

Änderung  
001  
SV.

Gemeinde Häusern

Änderung des Bebauungsplanes "Häusern"

In Kraft getreten am 03.11.1969

Anlagenverzeichnis

Textteil

- Satzung
- Bebauungsvorschriften alt
- Bebauungsvorschriften neu
- Begründung

Häusern, den **02. Nov. 1998**

Gemeinde Häusern  
Landkreis Waldshut

**S A T Z U N G**  
**der Gemeinde Häusern über die Änderung des Bebauungsplanes "Häusern"**  
**in Kraft getreten am 03.11.1969**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt Seite 2141 ff), in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Häusern am 02. November 1998 die Änderung des Bebauungsplanes "Häusern" als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt das Abgrenzungsgebiet des Bebauungsplanes "Häusern" mit Ausnahme der Bereiche, in denen separate Bebauungspläne aufgestellt wurden.

**§ 2**  
**Inhalt der Änderung**

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. November 1998.

Bestandteile der Änderung:

1. Abgrenzungslageplan mit Darstellung des Änderungsgebietes
2. Aufhebung der §§ 7 Abs. 2, 9 Abs. 2 u.3 der Bebauungsvorschriften
3. Änderung des § 8 Abs. 7 der Bebauungsvorschriften
4. Änderung des § 9 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind: Übersichtsplan neu

Begründung

**§ 3**  
**Außerkraftsetzung**

Mit Rechtskraft der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die entsprechenden bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Häusern", in Kraft getreten am 03.11.1969, außer Kraft gesetzt.

**§ 4**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, wer

den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 5**  
**In Krafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Häusern, den **02. Nov. 1998**



Thomas Kaiser, Bürgermeister



Anlage

Abgrenzungsplan im Maßstab 1:5.000

**Bebauungsvorschriften  
zur Änderung des Bebauungsplanes "Häusern"**

in Kraft getreten am 03.11.1969

Alte Fassung des § 7 Abs. 2:

"Um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, wird ein Mindestgrenzabstand von 4,0 m gefordert."

Neue Fassung des § 7 Abs. 2:

Absatz 2 wird gestrichen.

Alte Fassung des § 8 Abs. 7:

"Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach (48°) gestattet. Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Dachgaupen sollten in der Regel nicht länger als 1/3 der Traufe sein."

Neue Fassung des § 8 Abs. 7:

"Dachgaupen dürfen nur als gerade Schleppgaupen mit einer Mindestneigung von 20° ab einer Hauptdachneigung von 35° oder als Giebelgaupen (Spitzgaupen) ab einer Hauptdachneigung von 25° jeweils mit einem Mindestabstand von 2,0 m von der Giebelwand ausgeführt werden.

Der obere Ansatzpunkt der Gaube muß mindestens 0,6 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen, gemessen in der Dachfläche."

Die Gesamtlänge aller Dachgaupen darf 70 % der Gebäudelänge (Abstand der Giebelwände) nicht überschreiten.

Alte Fassung des § 9 Abs. 2:

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,75 m betragen.

Neue Fassung des § 9 Abs. 2:

Absatz 2 wird gestrichen.

Alte Fassung des § 9 Abs. 3:

Garagen sind im Hauptgebäude oder in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

Neue Fassung des § 9 Abs. 3:

Absatz 3 wird gestrichen.

GEANDERT DURCH BEBAUUNGS  
SATZUNG

15. Juni 2009

Alte Fassung des § 9 Abs. 4:

"Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,75 m (Außenmaß) nicht überschreiten."

Neue Fassung des § 9 Abs. 4:

"Garagen können mit einem Flachdach, einem Satteldach oder einer umlaufenden Attika (Flachdach mit angedeutetem Satteldachansatz) versehen werden.

Sofern ein Satteldach oder eine Attika zur Ausführung kommt, ist diese mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen, wie das Dach des Hauptgebäudes."

Als Ausnahme dürfen bei Steildächern ab 45° Dachneigung des Hauptgebäudes Garagen mit einem Satteldach ab 35° errichtet werden.

Garagen mit direkter Zufahrt zur Straße müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße einhalten, Garagen mit seitlicher Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 2 m zur Straße.

Häusern, den .02. Nov. 1998



Thomas Kaiser, Bürgermeister



**Begründung  
Änderung des Bebauungsplanes "Häusern"**

**In Kraft getreten am 03.11.1969**

Der im seitherigen § 7 Abs. 2 festgesetzte Mindestgrenzabstand von 4 m entspricht nicht mehr den Festsetzungen der Landesbauordnung 1996 (LBO) und sollte deshalb aufgehoben werden.

Die im § 8 Abs. 7 der Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen lassen lediglich Dachgaupen und Dachaufbauten bei Gebäuden mit Steildach (48 °) zu. Da der überwiegende Teil der Gebäude Dachneigungen unter 48 ° aufweist, erscheint diese Festsetzung nicht sinnvoll, da sie im Widerspruch zu § 1 und 1a des Baugesetzbuchs steht. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch die vorgesehene Erleichterung wird erreicht, daß in vielen Gebäuden die sonst ungenutzten Dachräume zu Wohnzwecken umgebaut werden. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Fläche in Anspruch zu nehmen.

Die Festsetzung in den seitherigen Bebauungsvorschriften, daß Dachgaupen in der Regel nicht länger als ein Drittel der Traufe sein sollen, ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und wurde bereits in verschiedenen Bereichen durchbrochen. Ebenso wie bei der vorherigen Begründung dient die Neufestsetzung dazu, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne daß hierfür kostbares Bauland verwendet wird. Durch die gelockerte Festsetzung besteht eine gute Ausnutzbarkeit der Dachgeschoßräume, wobei durch die seitlichen Begrenzungen zum Ortsgang und durch die Mindestfestsetzung des oberen Ansatzpunktes, sowie durch Maximallängenbegrenzung der Gaupe gewährleistet ist, daß das Ortsbild verträglich bleibt.

Die Festsetzung des § 9 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften läßt Grenzgaragen nur mit Flachdach zu. Die seitherige Praxis hat gezeigt, daß es bei Flachdachgaragen immer wieder zu Dichtigkeitsproblemen kommt, daneben wird durch die Zulassung von Satteldächern zusätzlicher Stauraum geschaffen. Durch die Neufestsetzung überläßt man dem Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit. Außerdem ist die Neuregelung zeitgemäßer.

Die Vorschrift bezüglich der Mindestabstände zur Erschließungsstraße soll sicherstellen, daß es nicht zu Behinderungen durch im Straßenraum abgestellte Kraftfahrzeuge auf den ohnehin schmalen Ortsstraßen kommt. Insbesondere im Winter soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie eine ungehinderte Schneeräumung ermöglicht werden.

Häusern, den 02. März 1998

  
Thomas Kaiser, Bürgermeister

