SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Häusern im Gebiet

„AUF DEM BILDACKER“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), jeweils in der letztgültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Häusern am 04.07.2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf dem Bildacker" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 04.07.2022.

§ 2
Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE IM SO 2

1.1) Zulässig sind geneigte Dachflächen. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Garagen sind mit geneigten Dachflächen zu versehen oder in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes einzubinden. Die Garagendächer sind mit einer Mindestneigung von 10° auszuführen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.3) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.4) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

1.5) Dachgaupen sind in der Form von Schleppgaupen, Dreiecksgaupen oder Giebelgaupen ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 32° zulässig. Die Mindestneigung der Gaupen muss 12 Grad betragen. Sie dürfen sich insgesamt über maximal zwei Drittel der Dachlänge (Trauflänge), bezogen auf die jeweilige Dachseite, erstrecken. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 0,80 m einzuhalten. Der Mindestabstand des Gaupenansatzes zur Firstlinie beträgt 0,50 m bzw. eine Ziegel- oder Dachsteinreihe.

Die maximale Ansichtshöhe der Gaupe ist auf 1,50 m begrenzt. Bei Dreiecksgaupen ist die Ansichtshöhe im Mittel zu ermitteln. Die Dachfläche des Hauptdaches einschließlich der Trauflinie muss unterhalb der Dachgaupe durchlaufen.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke gilt:

2.1) Die maximale Höhe beträgt
- Für das Grundstück SO 1: 2,0 m
- Für das Grundstück SO 2: 0,8 m

2.2) Zulässig sind Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht). Sockelmauern sind nicht zulässig.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen sind mit einem Böschungswinkel mit maximal 1:1,5 abzuböschen oder mit Stützmauern so zu terrassieren, dass die Mauerhöhe jeweils nicht mehr als 1,2 m bei einem horizontalen Versatz von mind. 0,5 m beträgt.

4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG IM SO 2 (§ 74 (3) NR. 2 LBO

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s zur Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht gebracht oder in die örtliche Kanalisation abgeleitet wird. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgesetzt.

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

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

Häusern, den 15. JULI 2022

Thomas Kaiser
Bürgermeister

GEMEINDE HÄUSERN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 AufbauhilfeG 2021 (BGBl I S.4147) i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06 2021 (BGBl I S.1802), jeweils in der letztgültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ausgewiesen:

1.1) Sondergebiet 1 (SO 1)
„Solarthermie Feld Nahwärme“ gemäß § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung einer thermischen Solaranlage in Form einer Freiflächenanlage, deren Wärmeerzeugung in das örtliche Nahwärmenetz Häusern eingespeist wird.

1.2) Sondergebiet 2 (SO 2)
„Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes in der Form eines Apartmenthauses mit Ferienwohnungen für Selbstversorger und/oder Hotels mit insgesamt maximal 70 Betten. Die Anlage dient dem vorübergehenden privaten Aufenthalt der Gäste zu Erholungszwecken an einem anderen Ort als dem Wohnort.

Zulässig ist:
ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit Rezeption für den gesamten Betrieb
a. mit Gästezimmern/Wellness Suiten/Ferienwohnungen
b. mit Wellnessangebot;
c. mit Restaurant/Frühstücksraum für Hausgäste
d. mit einer Inhaberwohnung
e. mit den zugehörigen Nebenanlagen

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im SO 2 durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen wird im Plan durch die zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie im SO 1 als maximale Höhe der Kollektoranlagen (MH=Modulhöhe) festgelegt. Die Angaben erfolgen im zeichnerischen Teil in Meter über NN (Normal-Null).

Das vorhandene Gelände ist im zeichnerischen Teil mit Höhenpunkten abgebildet.

3) BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im SO 2 wird die abweichende Bauweise dadurch bestimmt, dass eine Gebäudelänge größer 50 Meter zugelassen wird. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird hier durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Im SO 1 wird die abweichende Bauweise dadurch bestimmt, dass hier ausschließlich aufgeständerte Solarkollektoren zulässig sind. Die maximale Ausdehnung des Kollektorfeldes wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone/Terrassen/Erker sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im SO1 ist innerhalb der überbaubaren Flächen die Belegung mit Solarkollektoren zulässig.

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS, NEBENANLAGEN

5.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück, nicht aber auf ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen, zulässig.

