



Satzung

zum Bebauungsplan "Greutwiesen Änderung", Gemarkung Ober- lauchringen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 06.11.1997 den Bebauungsplan

"Greutwiesen Änderung"

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zu-widerhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Lauchringen, den **25. Nov. 1997**



Schmidt

Berold Schmidt
Bürgermeister

angezeigt am 3. DEZ. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"Greutwiesen Erweiterung", Oberlauchringen

Aufstellungsbeschluß entspr. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.04.1997.

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntmacht am 30.05.1997.

Beteiligung der Bürger entspr. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt im Rahmen einer Offenlegung vom 09.06. bis 20.06.1997.

Zustimmung zum Planentwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 31.07.1997.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.08.1997

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung am 06.08.1997.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.09. bis 02.10.1997.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entspr. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluß entspr. § 10 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 06.11.1997.

Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde entspr. § 11 BauGB am ~~3. Dez. 1997~~

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens entspr. § 12 BauGB am

Lauchringen, am 25. Nov. 1997



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Greutwiesen Änderung", Oberlauchringen

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung, Erläuterung des Planentwurfes

Der Bebauungsplan "Greutwiesen", genehmigt am 29. Januar 1980, sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer ringförmigen Erschließung vor. Die Grundstücke innerhalb und außerhalb dieser Ringstraße sind nahezu vollständig bebaut; die wenigen Baulücken sind in Privatbesitz und stehen Bauwilligen nicht zur Verfügung.

Nördlich davon, zwischen der bestehenden Bebauung und der Lauchringer Straße, befindet sich eine ca. 20 - 60 m breite Freifläche, die in Besitz der Gemeinde ist. Sie ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und war, wie in der Begründung zu dem Bebauungsplan dargestellt, "als Verbindung zu den im Westen angrenzenden Freizeitanlagen" vorgesehen.

Die Freizeitanlagen sind zwischenzeitlich entstanden; sie sind in einer Entfernung von mind. 200 m vom Wohngebiet. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die festgesetzte Grünfläche ist somit weder als Erholungsfläche bzw. Spielplatz noch als ökologische Ausgleichsfläche erforderlich. Sie war bzw. ist auch nicht als Lärmschutzeinrichtung geplant, da diese Funktion nur durch eine entsprechend dichte Anpflanzung oder mit einem Erdwall erreicht worden wäre.

Eine Verkehrsanbindung dieses Grundstücks Nr. 2666 ist durch die Lauchringer Straße gegeben; Kanal und Wasserleitung sind in der Greutwiesenstr. und damit in akzeptabler Entfernung vorhanden (Anschluß über den gemeindeeigenen Weg Nr. 711). Da somit mit relativ geringem Erschließungsaufwand Bauplätze geschaffen werden können, ist vorgesehen, die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan "Greutwiesen" teilweise aufzuheben und hier, in Anpassung an die bestehende Bebauung, ein eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet mit einer Dachneigung von 30 - 38° auszuweisen.

Die sonstigen Festsetzungen werden in Anpassung an die nebenstehende Bebauung, also entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes "Greutwiesen" getroffen.



/02

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 2667 haben beantragt, dieses Grundstück wegen seines ungünstigen Zuschnittes in die Bebauungsplanänderung mit einzubeziehen und die Baugrenze an der Westseite auf einen Abstand von 2,50 m von der Grenze zu setzen. Die Baugrenze ist auf diesem Grundstück jetzt in einem Abstand von 5,00 m und 6,50 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Da bei einer Erweiterung der überbaubaren Fläche das Grundstück besser genutzt, d.h. dichter bebaut werden kann und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, beschloß der Gemeinderat, das Grundstück in die Änderung mit einzubeziehen und die Baugrenzen entsprechend zu erweitern.

Auf den jetzt zur Bebauung vorgesehenem Grundstück Nr. 2666 befinden sich längs der Lauchringer Straße Leitungen von Badenwerk, Telekom und Gasversorgung. Diese Leitungen müssen geschützt werden; die Fläche soll im Besitz der Gemeinde verbleiben. Es ist deshalb ein Streifen längs der Lauchringer Straße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, daß hier keine Grabungen und Pflanzungen von stark wurzelnden Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden dürfen.

Um einerseits eine die vorhandene Grünfläche zumindest teilweise zu bewahren und die Freifläche nicht zu massiv zu bebauen, andererseits durch die neue Bebauung keine Verkehrsgefährdung entstehen zu lassen, ist für die neuen drei Bauplätze eigene kleine Erschließungsstraße mit einer Wendepforte für Pkw vorgesehen. Ein- und Ausfahrten sind prinzipiell nur zu dieser Straße, also nicht zur Lauchringer Straße, zulässig.

Die Angrenzer des südöstlichen Bereiches der Grünfläche haben beantragt, die Flächen zur Arrondierung ihrer Grundstücke erwerben zu dürfen. Da auch hier städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, wurde die gesamte ehemals vorgesehene Grünfläche in den Änderungsbereich einbezogen. Da der Streifen längs der Lauchringer Straße zur Wahrung des Grüncharakters nicht bebaut werden soll, ist dieser Bereich als private Grünfläche ausgewiesen. Hier sind keinerlei bauliche Anlagen, also nur eine reine Gartennutzung, zulässig.

Der weitere, südöstliche Bereich ist als nicht mit Wohnhäusern (ohne Baufenster) überbaubare, jedoch mit Nebenanlagen und als Garten nutzbare Wohnbaufläche festgesetzt. Ein Verkehrsanschluß an die Lauchringer Straße soll auch hier nicht erfolgen, da dies bei dieser Verbindungsstraße zu Verkehrsgefährdungen führen könnte. Deshalb ist auch hier längs der Lauchringer Straße ein Zu- und Ausfahrverbot festgesetzt. Evtl. neu errichtete Garagen oder Stellplätze sind über die vorhandenen Grundstücksflächen an die Greutwiesenstraße anzuschließen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung und Gestaltungsvorschriften entsprechen zur Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes des gesamten



/03

Baugebietes den Vorgaben der vorhandenen Nachbarbebauung bzw. des Bebauungsplanes "Greutwiesen".

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, sofern von ihnen keine Störungen wie übergroßes Verkehrsaufkommen und daraus resultierender Lärm auftreten.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden den Charakter eines ruhigen Wohngebietes stören und sind deshalb unzulässig.

3. Ökologische Auswirkungen (Abwägung nach § 8 a BNatSchG), Landschaftspflegerische Maßnahmen

Es handelt sich bei der ehemals als Grünfläche und jetzt zur Bebauung bzw. als Garten nutzbare Fläche um ein Wiesengelände mit jungem, erst vor einigen Jahren vom Gemeindegärtner angepflanztem Obstbaumbestand. Zum Zeitpunkt der Pflanzung der Bäume war eine Umnutzung zu Baugelände nicht abzusehen. Von diesen Obstbäumen befindet sich der größte Teil auf der auch künftig gemeindeeigenen oder der private Grünfläche und kann somit erhalten werden.

Als ökologische und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt die Gemeindeverwaltung auf zwischenzeitlich östlich des Ortsteiles Oberlauchringen, Richtung Bechtersbohl, von privater Hand erworbenen Wiesen Obstbäume zu pflanzen und landschaftsgerechte Streuobstwiesen entstehen zu lassen. Anzahl, Lage und Größe dieser geplanten Streuobstwiesen ist aus beiliegendem Lageplan ersichtlich (s. Anlage).

Um im Baugebiet eine natürliche Gestaltung der Gärten zu erreichen, sollen nur heimische Bäume, Sträucher und Stauden angepflanzt werden. Als ökologisch wichtige Maßnahme (z.B. Nistmöglichkeit für heimische Vögel) muß je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Im Plan ist eine entsprechende Anpflanzung festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlage § 74 LBO

Auch hier wurden, um eine einheitliches Baugebiet zu erreichen, weitgehend die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Greutwiesen" übernommen bzw. nur geringfügig abgeändert.

Die Gebäude sollen in Farbe oder Verkleidung nicht über das Übliche hinausgehen, um nicht auf das Ortsbild störend zu wirken. Die Dächer sollen sich in



3.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße und seitlich bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen. Massive Einfriedigungen und Sockel sind längs der Straße nicht gestattet.

4.0 Sonstige Hinweise und Bestimmungen

4.1 Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen. In einem Abstand von ca. 100 m sind Überflurhydranten auf einer Wasserversorgungsleitung von mindestens DN 100 zu erstellen, die einen Fließdruck von mind. 1,5 bar aufweist. Ein Mindestabstand von 20,0 m zu den Gebäuden ist einzuhalten. Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

Lauchringen, am 25. Nov. 1997

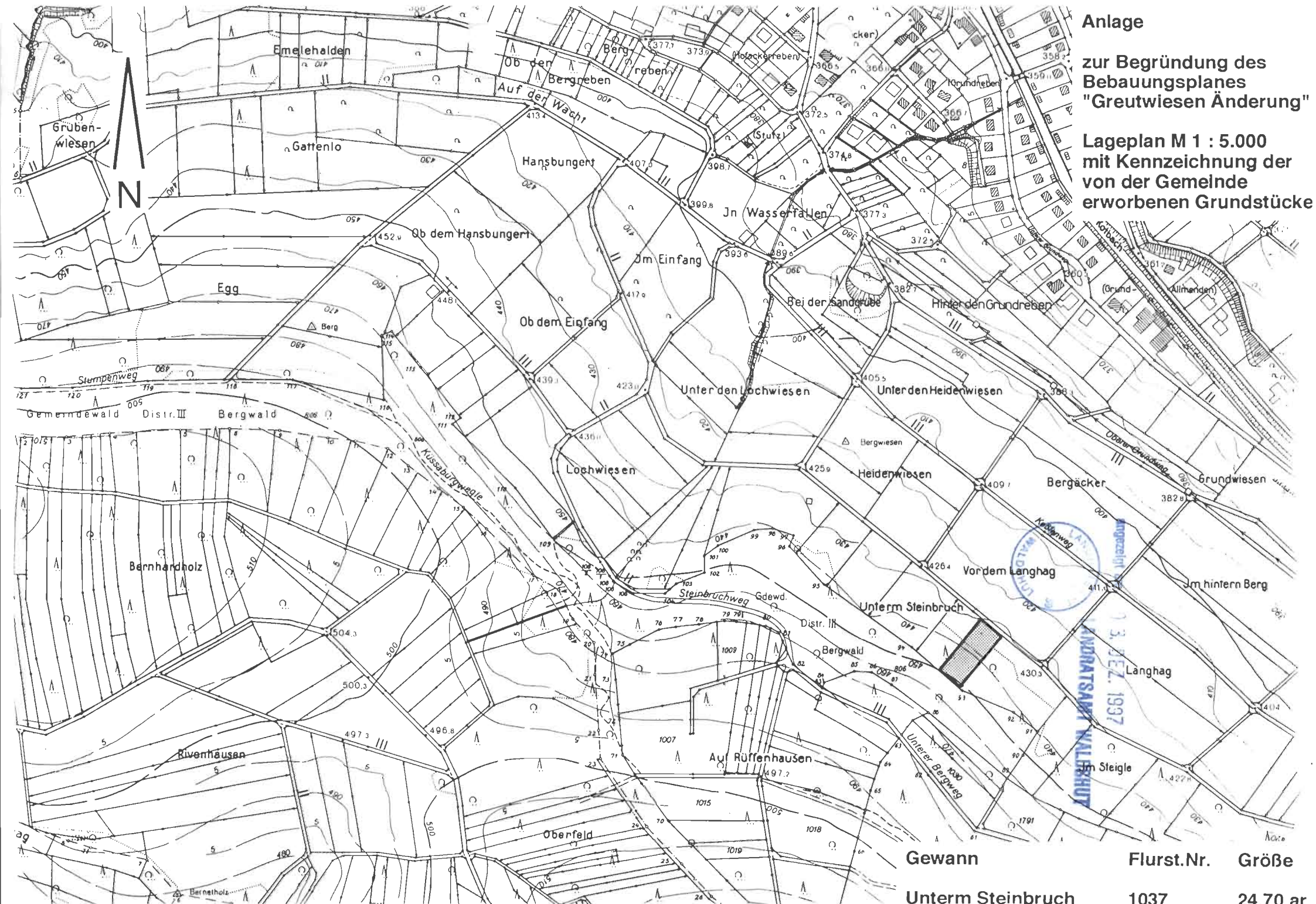


Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

Anlage

zur Begründung des
Bebauungsplanes
"Greutwiesen Änderung"

Lageplan M 1 : 5.000
mit Kennzeichnung der
von der Gemeinde
erworbenen Grundstücke



Gewann	Flurst.Nr.	Größe
Unterm Steinbruch	1037	24.70 ar

Anlage

zur Begründung des
Bebauungsplanes
"Greutwiesen Änderung"

Lageplan M 1 : 5.000
mit Kennzeichnung der
von der Gemeinde
erworbenen Grundstücke



ausgegeben am
3. DEZ. 1937
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gewann	Flurst.Nr.	Größe
Burghalden	1914/2	68 ar



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Greutwiesen Änderung", Oberlauchringen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. Teil I Nr. 40, S. 1189).
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622)
- 1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- 1.6 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

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

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. Planeintrag jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 1,00 m über der an der Hausmitte vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite auf der nördlichen Hausseite zu nehmen.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudeseiten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.



/03

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind auch als Grenzbebauung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist längs der Lauchringer Straße festgesetzt. In dem Streifen in einer Breite von bis zu 3,00 m neben dem südlichen Fahrbahnrand - im Plan mit "beschränkt" gekennzeichnet - liegen Leitungen des Badenwerks, der Telekom und der Gasversorgung Hochrhein. Es ist deshalb hier nur eine Bepflanzung zulässig, die kleinwüchsig ist, so daß keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen durch Wurzeleinwirkung auftreten kann. Bei Grabungen sind die Leitungen zu schützen.

2.6 Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen, also keine Gebäude, Nebenanlagen (Geschirrhütten, Hundezwinger), Garagen, Stellplätze o.ä. zulässig.

2.7 Grünordnung

Gem. Planeintrag ist eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Bäumen vorzunehmen. Die sonstige Grundstücksanpflanzung soll mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden erfolgen.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Unzulässig sind somit Hausfarben z.B. in lila, ockergelb, zinnoberrot, violett, permanent-



/04

grün und ähnliche Farben, die in Intensität über das übliche Maß hinausgehen.

Unerwünschte Wandverkleidungen sind z.B. verzinkte oder unbehandelte Blechplatten.

3.2 Dächer

Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß dabei gemäß Planeintrag
Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30 - 38° auszuführen.

3.3 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Die Gesamtlänge von Dachgaupen und Dacheinschnitten darf max. 2/3 der Frontlänge der Dachfläche betragen.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang, 50 cm vom First und 0,90 m von der Traufe einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaube in der Dachschräge.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung zulässig.

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

3.5 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte Schüsseln, sollen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden. Bei einer Anordnung auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

der Neigung in den Bestand einfügen, weshalb auch ausschließlich Satteldächer zugelassen sind.

Die Beschränkung der Form, Größe und Anordnung der Gaupen wurde vorgenommen, um ein einheitliches Siedlungsbild mit einer ruhigen Dachlandschaft zu erhalten.

Überhohe Zäune beeinträchtigen in hohem Maße ein Siedlungsbild. Die festgesetzten max. 80 cm Höhe sollen zudem bewirken, daß die Ausfahrtsichten aus Garagen und Stellplätzen in den Straßenraum gewahrt bleiben.

Antennen sollen das Siedlungsbild bzw. die Erscheinung des Hauses nicht übermäßig beeinträchtigen und sollen deshalb in einer die Fassade nicht störenden Art angeordnet werden.

Der Bodenschutz, insbesondere die Verhinderung einer übermäßige Versiegelung des Bodens, ist ein wichtiger ökologischer Aspekt. Die Flächenbefestigung soll sich deshalb auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß beschränken. Dementsprechend sollen die Zufahrten zu Parkplätzen bzw. Stellplätzen und zu Garagen sowie die Zugangswege nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Steine mit Fugen bzw. wasserdurchlässiges Material) versehen werden.

Lauchringen, am 25. Nov. 1997



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister



planungsbüro popp
freier stadtplaner
arch.liste nr. 53467
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7



WA I
GRZ 0.4
GFZ 0.6
offene Bauweise
SD 30-38°

Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschossflächenzahl
- SD 30-38° Dachform, Dachneigung
- Firstrichtung
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzung von Bäumen
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Gemeinde Lauchringen, am 25. Nov. 1997



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

Plan gefertigt:

W. Popp
Popp
Freier Stadtplaner

Planungsbüro w. popp
dipl. Ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
79781 Waldshut-Tiengen
tel. 07741-63400

Quelle	abgem. 1:500	abgem. 1:1500	abgem. 1:2500	abgem. sonstige	unabgem.
digitalisierte Grenzpunkte	□	◇	△	▽	◇

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
18. April 1997
gefertigt am
Staatliches Vermessungsamt
Waldshut-Tiengen

graph. Dateiauszug vom 17.04.1997

GEMEINDE LAUCHRINGEN



BEBAUUNGSPLAN "GREUTWIESEN ÄNDERUNG"

OBERLAUCHRINGEN

5. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp