Gemeinde Häusern

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"

- Teilpläne "OST" und "WEST" -

für die Gewanne: "Bärenstieg"
"Bärenstieg I"
"Bärenstieg II"
"Hofmatten"
"In der Bachmatt"
"Spitzacker"
"Auf'm Bildacker"
"Auf'm Scheibenfelsen"
"In der Leimgrube"
"Hinter'm Rüttebühl" (jeweils teilweise)

auf Gemarkung Häusern

(Teilweise Änderung des Gesamtbebauungsplanes "HÄUSERN", in Kraft getreten am 03.11.1969, und des Bebauungsplanes "SPITZACKER-WÜRZE", nach letzter Änderung in Kraft getreten am 23.03.1990)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat von Häusern den Bebauungsplan "ORTSMITTE", den Teilplan "OST" am 22.06.1992 und den Teilplan "WEST" am 01.06.1992 als Satzung beschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl., I S. 2253) -- BauGB.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl., I S. 133) -- BauNVO.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) -- PlanzV 90.
- § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (BGBl., S. 770) -- LBO.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei zusammenhängende Teilpläne "OST" und "WEST".

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planteil M. 1:1000 (Bl. 2)	v. 22.07.91 i.d.F.v. 13.01.9
2. Bebauungsvorschriften	v. 22.07.91 i.d.F.v. 13.01.9

Beigefügt sind:

3. Übersichtsplan (Auszug FNP)	v. 13.01.92
4. Begründung	v. 22.07.91 i.d.F.v. 13.01.9
5. Abgrenzungslageplan M. 1:1500 (Bl. 3)	v. 13.01.92

§ 3 AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "ORTSMITTE" werden die überlagerten Teile der Bebauungspläne "HÄUSERN", in Kraft getreten am 03.11.1969, und "SPITZACKER-WÜRZE", zuletzt in Kraft getreten am 23.03.1990, außer Kraft gesetzt.
Die Überlagerungsbereiche sind aus dem Abgrenzungslageplan (Bl. 3) ersichtlich.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB in Kraft.

- 8. Juli 1992

Gemeinde Häusern, den .....

Der Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

GEMEINDE 3 HÄUSERN

angezeigt am 08. JULI 1992

LANDRATSAMT WALDSHUT

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"

- Teilpläne "OST" und "WEST" -

(Teilweise Änderung des Bebauungsplanes "HÄUSERN", rechtskräftig am 03.11.1969, und des Bebauungsplanes "SPITZACKER-WÜRZE", nach letzter Änderung in Kraft getreten am 23.03.1990).

I. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt in der historischen Ortsmitte des ländlichen Fremdenverkehrsortes Häusern. Es umfaßt eine Fläche von ca. 11,7 ha beiderseits der Fridolinstraße und der Straßen "Bärenstieg" und "In der Würze".

Das Gebiet wird begrenzt von der Bundesstraße B 500 im Westen, dem Bereich Kurgarten - Rathaus - Gemeindehalle und dem Baugebiet "Spitzacker-Würze" im Norden und Osten sowie dem Baugebiet am Bildackerweg und am Scheibenfelsen im Süden. Mit einbezogen sind die beiden landwirtschaftlichen bzw. Fußwege um den Scheibenfelsen und zum Schwimmbad im Süden. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (Bl. 2) zu entnehmen.

Topographisch handelt es sich um ein leicht bewegtes Geländeplateau, das jedoch nach Westen sanft und nach Südosten stark gegen zwei Talzüge abfällt. Im Süden wird es durch den bewachsenen Felsrücken Scheibenfelsen - Bildacker klar abgegrenzt.

Die Umgehungsstraße B 500 verläuft z.T. in leichter Dammlage. Markantes Merkzeichen und Identifikationspunkt des Ortes ist die westlich auf einem Geländesporn vorgelagerte Kirche in exponierter Einzellage, umgeben von prächtigen Laubbäumen.

Entsprechend der historischen Entwicklung ist das Planungsgebiet heute stark durchmischt, das betrifft sowohl die Nutzungsarten als auch die zuzuordnenden Gebäude nach Typ und Baualter.

Das Ortsbild wird aber insgesamt stark dominiert von landwirtschaftlicher, großvolumiger Bausubstanz in Form alter Schwarzwaldhöfe, die z.T. jedoch bereits zu Wohn- und gewerblichen Zwecken umgenutzt wurden.

Aus einem solchen Gebäude hat sich ursprünglich auch der prägnante Gebäudekomplex des Gasthauses "Adler" entwickelt.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Einige der historischen Gebäude stehen unter Denkmalschutz, sie sind entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes als nachrichtlich übernommene Festsetzung im Planteil (Bl. 2) gekennzeichnet.