5.2) Garagen (auch Carports) sind auf dem gesamten Grundstück, nicht aber auf ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen, zulässig.

5.3) Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück, nicht aber auf ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen, zulässig

6) FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Im zeichnerischen Teil sind Flächen eingetragen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen sind als Grünflächen nach Maßgabe der nachfolgend unter Ziff. 8 und 9 aufgeführten Festsetzungen anzulegen und zu dauerhaft unterhalten. Jegliche bauliche Anlagen – mit Ausnahme der Einfriedung – sind auf diesen Flächen unzulässig.

7) SCHUTZFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigungen durch Wege, Stellplatz- oder Hofflächen sind möglich. Tief wurzelnde Pflanzen, die die unterirdischen Leitungen beschädigen könnten, sind in diesen Flächen nicht zulässig.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 840 m² Feldhecken aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.2) Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu sicher, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ein Pflegerückschnitt in regelmäßigen Abständen ist zulässig

8.3) An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 6,0 m verschoben werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

8.4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhalt zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.2) Wegeflächen, Stellplätze und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.

9.3) Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 4.240 m² Flachland-Mähwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

9.4) Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 6.840 m artenreiche Fettwiese zu entwickeln und zu pflegen.

9.5) Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sondergebiet 2 in einem Umfang von 360 m² sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweise zu Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Auf dem Flurstück. Nr. 1167 (Gemarkung Häusern) sind auf 4.000 m² Flachland-Mähwiesenflächen gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Häusern und dem Landratsamt Waldshut gesichert.
- Auf den Flurstücken Nr. 174, 178 und 830/7 (Gemarkung Häusern) sind auf insgesamt 3.340 m² Flachland-Mähwiesenflächen gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Häusern und dem Landratsamt Waldshut gesichert.
- Die Vegetationsentwicklung auf den Mähwiesen ist durch Vegetationsaufnahmen gemäß der Kartieranleitung von FFH-Mähwiesen der LUBW im Juni des 1. und 2. Jahres nach der Einsaat und dann alle zwei Jahre zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Gesamtdauer des Monitorings beträgt sechs Jahre. Sollte nach dem 4. Jahr (3. Monitoring) keine erfolgreiche Umwandlung absehbar sein, sind die weitere Pflege bzw. ggf. Änderungen der Pflege (Pflegeintensität, Nachsaat etc.) mit dem Landratsamt Waldshut abzustimmen.
- Auf dem Flurstück Nr. 1317 (Gemarkung Häusern) sind 5.000 m² der vorhandenen Fichtenbestände mit Buchenvorbau durch gezielte Jungwuchsförderung und ggf. Anpflanzungen in einen Mischwald mit Laubbäumen, Weißtanne und Fichte umzubauen. Die Bäume sind mit einem Schutz vor Wildverbiss bis zur gesicherten Kultur (Brusthöhe) zu versehen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Häusern und dem Landratsamt Waldshut gesichert.
- Auf dem Flurstück Nr. 1167 (Gemarkung Höchenschwand) sind 12.000 m² und auf dem Flurstück Nr. 1166 (Gemarkung Höchenschwand) 1.800 m² der vorhandenen Fichtenbestände durch gezielte Jungwuchsförderung und ggf. Anpflanzungen in einen Mischwald mit Laubbäumen, Weißtanne und Fichte umzubauen. Die Bäume sind mit einem Schutz vor Wildverbiss bis zur gesicherten Kultur (Brusthöhe) zu versehen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Häusern und dem Landratsamt Waldshut gesichert.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Zum Artenschutz:

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungen bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Beleuchtungen an dem geplanten Gebäude und den Solarmodulen in Richtung der geschützten Feldgehölze und Feldhecken im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

III. PLANUNGSHINWEISE

Löschwasserversorgung (LRA Waldshut, Brandschutz):

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h über mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m (Löschbezirk) um das jeweilige Objekt zu gewährleisten. Die Hydranten mit einem Mindestdruck von 1,5 bar sind auf einer Ringleitung anzuordnen und sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Die Abstände der Hydranten dürfen max. 150 m und zu baulichen Anlagen mindestens 20 m betragen.

Häusern, den

Thomas Kaiser
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzliste 1

Zulässig sind:
standortgerechte und landschaftstypische Strauch- und Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2

Zulässig sind:

1) **standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2) **hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm wie z. B.:**

Äpfel:	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen:	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume:	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita