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 "ORTSMITTE"

- Teilpläne "OST" und "WEST" -

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

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1. Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichem Umfang der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.1 Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes "ORTSMITTE", bestehend aus den Teilplänen "OST" und "WEST", wurde als "einfacher" Bebauungsplan i.S.v. § 30 (2) BauGB aufgestellt. Er regelt die Art der Nutzung, die Erschließung, die überbaubaren Flächen und enthält eine Reihe von Gestaltungsvorschriften.

1.2 Für zwei eng begrenzte Bereiche beiderseits der Straße "Im Bärenstieg" ist der Bebauungsplan qualifiziert i.S.v. § 30 (1) BauGB. Er enthält nämlich für diese betreffenden Grundstücke zusätzliche Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung. Dies ist hier für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, weil das gem. § 17 BauNVO max. zulässige Maß der Nutzung bereits im historischen Bestand überschritten ist. Diese beiden Bereiche sind im Planteil (Bl. 2) durch ein aufgelegtes Raster gekennzeichnet.

1.3 Für alle übrigen Bereiche ist daher über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus § 34 bzw. § 35 BauGB anzuwenden. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Geschoßzahl, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude ist auf die jeweilige Situation im Einzelfall zu beziehen.

angezeigt am 08 JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

2.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO wird das Dorfgebiet wie folgt eingeschränkt:

2.1.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe.

2.1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse i.S.v. § 5 (2) Nr. 4 BauNVO sowie
- Tankstellen.

2.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

2.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets Vergnügungsstätten i.S.v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT

2.4 Flächen für Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

im Bereich des bestehenden Kindergartens, der bestehenden Kirche und des geplanten Feuerwehr-Gebäudes.

2.5 Öffentliche Grünfläche
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.6 Fläche für die Landwirtschaft
gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

Die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Gebäude und Anlagen auf diesen Flächen richtet sich nach § 35 bzw. § 34 BauGB.

2.7 Private Grünfläche
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.8 Verkehrsflächen incl. der zugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt lediglich für den "qualifizierten" Bebauungsplan-Bereich beiderseits der Straße "Bärenstieg" (vergl. Planteil, Bl. 2).

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe eines der zulässigen Geschosse in der Praxis nur als Dachgeschoß realisiert werden kann (= "oberstes Geschoß" entsprechend der Definition in § 2 (5) der Landesbauordnung).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3); in städtebaulich besonders wichtigen, ortsbildprägenden Bereichen durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauGB bestimmt.

angezeigt am 08 JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

5. BAUWEISE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauGB

Für den qualifizierten Teil des Bebauungsplanes nördlich der Straße "Im Bärenstieg" wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier Gebäudelängen bis zu 70 m bei Unterschreitung der Grenzabstände nach LBO gegen die südlich und westlich angrenzenden Straßen (Baulinien im Straßenraum).

Im gesamten übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zulässige Bauweise im Einzelfall gem. § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

6. STELLUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Bei Ersatz- oder Nachfolgebauten für die im Plan gekennzeichneten denkmalgeschützten Gebäude ist jedoch im Regelfall die derzeit bestehende Gebäuderichtung wieder aufzunehmen.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind jedoch nicht zulässig innerhalb des 20-m-Abstandsstreifens zur B 500 (vergl. Nr. 9 der Bebauungsvorschriften).

8. GARAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

8.1 Garagen sind zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen.

8.2 Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, soweit die Einhaltung der unter 8.1 getroffenen Festsetzung - insbesondere bei kleinen Grundstücken - zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

angezeigt am 08 JUL 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT LAUFENBURG

8.3 Der Mindestabstand zwischen Garagen und Fahrbahnrand bzw. Hinterkante Gehweg muß 5,0 m betragen. Dies gilt jedoch nur, soweit die Zufahrt zur Garage über diese Abstandsfläche erfolgt.

9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Der im Planteil festgesetzte Schutzstreifen von 20,0 m Breite, gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der B 500, ist von jeder Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO errichtet werden.

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

10.1 Die im Plan festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde, der von ihr Beauftragten und der jeweiligen Anlieger festgesetzt.
Soweit sie innerhalb überbaubarer Flächen liegen, können sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers überbaut werden, etwa dann, wenn die betreffende Leitung zu Lasten des Veranlassers anderweitig verlegt werden kann.

10.2 Auf den im Plan enthaltenen Fußwegflächen ist ein generelles Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Auf den abseits der Straßen geführten öffentlichen Fußwegen ist darüber hinaus generell ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

10.3 In Einzelfällen setzt der Plan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke bzw. deren Eigentümer fest.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 WALDSHUT

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

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit durchlaufenden Firsten mit einer Neigung von 32 - 45 Grad.

1.2 Für alle geneigten Dächer sind schwarze oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Empfohlen wird eine Dachneigung in rotem/rotbraunem oder grauem Farbton. Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Daches bzw. des Gebäudes einfügen.

1.3 Bei bestehenden Gebäuden mit Flachdach, flachgeneigten, steileren oder dunklen Dächern kann ausnahmsweise bei möglichen Erweiterungen die bestehende Dachneigung bzw. die vorhandene Dachfarbe beibehalten werden.

1.4 Die Farbe der Dachdeckung aller Gebäude und Nebengebäude auf einer Parzelle ist aufeinander abzustimmen.

15. Juni 2009

1.5 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

1.6 Die Hauptfirste von Gebäuden müssen parallel zu den längeren Gebäudeseiten verlaufen.

1.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.8 Dachgaupen sind zulässig bei Dächern mit 36 Grad und mehr in Form traditioneller Schlepp- oder Giebelgaupen.
Sie dürfen sich maximal über die Hälfte jeder der beiden Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelwänden einen Abstand von jeweils mindestens 3,0 m einhalten. Giebelgaupen dürfen eine Breite von maximal 2,5 m aufweisen. Auf Walmen an den schmaleren Stirnseiten von Gebäuden sind Gaupen nicht zulässig.

Der obere Ansatzpunkt der Gaupen muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.9 Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder freistehend errichtet werden, sind sie mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial zu versehen wie das Hauptgebäude.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

2. MINDESTGRÖSSE UND GRUNDFORM VON GEBÄUDEN

Wegen der Rücksichtnahme auf die Großformen der historischen Bebauung müssen neue Hauptgebäude eine Mindestgrundfläche von 100 m2 aufweisen. Die Grundfläche von Garagen kann mitgezählt werden, soweit sie mit einem zusätzlichen Geschoß überbaut werden.

Als Grundform soll in Anlehnung an den historischen Bestand das Rechteck vorgesehen werden. Die Gebäudetiefe darf maximal 0,9 der Gebäudelänge betragen.

3. HÖHE VON GEBÄUDEN
gem. § 16 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO

Die Höhe der Gebäude ist beschränkt.

3.1 Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem bestehenden Gelände und dem am höchsten - an Ortgang oder Traufe - in Erscheinung tretenden Traufpunkt (= Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut) darf höchstens 0,6 der Gebäudelänge betragen, jedoch:

bei in der Fassade eingeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden bzw. Gebäudeseiten — maximal 4,8 m

bei in der Fassade zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden bzw. Gebäudeseiten — maximal 7,0 m

bei in der Fassade dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden bzw. Gebäudeseiten — maximal 9,5 m.

3.2 Die Trauflinie = Schnittlinie Dachhaut/Außenhaut darf nur bei untergeordneten Gebäudeteilen von der Horizontalen abweichen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

Ebenfalls unzulässig sind grelle Farben.

5. Die vorangehenden Gestaltungsregelungen für Gebäude gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen in Gebäudeform.

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

6. WERBEANLAGEN

6.1 Gemäß § 73 (2) Nr. 1 LBO wird für Werbeanlagen generell eine Genehmigungspflicht eingeführt.

6.2 Werbeanlagen sowie Ankündigungen an der Stätte der Leistung sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Das betrifft vor allem ein angemessenes Größenverhältnis. Als Orientierungswert ist anzusehen:
Werbefläche max. ca. 2 % der Fassadenfläche.

6.3 Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

6.4 Werbeanlagen dürfen nicht auf Dächern angebracht werden.

7. BELEUCHTUNGEN UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, daß in der Ortslage von Häusern keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer eintritt und der Verkehr auf der B 500 nicht beeinträchtigt wird.

8. EINFRIEDIGUNGEN

8.1 Die Höhe der Einfriedigungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen darf max. 1,0 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. eingeebnetem Gelände liegen. Im Einzelfall kann die Straßenverkehrsbehörde zur Verkehrssicherung in Einmündungsbereichen von Straßen eine Reduzierung der Einfriedigungen bis auf 0,8 m über Straßenniveau verlangen.

8.2 Als Einfriedigungen zulässig sind entlang der Fahrbahn- bzw. Gehwegkanten:

- Sockelmauern bis 30 cm Höhe über Straßen- bzw. Gehwegkante
- einfache Holz- oder Metallzäune
- Hecken aus Laubgehölzen, auch mit Drahtgeflecht.

8.3 Nicht zulässig sind durchlaufende Hecken aus Koniferen sowie Stacheldraht.

8.4 Zur Abgrenzung gegen die freie Landschaft dürfen Sockelmauern nicht verwendet werden.

angezeigt am 08. JULI 1992
...ATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 WALDSHUT

8.5 Für bestehende Einfriedigungen sind Ausnahmeregelungen möglich.

9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

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

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen, Böschungsflächen zu auf gleicher Höhe gelegenen, seitlichen Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

9.2 Zufahrten und Garagenvorplätze sind zu befestigen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird kleinteiliges Material wie z.B. Natur- oder Betonpflaster oder Mineralbeton empfohlen. Stellplatzflächen sollen in Form wassergebundener Decken, Kiesdecken als Schotterrasenflächen oder mit Großpflastersteinen im Rasen angelegt werden.

9.3 Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Stellplätze genutzt werden.

10. ANTENNEN

10.1 Antennen dürfen nicht auf den Dächern, sondern nur unter der Dachhaut oder auf dem unbebauten Teil des Grundstücks angeordnet werden, soweit ein Anschluß an die Breitband-Verkabelung möglich ist.

10.2 Ausnahmen sind möglich, wenn nachweislich eine ausreichende Empfangsqualität bei Einhaltung der unter 10.1 genannten Festsetzung nicht gesichert ist.

11. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

12. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN gem. § 31 BauGB

Ausnahmen und Befreiungen i.S.v. § 31 BauGB bzw. § 57 LBO von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind möglich unter den dort genannten Voraussetzungen, und soweit die angestrebte Gestaltqualität des Baugebietes wie der einzelnen Gebäude gewahrt bleibt.

angefügt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Umbaumaßnahmen und Instandsetzungen an den im Bebauungsplan dargestellten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden hinzuzuziehen.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls zu beteiligen, wenn Wegkreuze, alte Brunnen, Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Im Falle von Bodenfunden bei Erdarbeiten im Planungsgebiet ist gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

2. STRASSENBAUAMT

Die an der Einmündung der Fridolinstraße in die B 500 im Plan festgesetzten Sichtflächen von beiderseits 10 x 110 m sind von baulichen Anlagen und Nebenanlagen und Bewuchs mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
Das Gelände innerhalb des südlichen Sichtfeldes ist auf ein Verhältnis etwa 1:5 abzuböschen.

Häusern, den 22.07.1991

geändert gem. Beschluß des
Gemeinderats am 13.01.1992

Der Bürgermeister

GEMEINDE 3 HÄUSERN

angezeigt am 08. JULI 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT