

GEMEINDE:       HAUSEN OB VERENA  
LANDKREIS:      TUTTLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN

" BERGSTRASSE   | | "  
1. Änderung

M. 1:500



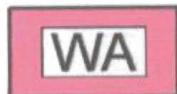
**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**

WILFRIED BAIKER  
STADIONSTRASSE 27  
Tel.: 0741 / 280 000-0

ANDRÉ LEOPOLD  
78628 ROTTWEIL  
Fax: 0741 / 280 000-50

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

gem. § 4 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE gem. Ziffer 2.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL



BAUTIEFE

max. GH MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

gem. Ziffer 2.3 der Örtliche Bauvorschriften

EFH ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE ORIENTIERUNGSWERT

(AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

gem. Ziffer 2.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

## BAUWEISE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG

gem. Ziffer 2.7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

HINWEIS:

DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGESETZT

## VERKEHRSFLÄCHEN



SICHERHEITSSTREIFEN  
FAHRBAHNFLÄCHE



SICHERHEITSSTREIFEN  
VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH



LANDWIRTSCHAFTLICHER ERSCHLIEßUNGSWEG

# GRÜNORDNUNG



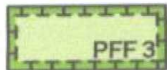
## PFLANZFESTSETZUNG 1 öffentl.

GRÜN IM ZUGE VERKEHRLICHER ANLAGEN gem. Ziffer 2.9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



## PFLANZFESTSETZUNG 2 öffentl.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. Ziffer 2.9.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



## PFLANZFESTSETZUNG 3 öffentl.

Private Wiesenfläche gem. Ziffer 2.9.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



## PFLANZFESTSETZUNG 4 privat

DURCHGRÜNUNG PRIVAT gem. Ziffer 2.9.4 der Planungsrech. Festsetz.



## PFLANZFESTSETZUNG 5 privat

EINZELBÄUME PRIVAT gem. Ziffer 2.9.5 der Planungsrech. Festsetz.



## PFLANZFESTSETZUNG 6 privat

Private Wiesenfläche gem. Ziffer 2.9.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



## ZU ERHALTENDER BAUM (NATURDENKMALGESCHÜTZT)

## GEPL. GRABENVERDOHLUNG

### SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN



## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



## GRENZE DES BEST. GELTUNGSBEREICHES "BBP REUTE-STEIGÄCKER"



## FFH - GEBIET 7918 -301 "HOHENKARPFEN"



## ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



## OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN



## LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER BETROFFENEN ANLIEGER GEMEINDE HAUSEN OB VERENA



## LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER WASSERVERSORGUNG HOHENBERGGRUPPE

### SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN



## GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE



## HÖHENSCHICHTLINIE



## BEST. WALDRAND



## GEPL. WALDRAND



## BESTEHENDE BÖSCHUNG

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



## WASSERLEITUNG BESTAND



## GEPL. VORFLUTGRABEN

# VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 10.07.2007

BÜRGERBETEILIGUNG AM: \_\_\_\_\_

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 08.10.2007 - 09.11.2007

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 12.05.2009

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: 22.5.2009

RECHTSKRÄFTIG AM: 23.5.2009

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
IN DER NEUESTEN FASSUNG



AUSGEFERTIGT: 12.5.2009  
HAUSEN o.V., DEN  
BÜRGERMEISTER

  
( Gustav Schlecht )

# SATZUNGEN

**der Gemeinde Hausen ob Verena**

**über den Bebauungsplan**

**und die örtlichen Bauvorschriften**

**>>BERGSTRASSE II<<**

## **1. Änderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat am 12.05.2009 auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI S. 581, ber. S.698) den gemäß § 10 (1) i.V. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316), aufgestellten Bebauungsplan >>**Bergstraße II – 1. Änderung**<< und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI S.617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.11.2004 (GBI S. 895), aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplan-gebiet >>**Bergstraße II – 1. Änderung**<< jeweils als Satzung beschlossen.

**§ 1**

## Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereiches ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1: 500 gekennzeichnet.

**§ 2**

## Bestandteile des Bebauungsplanes

**Der Bebauungsplan besteht aus:**

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| ▪ dem zeichnerischen Teil M 1: 500      | vom | 02.03.2004 |
| geändert am                             |     | 12.05.2009 |
| ▪ den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom | 02.03.2004 |
| geändert am                             |     | 12.05.2009 |

**§ 3**

## Befügung zum Bebauungsplan

- die Begründung vom 12.05.2009

**§ 4**

## Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften vom 02.03.2004  
geändert am 12.05.2009

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 6

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Geltungsbereich des Plangebietes **>>Bergstraße II – 1. Änderung<<** treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft.

Unbeachtlich werden eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr.1-3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde Hausen o.V. unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ein Normenkontrollantrag kann von jedermann, der eine Nachteil durch diese Rechtsvorschriften erlitten hat, innerhalb von zwei Jahren beim Verwaltungsgerichtshof gestellt werden (§ 47 (2) Satz 1 Verwaltungsverordnung).

Auf Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung, durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes eingesehen werden können, wurde am 23.5.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan **>>Bergstraße II – 1. Änderung<<**, und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes sind somit seit dem 23.5.09 rechtskräftig verbindlich.

Hausen o.V., den 23.5.09



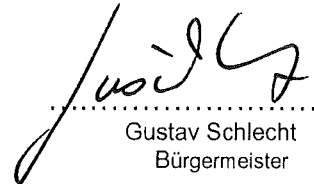
  
Gustav Schlecht  
Bürgermeister

### **Erlangen der Rechtskraft:**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 12.05.2009 treten die Satzung Bebauungsplan >>**Bergstraße II – 1. Änderung**<< und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes am 23.5.09..... in Kraft.

### **Ausgefertigt**

Hausen o.V., den 23.5.09.....

  
.....  
Gustav Schlecht  
Bürgermeister

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.



GEMEINDE  
LANDKREIS

HAUSEN o.V.  
TUTTLINGEN

# B E B A U U N G S P L A N

## » BERGSTRASSE II «

1. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer Inhalt

1.    **Rechtsgrundlagen**
2.    **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1    Art der baulichen Nutzung
  - 2.2    Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3    Bauweise
  - 2.4    Vollgeschosse
  - 2.5    Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten

- 2.6 Höhenlage von Gebäuden
- 2.7 Stellung baulicher Anlagen
- 2.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **3. Nachrichtliche Übernahme**

- 3.1 Sicherung von Bodenfunden
- 3.2 Hinweise zur Standsicherheit

**GEMEINDE            HAUSEN o.V.**  
**LANDKREIS        TUTTLINGEN**

## **B E B A U U N G S P L A N**

### **» BERGSTRASSE II «**

1. Änderung

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.    RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1**    Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 der Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I. S.3316)
- 1.2**    Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG 22.04.1993 (BGBl. I S. 497).
- 1.3**    Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), in der derzeit gültigen Fassung
- 1.4**    Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 20.11.2001 (GBl. S. 605) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332 und S. 2334)
- 1.6**    Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.7**    Nachbarrechtsgesetz (NRG) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53).
- 1.8**    Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung wasserrechtlicher Verfahren (Wasserrechtsvereinfachungs- und Beschleunigungsgesetz) vom 16.07.1998 (GBl. S. 422)
- 1.9**    6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-) vom 23.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 6 vom 28.08.1998 S. 503).26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).

- 1.10** DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.11** Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983, i. d. F. vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.12** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.13** Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157)
- 1.14** Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 31.08.1995 (GBl. S. 685), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 13.07.2004 (GBl. S. 469)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

**zulässig sind:  
gem. § 4 (2) BauNVO)**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise können zulässig sein:  
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.
- Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

**nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

**nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

### **2.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, sowie den örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereichs nicht entgegenstehen

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs-, Holzlager- oder Gerätehaus über 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum und mehr als 1 Stück
- Holzschuttschutzzäune, die nicht in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen und / oder mehr als 2m (über Terrassenboden) sind, bzw. eine Länge von mehr als 6m aufweisen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. mit §§ 16-21a BauNVO)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl.

**Insgesamt ist festgesetzt:**

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände, ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

### **2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO)**

Festgesetzt ist gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil):

- Offene Bauweise

## **2.4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig wenn:

- es sich hierbei um Dachräume und/oder Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind
- die natürlich gewachsene Geländemodulation erhalten bleibt
- die festgesetzte max. Geschossflächenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe gem. Ziffer 2.3 der Örtlichen Bauvorschriften nicht überschritten werden.

## **2.5 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

**Festgesetzt ist:**

- die Zahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf max. **drei** festgesetzt

## **2.6 Höhenlage von Hauptgebäuden (§ 9 (2) BauGB)**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhen (EFH) sind Orientierungswerte.

## **2.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB )**

Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptgebäude) ist parallel, bzw. senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen anzuordnen.

Abweichungen bis 15° sind zulässig.

## **2.8 Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzungen freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)**

### **2.8.1 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten privater Grundstückseigentümer zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation und Wasserleitung, sowie der erforderlichen Strom- und Fernmeldeversorgung. Sie dürfen nicht überbaut werden. Tiefwurzelnde Bepflanzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

## **2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.9.1 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen -öffentlich- PFF 1**

Gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Rasenfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen

### **2.9.2 Grünfläche mit offenem Graben- öffentlich- PFF 2**

Mit standortgerechten Sträuchern bepflanzte Grünfläche zur Fassung und Ableitung und teilweise Versickerung von Regenwässern aus dem Plangebiet, sowie aus Außengebieten, und Ausbildung eines Retentionsbeckens.

### **2.9.3 Grünfläche -öffentlich- PFF 3**

Mit standortgerechten Sträuchern bepflanzte Grünfläche, gem. Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

### **2.9.4 Durchgrünung privater Baugrundstücke -privat- PFF 4**

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je Baugrundstück sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Die jeweiligen Standorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts.

### **2.9.5 Einzelbaumpflanzungen -privat- PFF 5**

Gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen

### **2.9.6 Grünfläche -privat- PFF 6**

Gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Wiesenfläche bewirtschaftet. Der vorhandene Hochbehälter darf abgebrochen werden.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 10 (1) LBO)**

### **2.10.1 Schonender Umgang mit Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

### **2.10.2 Überdachung von Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **2.10.3 Regenwasserableitung**

Zur teilweisen Versickerung, Ableitung und Retention von unverschmutzten Niederschlagswässern aus dem Plangebiet sind Mulden-Rigolen entlang dem Erschließungsweg anzulegen.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB i.V. DSchG)

#### 3.1 Sicherung von Bodenfunden (§ 9 (6) BauGB)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (8 zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761-208-3500, Fax: 0761-208-3544** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 3.2 Hinweise zur Standsicherheit (§ 9 (6) BauGB)

Im Planungsgebiet bauen Steine des oberen Braunen Juras und des untersten Weißen Juras den tieferen Baugrund auf. Darüber lagert Hangschutt unbekannter Mächtigkeit. Bei Eingriffen in den Hang z.B. durch Baugruben oder durch tiefe Rohrgräben und insbesondere bei Durchfeuchtung besteht Rutschgefahr. Es werden daher für die Erschließungs- und Baumaßnahmen objektbezogene Baugrundberatungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Hausen o.V., den 02.03.2004  
geändert am 12.05.2009



  
.....  
(Gustav Schlecht)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausen o.V., den 12.5.09

  
.....  
(Gustav Schlecht)  
Bürgermeister

GEMEINDE  
LANDKREIS

HAUSEN o.V.  
TUTTlingen

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

## » BERGSTRASSE II«

1. Änderung

Folgende

# <sup>th</sup>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	
2.	Örtliche Bauvorschriften	
2.1	Dachformen, Dachneigungen	

- 2.2 Maximale Gebäudehöhe
- 2.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen
- 2.4 Einfriedungen
- 2.5 Zulässigkeit von Geländeänderungen
- 2.6 Ableitung von Niederschlagswasser)
- 2.7 Regenwasserrückhaltung, privat
- 2.8 Private Zufahrten

### **3. Hinweise**

- 3.1 Kanalhausanschlüsse
- 3.2 Dränungen

GEMEINDE	HAUSEN o.V.
LANDKREIS	TUTTLINGEN

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES**

### **»BERGSTRASSE II«** 1. Änderung

#### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004
- 1.2** Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3** Verordnung über schadloße Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und Beschleunigungsgesetz vom 16.07.1998 (GBl. 422)).

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet sind.

Freistehende Solar- und Photovoltaik sind nicht zulässig.

### **2.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**Festgesetzt ist:**

Die maximalen Gebäudehöhen (auf Meereshöhe bezogen) dürfen nicht überschritten werden.

### **2.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

**Festgesetzt ist:**

- Niederspannungsfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sind nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für gewerbliche Betreiber sind nicht zulässig.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern Einfriedungen sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften des Plangebiets nicht entgegenstehen, sind zulässig:

- Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen
- Eingegrünte Maschendrahtgeflechte
- transparente Holzzäune.

## **2.5 Zulässigkeit von Geländeänderungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Auffüllungen und Abgrabungen über 2,00 m außerhalb von Baugruben sind nur ausnahmsweise zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen

## **2.6 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

**Für den Bereich » Allgemeines Wohngebiet« ist festgesetzt:**

Niederschlagswässer von Dächern sind dem Mulden – Rigolensystem entlang der Hauptschließungsstraße, bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen.

## **2.7 Regenwasserrückhaltung, privat**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Rückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> mittels Zisternen herzustellen. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## **2.9 Private Zufahrten und Wege (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

# **3. H I N W E I S E**

## **3.1 Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen

## **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Aufgestellt:

Hausen o.V., den 02.03.2004  
geändert am 12.05.2009



  
.....  
(Gustav Schlecht)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausen o.V. den 12.5.2009

  
.....  
(Gustav Schlecht)  
Bürgermeister

**GEMEINDE      HAUSEN o.V.**  
**LANDKREIS    TUTTLINGEN**

# **Bebauungsplan**

**>> BERGSTRASSE II<<**

1. Änderung

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Planungsabsichten
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehr</b>
7.1	Verkehrliche Erschließung
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Abwasserentsorgung
8.2	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>
9.1	Anlass und Inhalt der Umweltprüfung
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
<b>12.</b>	<b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>
12.1	Öffentliche Belange
12.2	Private Belange

## **1. PLANUNGSABSICHTEN**

- 1.1 Änderung der Baugrenzen und der Bauweise
- 1.2 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
- 1.3 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen o.V. hat in öffentlicher Sitzung am 10.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Bergstraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Hintergrund der Änderung ist die Tatsache, dass Bauplatzinteressenten ihre Eigenheime nach neuen Bauformen errichten möchten, welche dem Bebauungsplan entgegenstehen würden.

So ist das Interesse vorhanden, Doppelhäuser auf den relativ großen Baugrundstücken zu erstellen. Dies ist nach dem jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans sieht deshalb vor, die Bauweise von „Einzelhaus“ in „offene Bauweise“ (Also Einzel- und Doppelhaus) zu ändern.

Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern sind in den Grundstücken die bebaubaren Flächen ebenfalls anzupassen, so dass die Einteilung der Baugrenzen sich ändert.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls beschlossen, dass Dachformen generell freibleibend sein sollen. Bisher war geregelt, dass alle Dachformen, bis auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 18° zulässig sein sollen.

Da mittlerweile neue Architekturformen auch im privaten Hausbau umgesetzt werden und damit auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer immer mehr Zuspruch erfahren, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, alle Dachformen frei zu geben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Bergstraße“ möchte die Gemeinde Hausen o.V. den Bauinteressenten große Freiheit in der Gestaltung des Eigenheims einräumen.

### **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Bergstraße II – 1. Änderung<< umfasst das gesamte Plangebiet >> Bergstraße II<<.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt nach Abschluss des Verfahrens den Bebauungsplan >>Bergstraße II<<.

### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen o.V hat am 10.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan >> Bergstraße II – 1. Änderung<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Spaichingen ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist vorgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Außerdem werden die Festsetzungen vereinfacht und dereguliert.

### **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Spaichingen weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus.

Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet >> Bergstraße II – 1. Änderung << ist folgender rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden:

- Bergstraße II

Das vorliegende Planwerk wird nach Abschluss des Verfahrens den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzen.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

Das bestehende Planungskonzept wird nicht geändert. Ziel der Änderung sind vor allem Deregulierung der Textteile und Flexibilisierung der Baugrenzen.

## **7. Verkehr**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

## **9. UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan „Bergstraße – 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB behandelt. Eine Umweltprüfung ist nach BauGB im vereinfachten Verfahren nicht notwendig.

## **10. BODENORDNUNG**

Die Bodenordnung ist nicht notwendig.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend geändert, dass künftig alle Dachformen zulässig sein sollen. Dadurch möchte die Gemeinde Hausen moderne Architekturformen ermöglichen und den Bauherren große Gestaltungsfreiheit einräumen.

Gleiches gilt für die bisher streng geregelten Festsetzungen für Dachaufbauten. Die Gemeinde Hausen möchte auch hier deregulierende eingreifen und hat sich aus diesem Grunde dafür entschieden, diese Festsetzungen komplett zu streichen.

Bisher war im Bebauungsplan geregelt, dass Erdbewegungen nur bis maximal 1 m zulässig sind. Auf Grund der Topographie hat sich der

Gemeinderat dazu entschlossen, dieses Maß auf 2 m zu erhöhen, so dass auch der Freiraumgestaltung größerer Flexibilität zukommt.

## **12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)**

Die Gemeinde Hausen o.V. hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Bergstraße II – 1. Änderung << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt.

### **12.1 Öffentliche Belange**

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Nutzung
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgebiet (NatSchG) (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- Berücksichtigung moderner, ökologischer Architektur
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen

### **12.2 Private Belange**

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

### **Aufgestellt:**

Hausen o.V., den 12.05.2009



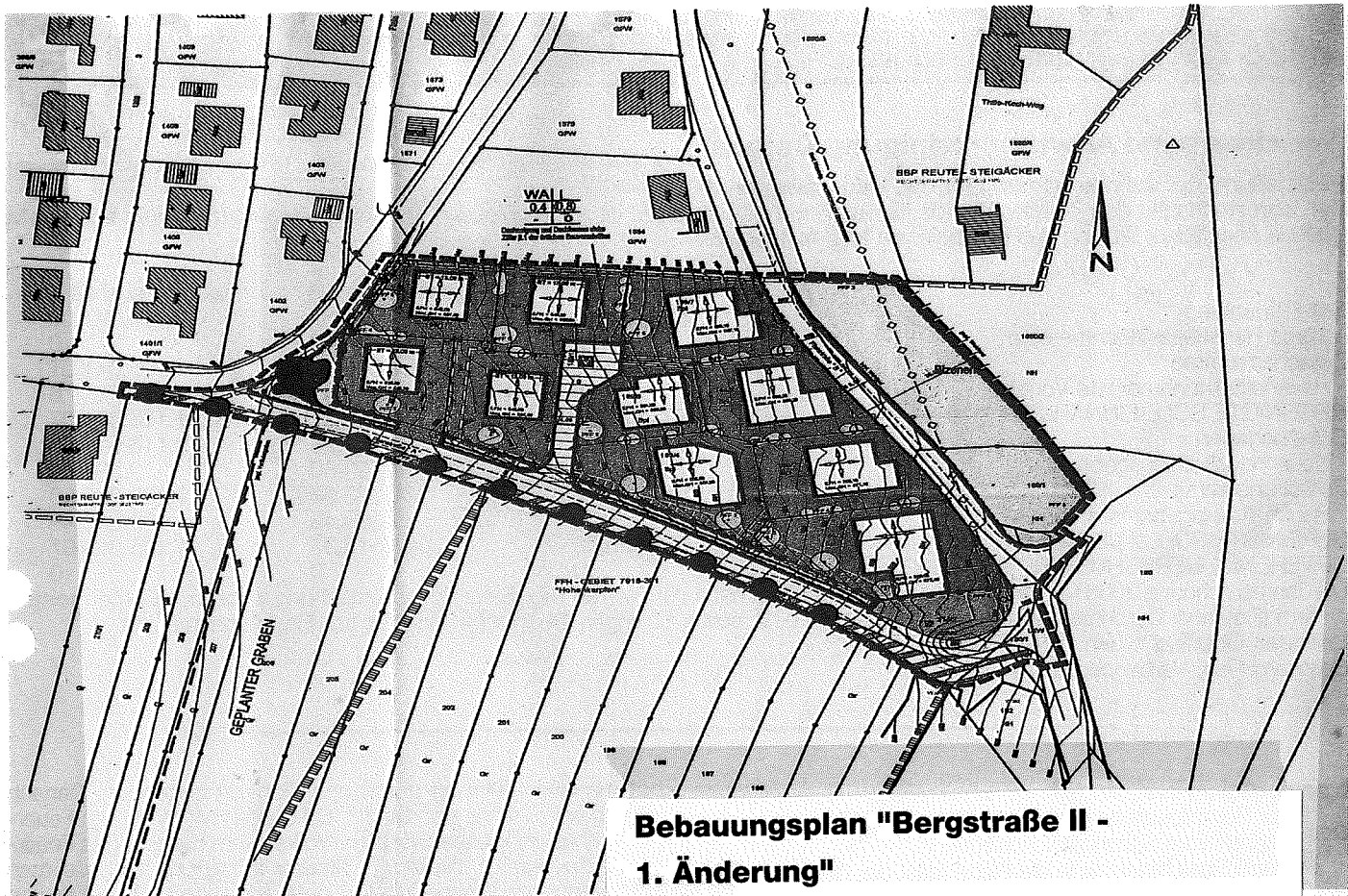
  
.....  
**Gustav Schlecht**  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Hausen o.V., den

12.5.2009

  
.....  
**Gustav Schlecht**  
Bürgermeister



## Bebauungsplan "Bergstraße II - 1. Änderung"

### Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen ob Verena hat am 12.5.2009 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und gem. § 10 (1) i. V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils in der geltenden Fassung, den aufgestellten Bebauungsplan **"Bergstraße II - 1. Änderung"** und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen jeweils als selbstständige Satzung beschlossen.

Die Abgrenzung ist im folgenden Übersichtsplan als schwarz gestrichelte Balkenlinie dargestellt. Maßgebend ist der Lageplan vom 2.3.2004/12.5.2009.

Der Bebauungsplan und die öffentlichen Bauvorschriften **"Bergstraße II - 1. Änderung"** treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 BauGB). Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung bei der **Gemeindeverwaltung Hausen ob Verena, Hauptstraße 34, 78595 Hausen ob Verena** während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 30 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Hausen ob Verena, den 18.5.2009

gez. *Gustav Schlecht*

*Bürgermeister*