



Gemeinde Hausen am Tann

Bebauungsplan

„Lehr II, 1. Änderung“ in Hausen am Tann

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**





Projekt: Bebauungsplan „Lehr II, 1. Änderung“
in Hausen am Tann

Planungsträger: Gemeinde Hausen am Tann
Mühlstraße 6
72361 Hausen am Tann

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1354

Stand: 24.09.2025

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng.

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	5
4	Hinweise	7
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	9
6	Begründung	11

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 23.07.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hausen am Tann übereinstimmen.

Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 07.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lehr II“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehr II, 1. Änderung“ um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die Nummerierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird aufrechterhalten.

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

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan „Lehr II“). Ergänzend wird im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Folgendes festgesetzt:

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW bis zu 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Hausen am Tann, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Stefan Weiskopf

Bürgermeister



4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

3. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Geotechnik und Geothermie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

5. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

6. Vogelschlagrisiko

Bei Glasfronten ist mittels zielgerichteter Fassadengestaltung darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.



Bebauungsplan „Lehr II, 1. Änderung“ in Hausen am Tann

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. September 2025

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehr II, 1. Änderung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 und 1.2 des seit 07.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehr II“ geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

1. Dachform und Dachausbildung

Bisherige Vorschrift:

- 1.1 *Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1) vom 11.05.94 vorgeschrieben. Die Dachflächen sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken. Blechdächer sind nicht zugelassen.*
- 1.2 *Kniestöcke sind bis 0,50 m nur innerhalb der zulässigen Traufhöhe gestattet. Bei Rücksprüngen bis max. 1,30 m.*

Geänderte Vorschrift:

- 1.1 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Lageplan vorgeschrieben.
Die Dachflächen sind mit rotem, rotbraunem, anthrazitfarbenem oder dunkelgrauen Deckmaterial einzudecken.
Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Gauen, Wiederkehren, Vordächer, Erker, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).
- 1.2 Kniestöcke sind bis 130 cm zulässig.

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister



Bebauungsplan „Lehr II, 1. Änderung“ in Hausen am Tann

6 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. September 2025

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	19
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	20
2	Erschließung	21
2.1	Verkehrliche Erschließung	21
2.2	Stromversorgung	21
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
3	Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
4	Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften	21
5	Bebauungsplanverfahren.....	22
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
7	Flächenbilanz	23

Abbildung

Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets auf Grundlage des seit 07.07.1994 rechtkräftigen Bebauungsplans „Lehr II“	19
Abbildung 2: Übersichtslageplan.....	20
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehr II, 1. Änderung“	20

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Hausen am Tann beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lehr II, 1. Änderung“ die Festsetzungen des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lehr II“ für die bisher unbebauten Flurstücke 290/5, 290/7 und 290/8 zu ändern.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf ein vorliegendes Baugesuch (Flst. 290/7) anzupassen, da dieses sich nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt. Die Änderungen umfassen folgende Festsetzungen und Bauvorschriften:

1. Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von I + IU zu II + IU
2. Änderung des Kniestocks von 50 cm auf 130 cm
3. Änderung der gesamten Vorschrift zur Dacheindeckung, u.a. Erweiterung der Dachfarbe um anthrazit / dunkelgrau
4. Zulässigkeit unbeschichteter Dacheindeckungen für untergeordnete Bauteile
5. Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,00 m

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus bleibt die Erschließung der nördlich angrenzenden Grünfläche über den Feldweg erhalten.

Somit umfasst der ca. 0,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehr II, 1. Änderung“ nur drei Baugrundstücke sowie eine inmitten gelegene öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt Feldweg“. Die bereits bebauten Grundstücke werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Durch die geplanten Maßnahmen der Innenentwicklung, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.



Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets (rote Balkenlinie) auf Grundlage des seit 07.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lehr II“

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die inmitten des Gebiets vorhandene Stichstraße (Flst. 290/1), die im Südosten in die Lehrstraße (Flst. 271/1) mündet.

2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Anzahl der Vollgeschosse und zur Überschreitung von Baugrenzen begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der überbaubaren Wohngebietsfläche.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehr II, 1. Änderung“ wird die als Höchstmaß zulässige Zahl der Vollgeschosse von II (I + IU) auf III (II + IU) erhöht, um den Bauherren zu gewähren, das Dachgeschoss als ein weiteres Vollgeschoss auszubauen. Dadurch soll unter Einhaltung der zulässigen Dachform eine zeitgemäße Bauweise ermöglicht werden.

Die Festsetzung der Baugrenze bleibt gegenüber der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lehr II“ unverändert.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Daher wird zugelassen, dass die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW bis zu 1,00 m überragen dürfen.

4 Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Hausen am Tann auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Um eine zeitgemäße Bauweise und moderne Räumlichkeiten im Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehr II“ zu ermöglichen, werden mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Kniestöcke bis zum 130 cm zugelassen. Dadurch kann das Dachgeschoss als ein Vollgeschoss ausgebaut werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Sinne einer zeitgemäßen Gebäudearchitektur die gesamte Vorschrift zur Dacheindeckung geändert und u.a. die Farbauswahl in Bezug auf die Dachgestaltung um die Zulässigkeit von anthrazit und dunkelgrauen Dachdeckmaterialien ergänzt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächer, Erker, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

5 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 2.088 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Monitoring) keine Anwendung.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um drei Wohnbaugrundstücke eines seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans. Es werden ausschließlich solche Festsetzungen geändert, die die Gestaltung des geplanten Wohngebäudes betreffen. Dadurch sind keine naturschutzfachlichen Eingriffe über das bisher zulässige Maß zu erwarten.

Auf die Erstellung eines Umweltbeitrags und die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wird daher verzichtet.

7 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	2.088

darin enthalten:

Wohngebietsfläche	2.007
Verkehrsfläche „Zufahrt Feldweg“	81

Balingen, den

Hausen am Tann, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Stefan Weiskopf
Bürgermeister