Stadt Spaichingen

Stadt SPAICHINGEN

Objektbezeichnung

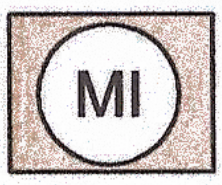
Gemeinde Hausen ob Verena

Bebauungsplan Angeräcker - Kirchstraße

Planinhalt: Rechtskräftiger Plan		Maßstab: 1/1000
Gezeichnet: Becker	Gewerk:	Architekt: Bauamt
Geprüft: Mehlhorn/Bock	Druckdatum: 20.11.2012	Planbez.:

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

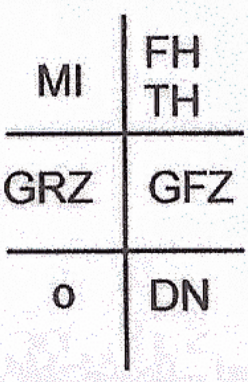


Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

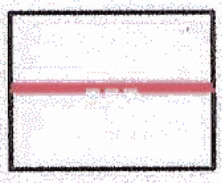
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



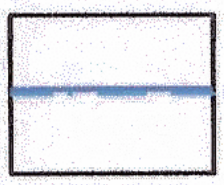
Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: Mischgebiet (MI)
Firsthöhe max. 11.00 m
Traufhöhe min. 4.00 m / max. 6.50 m
Grundflächenzahl : GRZ 0.4
Geschossflächenzahl: GFZ 0.8
Bauweise: offen
Dachneigung: SD 30°- 48° / PD 7°- 15°

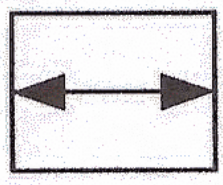
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

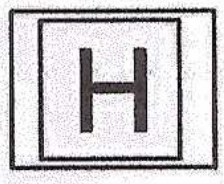


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



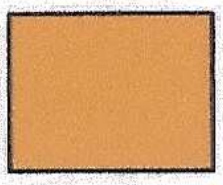
Hauptfirstrichtung

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

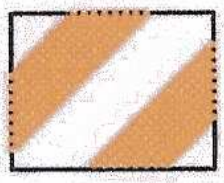


Haltestelle für Bus

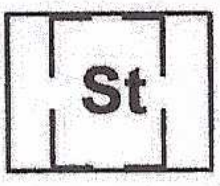
5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



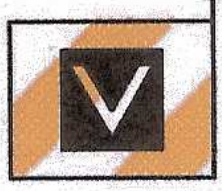
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Stellplatz, Senkrechtaufstellung
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

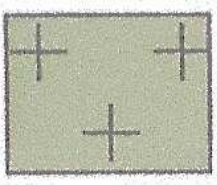


Verkehrsberuhigter Bereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

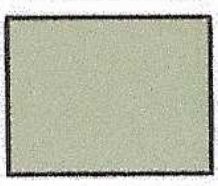


Fußgängerbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

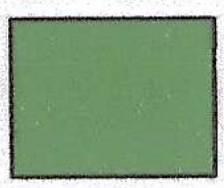
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

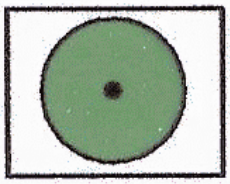


Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

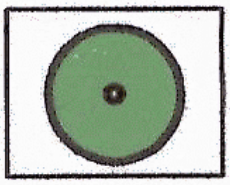


Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

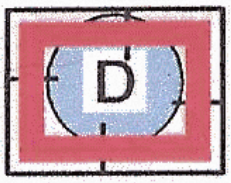


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
und Abs.6 BauGB)

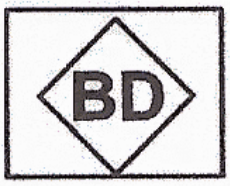


Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
und Abs.6 BauGB)

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

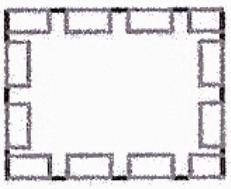


Umgrenzung von Gesamtanlagen
(Ensembles), die dem Denkmalschutz
unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

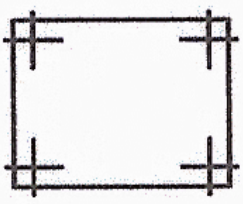


Bodendenkmal
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

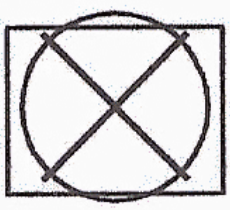
9. Sonstige Planzeichen



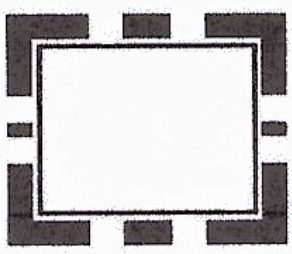
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

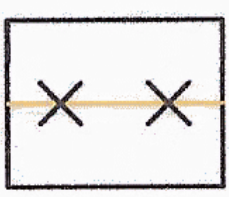


Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen



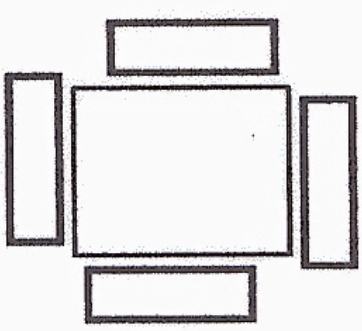
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. Hinweise und nachrichtl. Übernahmen

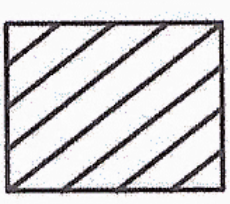


Abzubrechendes Gebäude

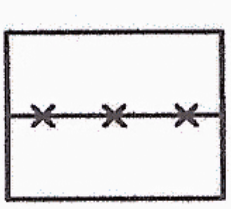
11. Eigene Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfallen



Ausschlussflächen für Garagen und Nebenanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	05.07.2011
2.	Bürgerbeteiligung	24.10.2011 /21.07.2012
3.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	10.07.2012
4.	Öffentliche Auslegung	20.08.2012 bis 24.09.2012
5.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	02.08.2012
6.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	27.11.2012
7.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	27.11.2012
08.	Öffentliche Bekanntmachung	25.01.2013
09.	Bestätigung der Rechtskraft	

Verfahrensgang beglaubigt

Hausen o. V., den 27.11.2012

Gustav Schlecht
Bürgermeister

Gemeinde Hausen ob Verena
Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Angeräcker-Kirchstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen ob Verena hat am 27.11.2012 den Bebauungsplan „Angeräcker-Kirchstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getretenam 16.06.2007.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1-4, die Bestandteile der Satzung sind und zwar

1. Lageplan vom 20.11.2012
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 20.11.2012
3. Örtliche Bauvorschriften vom 20.11.2012
4. Begründung vom 20.11.2012

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hausen o.V., den 27.11.2012

Gustav Schlecht
Bürgermeister

Gemeinde Hausen ob Verena
Landkreis Tuttlingen

Gemeinde Hausen ob Verena
- Landkreis Tuttlingen -

20.11.2012

Bebauungsplan „Angeräcker-Kirchstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 20.11.2012 und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.11.2012 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.03.2010 (GBl. S.358)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 .

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die EGFH (Erdgeschossfussbodenhöhe)

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

6.2 Nebenanlagen

6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

6.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen
Die Gemeinde Hausen o. V. ist nach § 126 Abs. 1 Bau GB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

9.2 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

9.3 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 *Schonender Umgang mit Boden*

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

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 Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

10.2 *Schutz von Vegetationsflächen*

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

10.3 *Insektenfreundliche Beleuchtung*

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Hausen o.V., den 27.11.2012

Gustav Schlecht
Bürgermeister

Gemeinde Hausen ob Verena
- Landkreis Tuttlingen -

20.11.2012

Bebauungsplan „Angeräcker–Kirchstraße

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 20.11.2012 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 20.11.2012 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578)

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.03.2010 (GBl. S.358)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1. Dachform und Dachausbildung

1.1 **Dachform, Dachneigung**
Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:
SD = Satteldach
PD = Pultdach

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur hier und nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.
Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelwänden und 0,6 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig

1.4 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf max. 80 cm betragen. Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.2 Pflanzbindung und Unterhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden.

Der Gehölz- und Baumbestand in den Randbereichen der Grundstücke ist zu erhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

5. Abgrabungen und Auffüllungen

a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe liegen.

6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

7. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist genehmigungspflichtig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

D. Hinweise

a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßen-beleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grund-stücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßen-baues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dul-den.

b) 20 KV-Kabel der EnBW

Am Sonnenweg verläuft ein 20 KV-Kabel der ENBW. Die Lage und das Leitungs-recht sind in der Planzeichnung enthalten.

Innerhalb dieses Leitungsrecht ist eine Bebauung (Nebenanlagen, Garagen) oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der ENBW Regional AG zulässig.

c) Baugrunderkundung

Bauwilligen wird empfohlen, ein Ingenieurbüro zur Beurteilung des Baugrundes und zur Beratung der daraus resultierenden Gründungsart hinzuzuziehen.

Hausen ob Verena, den 27.11.2012

Gustav Schlecht
Bürgermeister

Gemeinde Hausen ob Verena • Landkreis Tuttlingen •

Gemeinde Hausen ob Verena
-Landkreis Tuttlingen –

20.11.2012

Bebauungsplan „Angeräcker - Kirchstraße“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 05.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Angeräcker - Kirchstraße“ aufzustellen, mit der Maßgabe, die innerörtlichen Baugrenzen so zu ändern, damit dort eine Erweiterung der Wohngebäude und Bauen in der zweiten Reihe möglich wird.

Der vor vielen Jahren ausgegebene Planungsleitsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll an diesem Teil der Gemeinde Hausen o.V. realisiert und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, im Rahmen der sogenannten Nachverdichtung im Innenbereich Wohnraum zu schaffen, um unter anderem die Ausdehnung von Neubaugebieten am Stadt- bzw. Ortsrand zu bremsen bzw. zeitlich aufzuschieben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Mischnutzung ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine Grundstücksveränderungen im eigentumsrechtlichen Sinn notwendig.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angeräcker - Kirchstraße“ befindet sich in Hausen o. V am nordwestlichen Ortsrand. Die Straßenhöhe im Bereich der Hauptstraße – Einmündung Kirchstraße liegt auf 796,0 m über NN. Die Straßenhöhe am nördlichen Rand des Plangebietes am Sonnenweg liegt in etwa auf 820,0 m über NN.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes dieses Bebauungsplanes beträgt ca. 51.575m².
Von dieser Gesamtfläche stehen ca. 13.226 m² als überplanbares Mischgebiet zur Verfügung.

4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dieser Planungsleitsatz der Landesplanung sowie die Forderungen in § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Abs. 2 wird mit dieser Planung umgesetzt. Für die bestehenden Gebäude werden durch die Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten durch Um- und Anbauten, Neubauten anstelle bestehender Gebäude und nördlich auch das Bauen in zweiter Reihe ermöglicht, ohne dass neue Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden.

Eine Restfläche westlich des Friedhofs wird durch das nördlich geplante Gewerbegebiet begrenzt und als zusätzliche Mischgebietsfläche zur Arrondierung des Gebiets genutzt.

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung / Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nicht geplant bzw. nach Abwägung und Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Bestand liegt und durch die hier mögliche Nachverdichtung im Innenbereich keine wesentliche ökologische Veränderung erfährt. Nachdem keine große Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ferner wird auf § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“, Abs. 3, letzter Satz verwiesen. Hier heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

6. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung dieses Baugebiet erfolgt im über die Karlstraße, Kirchstraße und den Sonnenweg .Die mögliche Bebauung in zweiter Reihe nördlich des Sonnenwegs erhalten ihre Erschließung über teilweise private vorhandene Zufahrten auf den Grundstücken bzw. über geplante private Wegerschließungen für die rückwärtigen Baufenster.
Westlich des Friedhofs wird ein Geh- und Radweg in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet hergestellt.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Baugebiet „Angeräcker -Kirchstraße“ ist an den ÖPNV relativ schlecht angeschlossen. Die im Plangebiet liegt je eine Bushaltestelle Richtung Spaichingen und Richtung Gunningen. Die nächste Haltestelle des Ringzuges ist der Bahnhof Spaichingen

c) Ruhender Verkehr

In dem Baugebiet sind Stellplätze bzw. die Garagen auf den eigenen Grundstücken vorhanden und können dort angelegt werden.

Öffentliche Stellplätze sind am Friedhof vorhanden.

d) Wasser- und Energieversorgung

Der Wasserdruck an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 3,0 bar. Der Wasserdruck ist für den privaten bereich absolut ausreichend.

Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

e) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle. Für alle neuen Gebäude müssen Retentionszisternen gebaut werden.

Ein Versickern des Niederschlagswassers im Untergrund ist aus geologischer Sicht (stark bindiger Boden) nur bedingt oder nicht möglich.

7. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. - auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeveränderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

8. Realisierungszeitraum

Die überplanten Grundstücke sind, nach Vorliegen der planungsrechtlichen Festsetzungen, bebaubar.

Hausen o.V., den 27.11.2012

Gustav Schlecht
Bürgermeister