. S. 884 und 895)LBO,
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 28.07.2005 (GBl. S. 578) -- GemO BW.

## **§1**

### **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Festsetzung im Abgrenzungslageplan.

## **§2**

### **BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften** besteht aus:

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| 2.1 Abgrenzungslageplan      | vom 05.02.2007 |
| 2.2 Örtliche Bauvorschriften | vom 05.02.2007 |
| <b>Beigefügt ist:</b>        |                |
| 2.3 Kurzbegründung           | vom 05.02.2007 |

**§3****INHALT DER ÄNDERUNG**

Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne bzw. die Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen nach § 4 werden durch die neuen Örtlichen Bauvorschriften nach § 2, Punkt 2.2 komplett aufgehoben und durch die neuen örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

**§4****AUSSERKRAFTSETZUNG**

Mit Rechtskraft dieser Satzung der Gemeinde Häusern werden

- die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften oder
- die Örtlichen Bauvorschriften

der folgenden durch die Abgrenzung überlagerten Bebauungspläne außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Häusern", in Kraft getreten am 03.11.1969,  
Bebauungsplan "Goldenbühl", in Kraft getreten am 10.11.1979,  
Bebauungsplan "Spitzacker-Würze", in Kraft getreten am 04.09.1985,  
Bebauungsplan "Ortsmitte", in Kraft getreten am 04.09.1992,  
Bebauungsplan "Häusern-Nord", in Kraft getreten am 14.01.2000,  
Bebauungsplan "Bachmatt-Bärenstieg Ost", in Kraft getreten am 19.05.2006,  
jeweils in gültiger Fassung

**§5****ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§6****IN KRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Häusern, 11.01.2008

Siegel der Gemeinde



Der Bürgermeister





## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### der Gemeinde HÄUSERN

Änderung diverser Bebauungspläne und Örtlicher Bauvorschriften laut § 4 Satzungstext für den im Abgrenzungslageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1 Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster sind hiervon ausgenommen. Grelle und phosphorisierende Fassaden sind nicht zulässig.

##### 1.2 Dächer

- 1.2.1 Für Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45 Grad zulässig. Ab einer Gebäudelänge von über 10,0 m sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dachformen und -neigungen kann ausnahmsweise bei Erweiterungen und Nutzungsergänzungen auf gleichem Grundstück oder auf im Zusammenhang genutzten Grundstücken die bestehende Dachform und -neigung beibehalten werden.

- 1.2.2 Garagen und Nebengebäude können mit einem Satteldach, einem Pultdach, einem Flachdach oder einer umlaufenden Attika (Flachdach mit angedeutetem Satteldachansatz) versehen werden.

Satteldächer oder Attika sind in annähernd gleicher Neigung (Abweichung max. 15 Grad) und gleichem oder vergleichbarem Bedachungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen. Dabei darf eine Dachneigung von 25 Grad nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise darf bei Hauptgebäuden mit Steildächern ab 45 Grad die Abweichung mehr als 15 Grad betragen.

Für Pultdächer darf eine Dachneigung von 5 Grad nicht unterschritten werden.

Flachdächer sind auf Garagen nur zulässig, wenn diese als Terrasse genutzt werden und mit einer Attika versehen werden oder wenn sie in eine Hanglage integriert werden.

Freistehende Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind unzulässig, außer sie sind in die Hanglage integriert.

- 1.2.3 Für alle geeigneten Dächer ist Bedachungsmaterial in gedeckten bis dunklen Grau oder Rottönen zu verwenden.

Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dacheindeckungen kann ausnahmsweise bei Erweiterungen die vorhandene Dacheindeckung weiterverwendet werden.

Es wird empfohlen, geplante Solaranlagen und die Farbgebung der Dachflächen aufeinander abzustimmen.

- 1.2.4 Dachgauben müssen eine Dachneigung von min. 20 Grad aufweisen. Auf Dächern mit Neigungen unter 36 Grad sind ausnahmsweise auch Dachgauben mit Neigungen ab min. 15 Grad zulässig.



Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten und gemessen in der Schräge mindestens 1,0 m unterhalb der Firstlinie ansetzen. Die Dachfläche darf unterhalb der Gauben nicht unterbrochen werden. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.

## **2. GEBÄUDEFORM UND -HÖHE**

- 2.1 Gebäudeversätze und Versätze in den Firstlinien sind innerhalb von Hauptgebäuden mit Längen unter 12 m unzulässig.
- 2.2 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) entsprechend der Geschossigkeit höchstens betragen:

Eingeschossig - bergseits 4,0 m, talseits 4,5 m

Ein/Zweigeschossig - bergseits 4,0 m, talseits 7,5 m

Zweigeschossig - bergseits 7,0 m, talseits 7,5 m

## **3. EINFRIEDIGUNGEN**

- 3.1 Mauern sind nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 3.2 Alle übrigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 3.3 Der Abstand von der Straßenbegrenzung (Fahrbahnrand bzw. Bordstein) muss mindestens 1,0 m betragen.

## **4. WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG**

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und in Grünflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 4.2 Ausnahmen sind möglich für gemeindeeigene Werbeanlagen oder für gemeinschaftliche Werbeanlagen von mehr als drei Werbeträgern.
- 4.3 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

## **5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**

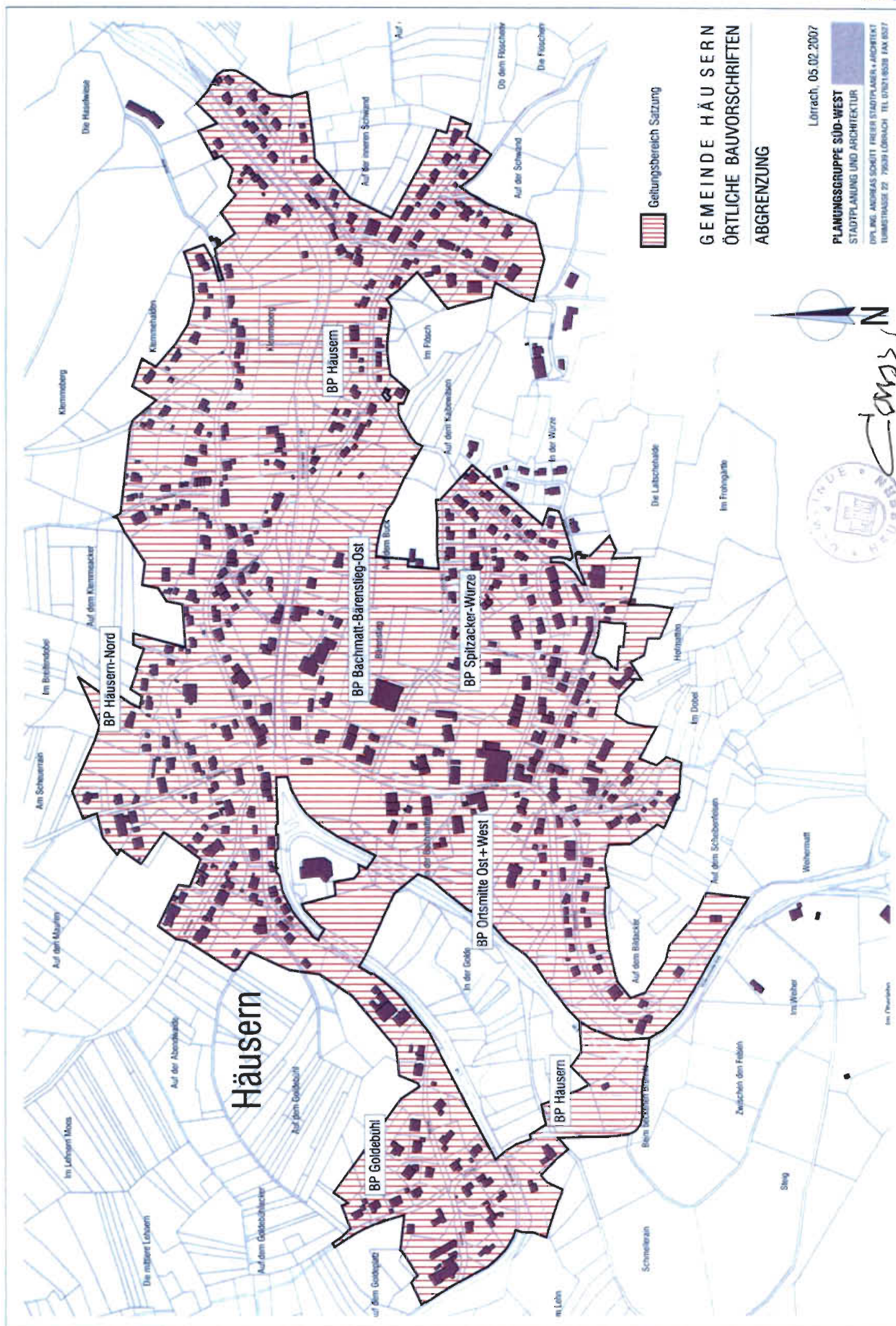
- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Häusern, den 11.01.2008



Der Bürgermeister





**Geutungsbereich Satzung**

**GEMEINDE HÄUSERN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ABGRENZUNG**

Lorrach, 05.02.2007

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPLOM. ANDREAS SCHMITT · FREIER STADTPLANER · ARCHITECT  
TUMMELHAUSE 22 · 79639 LORRACH · TEL. 07021 95338 · FAX 83027

Lorrach, 05.02.2007



## BEGRÜNDUNG

### **zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften und**

### **zur Satzung über Bebauungsplanänderungen**

### **in der Gemeinde HÄUSERN**

Änderung diverser Bebauungspläne und Örtlicher Bauvorschriften laut § 4 Satzungstext für den im Abgrenzungslageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

#### **I. ALLGEMEINES UND PLANUNGSERFORDERNIS**

Der Gemeinderat der Gemeinde Häusern hat am 03.07.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung diverser Bebauungspläne und Örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

Die Änderung dieser Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften ist erforderlich, weil die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen und die gestalterischen Regelungen der einzelnen Pläne aufgrund ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit (1969 bis 2005) sehr verschieden sind. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Handhabung von Baugesuchen problematisch und kann außerdem zu einem inhomogenen Ortsbild führen. In den vergangenen Jahren wurden daher häufig gerade für diese Regelungen im Rahmen der Genehmigung von Baugesuchen viele Befreiungen erteilt. Dies soll künftig vermieden werden. Außerdem entsprechen viele der verschiedenen Regelungen nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Um das Verfahren zu vereinfachen und die spätere Handhabung von Baugesuchen zu erleichtern werden alle notwendigen Änderungen in einem Verfahren und zwei Satzungen zusammengefasst. Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften oder Örtlichen Bauvorschriften der betreffenden Pläne werden aufgehoben und durch einheitliche Örtliche Bauvorschriften ersetzt.

#### **11. VORUNTERSUCHUNG**

Zur Vorstrukturierung der Änderung wurden alle Festsetzungen und Regelungen der Häuserner Bebauungspläne untersucht und einander gegenübergestellt. In einem Diskussionsprozess über mehrere Gemeinderatssitzungen wurden aus den vorhandenen Regelungen diejenigen herausgearbeitet und teilweise neu formuliert und neu definiert, die das Ortsbild gestalterisch wesentlich prägen und den künftigen Gestaltungsrahmen bilden sollen. Gleichzeitig wurde geprüft, für welche Bereiche des Ortes bzw. für welche Bebauungspläne eine Änderung erforderlich ist. Bebauungsplanbereiche mit Sonderfunktionen (Gewerbe-, Einzelhandel- und Sondernutzungsstandorte) sowie erst kürzlich rechtskräftig gewordene Pläne wurden dabei ausgeschieden.

#### **11I. FESTSETZUNGEN ZU GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

Die betreffenden Bebauungspläne enthalten teilweise gar keine und teilweise sehr restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, die in den vergangenen Jahren immer wieder zu Problemen im Rahmen der Handhabung von Baugesuchen geführt haben. Die Änderung und Verallgemeinerung soll die Zulässigkeit innerhalb eines städtebaulich vertretbaren Rahmens erleichtern und gleichzeitig auch Nachverdichtungen ermöglichen.



Aus diesen Gründen sollen Garagen künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von maximal 7,0 x 7,0 m zulässig sein. Für ausreichende Aufstellflächen vor den Garagen (auch zusätzliche Stellplätze) und um eine sichere Schneeräumung zu gewährleisten wird zwischen Garage und Straße ein Mindestabstand von 5,0 m empfohlen, wenn die Zufahrt über diese Abstandfläche erfolgt. In allen anderen Fällen (Zufahrten von der Seite oder von hinten) sollte ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden.

Eine vergleichbare Regelung wird für Nebenanlagen eingeführt, die nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie festgesetzten Flächen eingeschossig bis zu einer Größe von maximal 5 % der Grundstücksfläche und einer maximalen Gebäudelänge von 7,0 m zulässig sein sollen.

#### IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Erhaltung des Charakters der Ortslage und die harmonische Einbindung der Siedlung in das Landschaftsgefüge haben für die Fremdenverkehrsgemeinde Häusern eine besondere Bedeutung. Prägend sind die Dachlandschaft und die Gebäudeproportionalität sowie das Erscheinungsbild der Oberflächen und der Freiflächen.

Die neuen Örtlichen Bauvorschriften enthalten daher Regelungen über die prinzipielle äußere Gestaltung, über Dachlandschaft und Fassadengestaltung sowie Regelungen zu Freiflächen, Werbeanlagen und Beleuchtung. Sie sollen mögliche negative Auswirkungen unterbinden und trotzdem gleichzeitig vertretbare Spielräume lassen.

Da die Lage zur Topographie und zur bestehenden Bebauung für das Gesamt-erscheinungsbild der Gebäudestruktur des Ortes besonders wichtig ist, werden auch die Traufhöhen in Abhängigkeit der zulässigen Geschossigkeit einheitlich geregelt.

Der Straßenraum und der Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft werden wesentlich durch die Einfriedigungen und die Gestaltung der Vorplätze, Stellplätze und Garagen geprägt. Entsprechende Regelungen sollen die für diesen Bereich angestrebte Qualität sicherstellen.