Eingestreut in die alte Struktur sind Gewerbe- und Wohngebäude unterschiedlicher Größe. In der überwiegenden Zahl der Gebäude befinden sich Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen.

Im Gebiet gibt es außerdem derzeit:

- 8 landwirtschaftliche Betriebe
- 2 Gaststätten/Hotels
- 9 Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- den gemeindeeigenen Kindergarten
- das katholische Kirchengebäude.

Rathaus, Schule und Gemeindehalle liegen unmittelbar nördlich angrenzend.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist einbezogen in den Gesamt-Bebauungsplan "HÄUSERN", der am 03.11.1969 rechtskräftig wurde und zwischenzeitlich in zwei Deckblattverfahren (östlich der Kirche) nochmals geändert wurde. Das Grundstück Lgb.Nr. 1891 (Feuerwehr) an der Straße "Spitzacker" lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "SPITZACKER-WÜRZE", nach letzter Änderung in Kraft getreten am 23.03.1990.

II. ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Gemeinderat hat am 26.11.1990 beschlossen, den alten Bebauungsplan "HÄUSERN" im Bereich der Ortsmitte zu ändern.

Die Änderung wurde erforderlich, weil die Festsetzungen des alten Planes den nach 22 Jahren gewandelten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprachen, und weil sie vom vorhandenen Bestand (Art und Maß der baulichen Nutzung) in z.T. gravierender Weise abwichen.

Stichwortartig seien hier einzelne dieser Festsetzungen genannt:

- im festgesetzten Mischgebiet (MI) hatte die Landwirtschaft keine weitere Entwicklungsmöglichkeit über den Bestandsschutz hinaus.

- Vorgesehener Abriß von Gebäuden zugunsten aufwendiger Straßen-Verbreiterungen.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

- Baugrenzen, die nach einem Brandfall einzelner Gebäude völlig andere Gebäudestandorte erzwungen und damit gravierende Änderungen im Ortsgrundriss bewirkt hätten.

- Ausweisung von Baufenstern in topographisch schwierigen Geländepartien.

- Ausweisung eines der bestehenden Kirche südwestlich vorgelagerten Baufensters. Damit war die charakteristische, vorgeschobene Einzellage der Kirche, die einen markanten städtebaulichen Fixpunkt von hohem Erinnerungswert bildet, potentiell stark beeinträchtigt.

- GRZ einheitlich mit max. 0,4 festgesetzt, unabhängig von tatsächlicher Größe der Grundstücke und Gebäude.
  Dies führte sowohl zu Blockierung wünschenswerter baulicher Entwicklungen (auf den eher kleinen Grundstücken) als auch in Einzelfällen zu unerwünschten Massierungen von Gebäuden (auf eher großen Grundstücken), die zudem häufig mit Zweitwohnungen belegt wurden.

- Zum Teil gravierende Abweichungen zwischen GRZ und tatsächlich überbaubarer Fläche.

- Zwingende Vorschriften über Flachdach-Garagen.

Ein Umdenkungsprozeß kam etwa ab Mitte der 80er Jahre mit dem Dorfentwicklungs-Förderprogramm in Gang. Insbesondere wurden der Stellenwert der noch verbliebenen Landwirtschaft für das Dorf und der Wandel der städtebaulichen Zielvorstellungen - auch der Gestaltungsvorstellungen - neu thematisiert.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde u.a. zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsproblematik im Ort eine Fremdenverkehrssatzung gem. § 22 BauGB erlassen (Rechtskraft 1990).

Im Herbst 1991 entschied der Gemeinderat nach langen Vorüberlegungen über den endgültigen Standort des neuen Feuerwehr-Gerätehauses. Es handelt sich um das Grundstück Lgb.Nr. 1891 an der "Spitzacker"-Straße, das bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplan "SPITZACKER-WÜRZE" einbezogen war.

Um ein separates Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes zu vermeiden, wird dieses Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf (Unterbringung der Feuerwehr) in den Bebauungsplan "ORTSMITTE" einbezogen.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT

III. RAHMENPLAN HÄUSERN

Bereits 1989 hatte der Gemeinderat die Planungsgruppe Süd-West beauftragt, ein Entwicklungskonzept für den Gesamtort zu erarbeiten und insbesondere zu überprüfen, inwieweit der alte Bebauungsplan "HÄUSERN", dessen Geltungsbereich den gesamten bebauten Ort erfaßt, überarbeitet werden soll bzw. muß.

Erste Ergebnisse der vorgelegten Arbeit wurden bereits im Februar und April 1990 mehrmals im Gemeinderat sowie am 6. April 1990 in einer Bürgerversammlung diskutiert. Anschließend wurden die Planunterlagen zum "RAHMEPLAN HÄUSERN" mit einem kurzen Erläuterungstext vom 24.08.1990 bis 12.09.1990 öffentlich ausgelegt.

Unter anderem wird im Rahmenplan auch die Überarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplan-Bereiches empfohlen.

IV. NEUER BEBAUUNGSPLAN

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das Änderungsverfahren in Form eines eigenständigen Bebauungsplanes durchgeführt.
Dies wurde erforderlich, weil sich gegenüber der ursprünglichen Planfassung von 1969 zahlreiche Grundstücksgrenzen geändert haben und eine Reihe zusätzlicher Gebäude errichtet wurden.

Zwischenzeitlich haben sich außerdem gegenüber dem alten Bebauungsplan alle Rechtsgrundlagen geändert; die nun vorgesehenen Festsetzungen sind z.T. in der Legende zum alten Planteil nicht enthalten.

Zur besseren Unterscheidung erhält der neue Bebauungsplan den Namen "ORTSMITTE". Der überlagerte Teil des rechtskräftigen Ortsbebauungsplanes "HÄUSERN" wird mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "ORTSMITTE" ebenso aufgehoben wie der überlagerte Teil des Bebauungsplanes "SPITZACKER-WÜRZE".

Die Überlagerungsbereiche sind aus dem Abgrenzungslageplan (Bl. 3) ersichtlich.

V. RÄUMLICHE TEILPLÄNE

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei räumliche Teilpläne "OST" und "WEST", die jedoch unmittelbar aneinander angrenzen.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSA... WALDSHUT

Diese Trennung wurde lediglich aus Verfahrensgründen erforderlich, da bei einer Behandlung des Gesamtplanes der Gemeinderat wegen Befangenheit der im Gebiet ansässigen Gemeinderäte beschlußunfähig geworden wäre.

VI. BEREICHE UNTERSCHIEDLICH UMFANGREICHER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan gliedert sich außerdem in Teilbereiche mit unterschiedlichem Umfang der planungsrechtlichen Festsetzungen.

"EINFACHER" BEBAUUNGSPLAN i.S.v. § 30 (2) BauGB

Im Teilplan "WEST" und im überwiegenden Areal des Teilplanes "OST" sind lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur überbaubaren Fläche (Baugrenzen und Baulinien in Abstimmung auf den Straßenraum), zur Erschließung, sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffen.

Damit ist dem Regelungsbedarf zur Existenzsicherung der Landwirtschaft genüge getan (Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. MD, und von angrenzenden Bereichen mit überwiegend Wohnnutzung ohne Landwirtschaft als WA).

Außerdem wird damit eine angemessene bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf den historischen Gebäudebestand ebenso gesichert wie die weitere Offenhaltung wichtiger Freibereiche, die für den Ort von funktionaler und gestalterischer Bedeutung sind (Erhalt der Einzellage der Kirche, Durchdringung von offenen Landschaftsteilen und Siedlungsfläche).

Alle Bauvorhaben in diesen Bereichen sind daher weitergehend in wesentlichen Punkten, insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, nach § 34 BauGB bzw. nach § 15 BauNVO zu beurteilen.
Der Bereich des "Einfachen" Bebauungsplanes ist im Planteil (Bl. 2) nicht besonders gekennzeichnet.

"QUALIFIZIERTER" BEBAUUNGSPLAN i.S.v. § 30 (1) BauGB

Für die im Planteil (Bl. 2) mit einem unterlegten quadratischen Raster gekennzeichneten Bereich beiderseits der Straße "Bärenstieg" sind zusätzliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze getroffen.

angezeigt am 08 JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Eines der drei zulässigen Vollgeschosse kann jedoch in der Praxis wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen nur als Dachgeschoß ausgebaut werden (bzw. als "oberstes Geschoß" gem. der Definition aus § 2 (5) der Landesbauordnung).

Entsprechend der vorhandenen und zu sichernden Nutzung sind diese Bereiche als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die zulässige GRZ überschreitet die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO. Diese Überschreitung ist bereits im Bestand gegeben.
Zur adäquaten Nutzung der ortsbildprägenden Gebäude im unmittelbaren Ortsmittelpunkt sollen darüberhinaus noch sinnvolle Erweiterungs- und Arrondierungsmöglichkeiten sichergestellt werden.
Die Überschreitung ist gerechtfertigt, weil die Gebäude zwei- bzw. dreiseitig ohnehin an öffentliche Straßenflächen angrenzen, also ein gewisser Ausgleich zur baulichen Verdichtung vorhanden ist, und weil nur auf diese Weise die historische Ortsstruktur langfristig erhalten werden kann.

Für den Bereich des Gasthauses "Adler" sieht der Bebauungsplan die abweichende Bauweise vor mit Gebäudelängen bis zu 70,0 m.

VII. PLANUNGSZIEL: ERHALTUNG DER LANDWIRTSCHAFT

Wie in anderen Orten auch, hat sich in Häusern der Strukturwandel der Landwirtschaft bemerkbar gemacht.
Der Anteil der nicht landwirtschaftlichen Bevölkerung im Dorf nahm in den vergangenen Jahrzehnten zu. Gleichzeitig verstärkte sich in der Landwirtschaft der Zwang zur Rationalisierung, Flächenaufstockung und Betriebserweiterung. Dies führte auch zur Umwandlung von ehemaligen Vollerwerbsbetrieben in Nebenerwerbsbetriebe und zur Aufgabe von Betrieben, so daß in etlichen Hofstellen nur noch die Wohngebäude genutzt wurden.

Die Folge sind entweder stark überbaute landwirtschaftliche Grundstücke oder leerstehende Ökonomiegebäude. Infolge der zunehmenden Attraktivität von Häusern als Wohnstandort und Fremdenverkehrsort wird voraussichtlich auch in der Ortsmitte die nicht landwirtschaftliche Bevölkerung weiter ansteigen.
Andererseits ist Häusern, anders als die benachbarten Fremdenverkehrsorte, noch sehr stark landwirtschaftlich geprägt, dies trägt erheblich zum Reiz des "typisch ländlichen" Ferienortes Häusern bei.

angezeigt am 08 JULI 1992
LA...SAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT

Derzeit gibt es in der Ortsmitte noch 8 landwirtschaftliche Betriebe. Wenn der Ort daher noch eindeutig von Landwirtschaft geprägt ist, ist der Gebietscharakter jedoch ständig in Veränderung begriffen, in Richtung Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI). Damit diese Entwicklung in absehbarer Zeit nicht dazu führt, daß die Landwirte im Dorf in ihrer Existenz beeinträchtigt werden, weil in Zukunft Erweiterung bestehender oder Neubau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude aufgrund des dann gewandelten Gebietscharakters und aufgrund der Festsetzung als MI im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr zulässig wären, beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplan in der hier vorliegenden Form aufzustellen.
Da der angedeutete Strukturwandel erst im Ansatz sichtbar ist, läßt sich die zukünftige Entwicklung durch Bebauungsplan noch wirksam steuern, die Festsetzung als MD bietet der Landwirtschaft langfristig eine größere Rechtssicherheit.

Das Innenministerium Baden-Württemberg hat in der Landtagsdrucksache 8/272 b vom 28.05.1982 ausführlich zu dieser Frage Stellung genommen und führt u.a. aus:

- "Zum einen grenzt ein Bebauungsplan das Gebiet parzellenscharf ab, in dem landwirtschaftliche Vorhaben zulässig sind. Der Bebauungsplan, der in einem gesetzlich geregelten Verfahren unter Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange zustande kommt, bietet für die Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens mehr Sicherheit als eine auf § 34 BauGB gestützte Entscheidung. In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes muß die Gemeinde ihren Plan begründen und zur kritischen Diskussion stellen. Es kann davon ausgegangen werden, daß ein Bebauungsplan, der letztlich das Ergebnis einer Interessenabwägung in einem Verfahren mit breiter Bürgerbeteiligung ist, die Erteilung der Baugenehmigung im Einzelfall erheblich erleichtert.

- Ferner steht für neu zuziehende Nichtlandwirte eindeutig fest, daß sie sich in einem Gebiet niederlassen, in dem die Landwirtschaft eine privilegierte Stellung genießt, und in dem dementsprechend auch die mit der Ausübung der Landwirtschaft üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen sind.

- Vor allem wird aber für die Zukunft die jetzt häufig beklagte Entwicklung, die zur Strukturänderung weiter dörflicher Gebiete mit den entsprechenden negativen Rechtsfolgen für die Landwirtschaft geführt hat, ausgeschlossen. Der durch Be-

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

bauungsplan gesicherte Gebietscharakter kann grundsätzlich nur durch einen neuen Bebauungsplan, nicht aber durch die tatsächliche Entwicklung aufgehoben werden."

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für die Areale mit bestehender Landwirtschaft Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO bzw. Flächen für die Landwirtschaft fest.

Das Dorfgebiet wird jedoch in der Weise eingeschränkt, daß Betriebe für die Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen wegen der üblicherweise zu erwartenden Emissionen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Diese Einschränkung erfolgt, um Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubeugen.

Aus dem gleichen Grund sollen Vergnügungsstätten im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig sein, insbesondere wenn sichergestellt werden kann, daß ihr Betrieb nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigung für angrenzende Wohnnutzungen führt.

VIII. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der 1987 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet überwiegend Mischbauflächen, sowie Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Differenzierung folgt nicht parzellenscharf dem hier vorliegenden Bebauungsplan, doch ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

IX. ERSCHLIESSUNG

Straßen, Fußwege

Das Planungsgebiet ist bereits weitestgehend erschlossen durch folgende Straßenzüge:

- St. Fridolinstraße
- Bärenstieg
- Spitzacker
- In der Würze
- Bildackerweg
- Felsenweg
- Im Kehr, den
- Zufahrtsweg zur Kirche und
- einen Stichweg in die Bachmatt

angezeigt am 09. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

mit unterschiedlicher, z.T. wechselnder Straßenbreite.

Die Straße "Im Kehr" soll mittelfristig mit einem Wendeplatz versehen und besser trassiert werden. Dazu ist der Abbruch eines Garagengebäudes erforderlich.

Lediglich die Fridolinstraße, die Spitzacker-Straße und abschnittsweise "In der Würze" verfügen über separate Gehwege, außerdem gibt es zwei Verbindungswege zwischen "Bärenstieg" und "In der Würze".

Entsprechend der Gesamt-Verkehrskonzeption der Gemeinde soll das Fußwegsystem weiter ausgebaut und weitgehend unabhängig von den Straßen geführt werden.
Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung geleistet werden.

In Einzelfällen ist die Erschließung von rückwärtigen Grundstücken über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger gesichert.

Sonstige Erschließungsanlagen

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch bestehende Netze sichergestellt, die bei Bedarf noch erweitert werden können.

Soweit bestehende Leitungen über Privatgrundstücke führen, sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde, der betreffenden Versorgungsträger und der jeweiligen Anlieger festgesetzt. Die innerhalb von überbaubaren Flächen liegenden Flächen für Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden.

X. GESTALTUNG, GRÜNGLIEDERUNG

Die Erhaltung des historischen Ortsbildes und die harmonische Einbindung der Siedlung in das Landschaftsgefüge haben für die Fremdenverkehrsgemeinde Häusern eine besondere Bedeutung.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen über die Höhenentwicklung der Gebäude sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung. Insbesondere die Vorschriften über Dachlandschaft, Fassadenausbildung sowie Regelungen der Werbeanlagen und Lichtquellen sollen mögliche negative Auswirkungen unterbinden.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Zur Bewahrung des Ortsbildes und wegen der gebotenen Rücksichtnahme auf tradierte Gebäudeformen soll auch bei Neubauten als Grundform das Rechteck gewählt werden. Für An- und Vorbauten werden ebenfalls rechteckige Grundrisse empfohlen.

Die Regelung der Mindestgröße von neuen Hauptgebäuden soll sicherstellen, daß die ortsbildprägenden großen Schwarzwaldhöfe nicht von einer Vielzahl von Kleinstgebäuden umlagert werden.

Der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes dienen auch die Pflanzbindungen für den Schutz der großen Laubbäume und Gehölze sowie die Pflanzgebote zur Ergänzung der Grünstruktur, z.B. der geplanten Allee am westlichen Ortseingang.

Da der Straßenraum und der Übergang der Siedlungsgebiete in die freie Landschaft erfahrungsgemäß wesentlich geprägt werden durch Einfriedigungen, Gestaltung der Vorplätze, Stellplätzen und Garagen, sollen geeignete Festsetzungen auch hier die angestrebte Gestaltqualität sicherstellen. Außerdem soll aus Gründen des Umweltschutzes einer großflächigen Versiegelung des Geländes entgegengewirkt werden.

XI. KOSTEN

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Häusern lediglich Kosten für die Veränderung der Stichstraße "Im Kehr" und die neu anzulegenden Fußwegverbindungen. Über die Höhe dieser Kosten ist derzeit noch keine Aussage möglich, eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird voraussichtlich nicht möglich sein.

XII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

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 22.07.1991

ergänzt gem. Beschluß des Gemeinderats am 13.01.1992

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GUDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Häusern, den 8. Juli 1992

Der Bürgermeister

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE HÄUSERN