GEMEINDE: HAUSEN OB VERENA
LANDKREIS: TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

" REUTE STEIGÄCKER "

1. Änderung 1. Erweiterung

M. 1:500

(Dipl.Ing. André Leopold)

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

08.05.2007 / 16.10.2007

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE gem. Ziffer 2.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

ENTFALLENDE BAUGRENZE

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2. 1 FESTGESETZT

VERKEHRSFLÄCHEN

FAHRBAHNFLÄCHE
GEHWEG

LEW — LANDWIRTSCHAFTLICHER ERSCHLIEßUNGSWEG

Fußweg — FUßWEG

GRÜNORDNUNG

PFF 1 — PFLANZFESTSETZUNG 1 öffentl.
GRÜN IM ZUGE VERKEHRLICHER ANLAGEN gem. Ziffer 2.9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

PFF 2 — PFLANZFESTSETZUNG 2 öffentl.
gem. Ziffer 2.9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

PFF 3 — PFLANZFESTSETZUNG 3 öffentl.
gem. Ziffer 2.9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GRENZE DES BEST. GELTUNGSBEREICHES "BBP Bergstraße II"

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ZUFAHRTSVERBOT

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE HAUSEN OB VERENA

STANDORT FÜR UMFORMERSTATION

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 10.07.2007

BÜRGERBETEILIGUNG AM: _____

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 05.11.2007 - 07.12.2007

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 15.01.2008

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: 25.1.2008

RECHTSKRÄFTIG AM: 26.1.2008

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
HAUSEN o.V., DEN 25.1.08
BÜRGERMEISTER

H. Trinkner

(HERBERT TRINKNER)

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE HAUSEN ob VERENA

LANDKREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

>>Reute – Steigäcker<<

1. Änderung und 1. Erweiterung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Leitungsrechte
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen / Umformerstation
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.2	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.11	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Pflanzenfestsetzung PFF1 >>privat<<
2.11.2	Pflanzenfestsetzung PFF 2 >> öffentlich <<
2.11.3	Pflanzenfestsetzung PFF 3 >> privat <<
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**NachrichHinweise**
4.1	Lärmschutz an der K 5912

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.IS. 2414) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geänd. durch Art. 17 des Ges. vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)

1.4 Landeswaldgesetz i.d.F. vom 31.08.1995 (GBl. S.685), zul. geänd. durch Art. 92 des Ges. vom 13.07.2004 (GBl. S.469)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
in der Fassung vom September 1990

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zul. geänd. durch Art 30 des Ges. vom 13.07.2004 (GBl. S. 469)

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zul. geänd. durch Art. 3 des Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

1.8 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zul. geänd. Durch Art. 5 des Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

1.9 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg
In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S.698) in derzeit gültigen Fassung

1.10 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm -) vom 23.08.1998 (Gemeinsames Ministerblatt Nr. 6 vom 28.08.1998 S.503)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer **2.8** dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs, Holzlager – und/oder Gerätehäuser über 40 m^3 umbauten Raum und/oder mehr als 1 Stück
- Holzsichtschutzzäune, die nicht in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen und/oder höher als 2 m (über Terrassenboden) sind, bzw. eine Länge von 6 m überschreiten

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

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

2.6 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für den gesamten Planbereich gilt:

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

2.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernten Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zu Errichtung, Einlegung, zu Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf zu Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde und der jeweiligen Ver – und Entsorgungsträger. Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

2.8 Herstellen der Verkehrflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Allgemein

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden.

2.9 Kabelkästen / Umformerstation
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

Die im Plangebiet ausgewiesene Umformerstation dient der Versorgung des Gebiets mit Strom zu Gunsten der EnBW.

2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (19 Nr. 20 BauGB; § 10 Abs. 1 LBO)

2.10.1 Schonender Umgang mit Grund und 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.
DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.10.2 Überdachung für 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.

2.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB; § 10 Abs. 1 LBO)

Allgemein gilt:

- durch Bepflanzungen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden

2.12.1 Pflanzenfestsetzung PFF 1 >> öffentlich <<

Verkehrsgrün
Wiesenfläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen

2.12.2 Pflanzenfestsetzung PFF 2 >> öffentlich <<

Grünfläche

Öffentliche Wiesenfläche

2.12.3 **Pflanzenfestsetzung PFF 3 >> öffentlich <<**
Grünfläche

Öffentliche Wiesenfläche zur Sicherung der Straßenböschung.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetztes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3500 Fax: 0761/208-3544** unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist der Denkmalschutz hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. HINWEISE

4.1 **Lärmschutz an der K 5912**

Der Straßenbaulastträger der K 5912 ist durch die Massnahme zu keinen Immissionsschutzmaßnahmen jeglicher Art verpflichtet

Aufgestellt:

Hausen ob Verena, den 10.07.2007
Geändert am 16.10.2007

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausen ob Verena, den 17.10.07 / 26.01.08

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE HAUSEN ob VERENA

LANDKREIS TUTTLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES

>>Reute – Steigäcker<<

1. Änderung und 1. Erweiterung

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.3	Zulässigkeit von Geländeveränderungen

Ziffer	Inhalt
2.4	Einfriedungen
2.5	Stellplätze/Garagen/Carports
3.	**Hinweise**
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Gewerbliche Abwässer
3.4	Geologie

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 797), zul. geänd. durch Art. 30 des Ges. vom 13.07.2004 (GBl. S.469)

1.2 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

zulässig sind:

- Satteldach
- Walmdach

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

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig

2.3 Zulässigkeit von Geländeveränderungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1.50 m außerhalb von Baugruben, sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.4 Einfriedungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Allgemein gilt:

- mit Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrs – und Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 0.5 m einzuhalten
- Einfriedungen sind mit dem Nachbarschaftsrecht abzustimmen

Zulässig sind:

- Gehölzdecken aus standortgerechten Laubgehölzen
- Machendrahtzäune
- Holzzäune

2.5 Stellplätze / Garagen / Carports (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Festesetzt ist die Errichtung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.
Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

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

3.2 Dränungen

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.

3.3 Gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.4 Geologie

Unter Hangschutt und Hanglehm stehen Gesteine des Mittleren Jura im tiefen Untergrund an.
Bei umfangreichen Eingriffen in den Hang oder bei sonstigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten.....) wird eine frühzeitige Baugrundberatung empfohlen.

Aufgestellt:

Hausen ob Verena, den 10.07.2007
Geändert am 16.10.2007

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausen ob Verena, den 26.1.08

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon: 0741/ 280 000 0 Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **HAUSEN O.V**

LANDKREIS **TUTTLINGEN**

Bebauungsplan

>> Reute – Steigäcker <<

1. Änderung und 1. Erweiterung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.1	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
4.	**Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen**
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
6.	**Planungskonzept**
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
6.5	Verkehr
6.5.1	Verkehrliche Erschließung
6.5.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
6.5.3	Ruhender Verkehr
6.5.4	Fußgängerverkehr
6.6	Grünordnung
7.	**Ver- und Entsorgung**
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	**Umweltbericht**
9.	**Geologie**
9.1	Archäologische Denkmalpflege
10.	**Örtliche Bauvorschriften**
10.1	Dachformen, Dachneigung
10.2	Einfriedung
10.3	Außenantennen und Versorgungen
11.	**Abwägung (Zusammenfassung)**
11.1	Öffentliche Belange
11.2	Private Belange
11.3	Abwägungsbelange
12.	**Städtebaulichen Daten**
12.1	Flächenbilanzierung
12.2	Grundflächenzahl
12.3	Geschossflächenzahl
13.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet >>Reute –Steigäcker<< wurde bereits überplant. Es wurde eine Bauleitplanung durchgeführt. Aber wohl nie endgültig zur Rechtskraft gebracht.
Das Plangebiet wurde auf Grundlage der damaligen Pläne größtenteils erschlossen und ist bis heute nur auf wenigen Baugrundstücke vollständig bebaut.
Auffällig im Gebiet ist, verglichen mit der zu Grunde liegenden Planung, dass trotz sehr großer Baugrundstücke nur sehr kleine bebaubare Flächen ausgewiesen wurden. Somit ist die zulässige Grundstückszahl eigentlich gar nicht zu erreichen. Deshalb soll dies nun einen wesentlichen Änderungspunkt darstellen. Das Plangebiet war bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) und Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
Hier müssen Änderungen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung erfolgen.
Ein weiterer wichtiger Punkt der Überplanungsabsichten stellt auch Erweiterungswünsche von Anliegern auf ihren Grundstücken dar.
Hier möchte der Gemeinderat dem Wunsch der Bürger, nach optimaler Nutzung ihrer Grundstücke nachkommen, und so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

1.1 Planungsziel

Zentrales Ziel der Planung ist die rechtliche Absicherung des Bestandes, und der Art der Nutzung im Gebiet. Dadurch, dass der zu Grunde liegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist und wohl auch keine endgültige Rechtsicherheit bietet, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Hausen o.V. dazu entschlossen, die rechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Dabei sollen folgende zentrale Punkte erfasst werden:

a) Anpassung der Art der baulichen Nutzung auf den tatsächlichen Nutzungsplan. Die großen Dorfgebietsflächen (MD) sind heute als Wohnbaufläche genutzt. Deshalb kann eine Dorfgebiets (MD) – Festsetzung entfallen. Das gleiche gilt für die Reine Wohngebietsfläche (WR). Auch diese wird Allgemeines Wohngebiet (WA).

b) Die bisherigen bebaubaren Flächen waren im Vergleich mit der geplanten Gründstücksgröße sehr klein geraten und zum Teil ist die zulässige Grundstücksgrenze nicht erreichbar, das die Baufenster zu klein bemessen sind. Die Planung sieht daher eine großzügige Anpassung vor.

c) In 2 Teilbereichen sollen kleine Baugrundstücke entstehen, die beide baulich nicht nutzbar wären, was allerdings nicht einleuchtet. Dies ist auf den Flurstücken 1587/2; 1588/2; 1589/3 und 208 der Fall.

d) Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf heutige Standards und Gesetzte.

e) Schaffung von örtlichen Bauvorschriften als Gestaltungssatzung.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Reute – Steigäcker << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen o.V. hat am 08.05.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >> Reute – Steigäcker << aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Gebiet als Wohn – und Mischbaufläche ausgewiesen.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hausen o.V. ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen. Ziel diese Verwaltungsgemeinschaft ist es unter anderem, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die besagten Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die bisherigen Dorfgebietsflächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne an:

1. Bebauungsplan >> Reute – Steigäcker <<
2. Bebauungsplan >> Bergstraße II <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >> Reute – Steigäcker << liegt am östlichen Ortsrand von Hausen o.V. Es stellt die Wohnbauentwicklung der 80er Jahre in Hausen o.V. dar und ist nahe zu bebaut.
Die Bergstraße ist zentrale Erschließungsstraße, von welcher aus das Gebiet sowohl verkehrlich als auch entsorgungstechnisch angeschlossen ist.
Das Plangebiet umfasst die Bebauung an folgenden Straßen:

a) Dreifaltigkeitsbergstraße
b) Bergstraße
c) Finkenweg
d) Rosenstraße

Das Plangebiet ist vorwiegend als Wohnbaugebiet genutzt. Früher waren noch landwirtschaftlichen Nebenerwerbstrukturen im Gebiet existent. Diese sind nicht mehr vorhanden, deshalb werden die Flächen künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Biotope oder sonstige geschützte Bereich sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.
Dabei wurde dargestellt, dass die bisherig gewünschten, genutzten Flächen so nicht mehr sinnvoll erscheinen und deshalb einer Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.

Reine Wohngebiete sind im ländlichen Raum nicht mehr als Standart anzusehen, deshalb wird hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweise Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichern gleichzeitig ein für das Landschaftsbild zu akzeptierendes Maß.

Die bisherige Planung hat sehr kleine bebaubare Flächen vorgesehen, so dass eine Grundstückszahl von 0.3 nahezu in Teilen des Plangebietes nicht zu erreichen war.
Die vorliegende Planung sieht große, flexible bebaubare Flächen vor, so dass auch die Möglichkeit der Gebäudeerweiterung besteht.
Maximale Gebäudehöhen, Begrenzungen der Anzahl der Vollgeschosse und Festsetzung von GRZ und GFZ bestimmen allerdings die städtebauliche Dimension.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Um den Belangen der Bewohner eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

6.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten führt die Gemeinde Hausen o.V. die städtebauliche Konzeption des Orts fort.

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenem punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus-Baugrundstück auf maximal 3 festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
Diese Festsetzung wird insbesondere auch deshalb getroffen, damit das Fahrzeugaufkommen nicht punktuell den verkehrsberuhigten Straßenausformungen zuwiderläuft. Hinzukommt, dass für Wohngebäude in Form von Wohneigentum kein örtlicher Bedarf vorhanden ist.

6.5 Verkehr

6.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließungssystematik ist bereits über die Rosenstraße, Dreifaltigkeitsbergstraße, Bergstraße und Finkenweg vorhanden.

6.5.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten

6.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

6.5.4 Fußgängerverkehr

Die Fuß - und Gehwege sind bereits bestehend und werden nicht verändert.

6.6 Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Umfangreiche Regelung zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

7. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser bereits versorgt.

7.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Hier sind keine Veränderungen geplant.

7.3 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der EnBW angeschlossen.

7.4 Fernmeldetechnik

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

7.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

8. UMWELTBERICHT

Der Begründung liegt als Anlage 1 ein Umweltbericht vom 16.10.2007 bei.

9. GEOLOGIE

9.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkreten Festsetzungen.

Die bisher zulässigen Sattel- und Walmdächer sollen als einzige Dachformen zulässig sein, um den Charakter des Gebiets zu erhalten.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

10.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

10.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

11. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Hausen o.V. hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Reute - Steigäcker<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

11.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich planungsrechtlichen Absicherungen des Gebietes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend
  § 32 Landesnaturschutzgebiet (NatSchG)
  (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des Schutzes der Struktur der vorhanden Ortssituation
- die Belange der EnBw Regional AG
- die teilweise Beschränkung von allgemeinen bzw. ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

11.2 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)
- das Interesse privater Grundstückseigentümer an einer gewerblichen Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Flächen (vgl. § 1 (5) Nr. 8 BauGB >>Belange der Wirtschaft<<)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die Belange der Naherholung für private Nutzer

11.3 Abwägungsbelange

In der Abwägung wurden folgende Belange speziell berücksichtigt.

- Weiterführung bestehender Strukturen
- Flächenpotential
- allgemeine Ver- und Entsorgungssituation

- die Kleinmaßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung wird weitergeführt

Mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen wird das Ziel negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden erreicht. Wichtiger Planungshintergrund ist die rechtliche Absicherung des Bestandes. Das Plangebiet soll zur weitern Nachverdichtung bereit gemacht werden. Damit kann auch sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden **Strukturen** werden im Bebauungsplan folgend berücksichtigt

- Maßstäblichkeit bestehender Strukturen wird erhalten
- Höhenentwicklung am Bestand orientiert
- Planungsrechtliche Absicherung des Bestandes
- Möglichkeiten zur Erweiterung

Durch die bisherigen bebaubaren Fläche war eine Erreichung der GRZ (O.3) in Teilen nicht möglich. Dies soll durch Ausweitung der bebaubaren Fläche möglich sein.

Den Belangen des **Umweltschutzes** hat die Gemeinde Hausen o.V. im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung zum Schutz der Vegetationsflächen
- private Pflanzfestsetzung
- Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Durch die weiter Liberalisierung der bebaubaren Flächen kann im Gebiet nach verdichtet werden, so dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Auch sind Dorfgebietsflächen zukünftig als Wohnbauland nutzbar. Dies trägt weiter dazu bei.

In der Abwägung wurden folgende **Verkehrsbelange** speziell berücksichtigt:

- Verkehrliche Anbindung an bestehende Strukturen

- Aufrechterhaltung der Verkehrsicherheit auf öffentlichen Straßen

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

12.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	44.200	4,4	81
Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg)	7.900	0,8	15
Grünflächen	2.400	0,2	4
Gesamtfläche	54.500	5,4	100

12.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.3 bzw. 0.4

12.3 Gechossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.4 bzw. 0.8

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Eine Realisierung ist nicht möglich. Es handelt sich um bestehende Strukturen.

Aufgestellt:

Hausen o.V den, 17.05.2007
geändert am 16.10.2007

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausen o.V den, 26.1.08

.....
Herbert Trinkner
Bürgermeister

Eltern sowie die ortsansässigen Handwerker, die zur Mithilfe bereit sind, zu einem Ortstermin mit dem Gemeinderat am Freitag, 25.1.2008 einladen.

5.6. Schlachthaus/Clubheim Motorradfreunde

Auf Anfrage von GR W Klaiber berichtet der Bürgermeister, dass über das Baubüro Jung bereits mehrfach die mit den Arbeiten beauftragte Firma wegen der noch ausstehenden Änderungsarbeiten angemahnt wurde. Auch die Auszahlung des Sicherheitseinbehalts wurde deswegen immer noch zurückgestellt, bis endlich die Restarbeiten zur vollen Zufriedenheit erledigt wurden. Man wird nochmals das Baubüro Jung kontaktieren.

5.7. Gespräch mit dem neuen Bürgermeister

GR Mauthe schlägt vor, dass vor der Amtseinsetzung mit dem neuen Bürgermeister eine nicht öffentliche Gesprächsrunde stattfinden sollte, um die Haltung des Gemeinderates zu bestimmten Punkten darzulegen und zu erläutern. Man einigt sich auf einen Termin Ende Januar. Die Verwaltung wird eine entsprechende Einladung ausarbeiten und verschicken.

5.8. Überdachung Eingangsbereich Verenahalle

GR van Beek wurde angesprochen, ob die Gemeinde im Eingangsbereich der Verenahalle für eine Überdachung sorgen könne, damit sich die rauchenden Besucher unterstellen können. Dieser Antrag wird zu Protokoll genommen, jedoch spricht sich das Gremium einmütig gegen eine Überdachung oder gar einen Anbau an der Verenahalle aus.

Ende: 20.15 Uhr

Amtliche Bekanntmachungen

Bebauungsplan "Reute - Steigäcker - 1. Änderung und 1. Erweiterung" in Hausen ob Verena

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat am 15.1.2008 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **"Reute - Steigäcker - 1. Änderung und 1. Erweiterung"** nach § 10 BauGB und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen.

Die Abgrenzung ist in folgendem Übersichtsplan als schwarze gestrichelte Balkenlinie dargestellt.

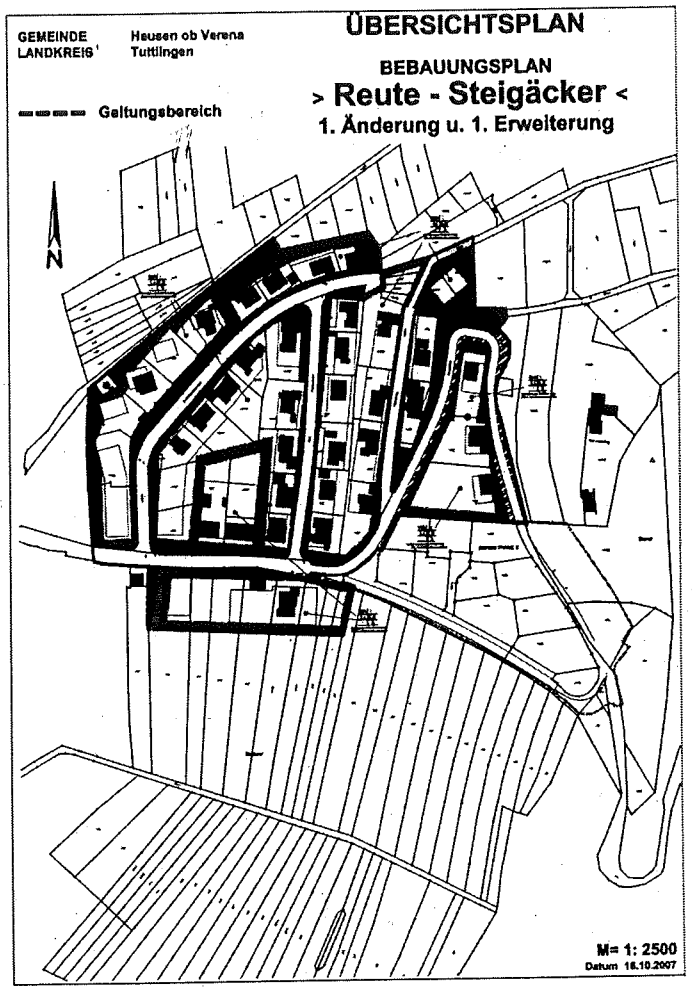
Maßgebend ist der Lageplan vom 16.10.2007.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften **"Reute - Steigäcker - 1. Änderung und 1. Erweiterung"** treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung bei der **Gemeindeverwaltung Hausen o. V., 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 den §§ 39-42 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 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 2 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 o. V., den 16.1.2008
gez. Herbert Trinkner
Bürgermeister



Verabschiedung Bürgermeister Trinkner

Am Montag, 21.1.2008 hat eine Mitarbeiterbesprechung im Rathaus stattgefunden. Anwesend waren neben Herrn Bürgermeister Trinkner alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde. Als Gast war der künftige Bürgermeister, Herr Gustav Schlecht eingeladen.

Im Anschluss an die Mitarbeiterbesprechung hatten die Bediensteten noch eine kleine Überraschung für den scheidenden Bürgermeister parat. Mit einem auf Herrn Trinkner umgearbeiteten Lied wünschten die Bediensteten für den Ruhestand alles Gute und überreichten Blumen sowie ein Geschenk. Bürgermeister Trinkner war sehr überrascht und erfreut über diese Geste und dankte allen Bediensteten herzlich.