#### V. UMSETZUNG UND MASSNAHMEN

Die vorliegenden Satzungen sollen die planungsrechtliche Basis für eine sinnvolle gestalterische Einordnung von Neubauten in die Ortslage der Gemeinde Häusern bilden, sowie Ergänzungen und Umstrukturierungen in sinnvollem Umfang ermöglichen.

6.  
Lörrach, den 03.07.2006  
geändert gemäß Gemeinderats-  
beschluss vom 05.02.2007

Häusern, 11.01.2008

Entwurf + Planfertigung  
**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPL.ING. A. SCHÜTT

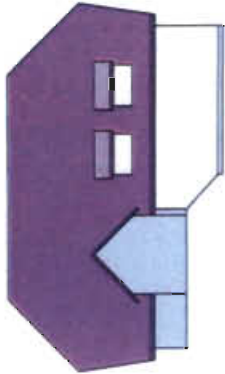
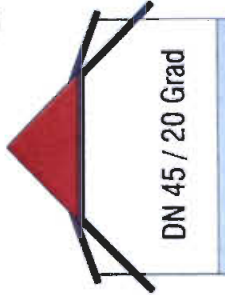



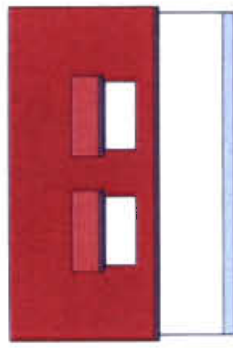
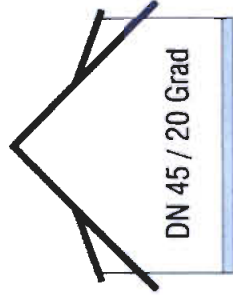


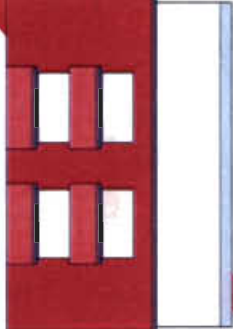
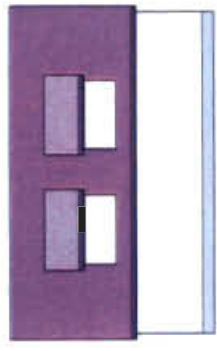
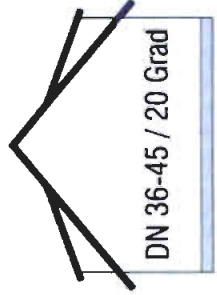

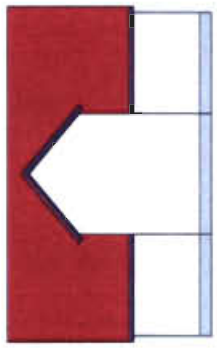
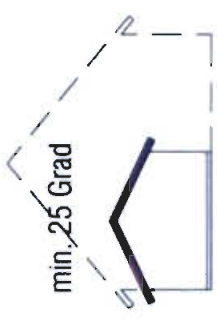
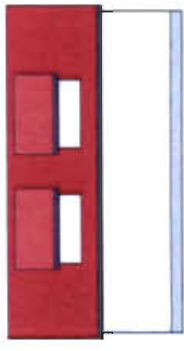
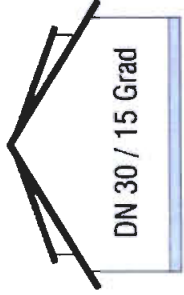
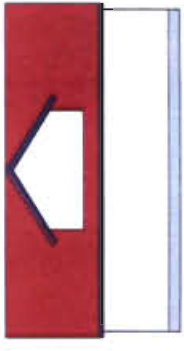
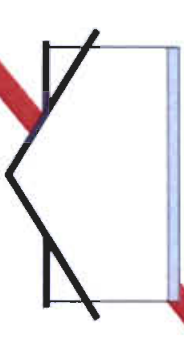
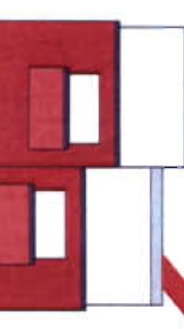


*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

FREIER STADTPLANER + ARCHITEKT  
219539 LÖRRACH TEL 07621 / 8528

*[Handwritten signature]*

 20 - 30 m	 DN 45 / 20 Grad	 10 - 20 m	 < 10 m	 < 12 m
 11 - 15 m	 DN 45 / 20 Grad	 10 - 20 m	 10 - 20 m	 < 12 m
 20 - 30 m	 DN 36-45 / 20 Grad	 10 - 20 m	 10 - 20 m	 < 12 m
 11 - 15 m	 DN 30 / 15 Grad	 10 - 20 m	 10 - 20 m	 < 12 m