

LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- IV Zahl der Vollgeschosse (max.)
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 1.2 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze geplant (unverbindlich)
- Grenze bestehend
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Anpflanzung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gemeinde Lauchringen, am 12. Juni 1996



Bertold Schmidt  
Bürgermeister

Plan gefertigt:

*W. Popp*  
W. Popp

Freier Stadtplaner  
planungsbüro w. popp  
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung  
obere breitäcker 7  
79761 waldshut-tonnen  
tel. 07741-63400

Gemeinde Lauchringen  
Ortsteil Unterlauchringen

Bebauungsplan  
"Rainleäcker"  
1. Erweiterung

5. Ausfertigung

M 1 : 1000

angezeigt am 21. NOV. 1996  
LANDRATSAMT WALDSHUT

planungsbüro popp  
Mai 1996



## Satzung

### zum Bebauungsplan "Rainläcker, 1. Erweiterung", Gemarkung Unterlauchringen

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 24.10.1996 den Bebauungsplan

"Rainläcker, 1. Erweiterung"

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 : 1000
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



angezeigt am 21. NOV. 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 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 zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich.

Lauchringen, am 12. Nov. 1996



  
Bertold Schmidt  
Bürgermeister

planungsbüro popp  
freier stadtplaner  
waldshut - tiengen

Gemeinde Lauchringen

## Bebauungsplan "Rainleäcker, 1. Erweiterung" Unterlauchringen

angezeigt am 21. NOV. 1936



Landratsamt WALDSHUT

### Begründung

---

#### 1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan "Rainleäcker" endet in östlicher Richtung mit dem Dr. - Konrad - Adenauer - Ring. Weiter östlich ist im Anschluß an diese Straße noch keine Bebauung erfolgt, da sich ein Großteil der Flächen in Privatbesitz befindet und bisher kein Grunderwerb durch die Gemeinde möglich war. Dementsprechend wurde hierfür auch noch kein Bebauungsplan erstellt.

Die südlichen Grundstücke mit den Lgb.Nr. 262, 263, 264 sind dagegen in Besitz der Gemeinde. Im Anschluß an die bestehende Bebauung möchte nun hier die Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaus eG. Tiengen ein Gebäude für altenbetreutes Wohnen errichten. Zur Realisierung dieses Vorhabens soll der Bebauungsplan im südlichen Teil auf den gemeindeeigenen Grundstücken erweitert werden.

Beabsichtigt ist in Anpassung an die bestehende westliche Bebauung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit bis zu viergeschossigen Gebäuden. Als Lärmschutz ist zur Bundesstraße 34 hin ein Lärmschutzwall, analog der anderen Straßenseite, vorgesehen.

Die Verkehrserschließung kann durch die vorhandene Verlängerung des Dr. - Konrad - Adenauer - Rings erfolgen. Da ein Anschluß an die Bundesstraße nicht zulässig ist, muß für Kraftfahrzeuge eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Die Stichstraße soll jedoch für Fußgänger und Fahrradfahrer mit dem bestehenden Weg verbunden werden.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauchringen als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Insoweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Um den Wohngebietscharakter zu wahren bzw. die Wohnfunktion nicht zu beeinträchtigen, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur auf dem Wege der Ausnahme zulässig, d.h. sie können zugelassen werden, sofern sie nach Größe, Lage und Anzahl keine Störungen hervorrufen.

Ebenfalls zur Vermeidung von Störungen der Wohnfunktion sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 1,2 den Vorgaben des § 17 BauNVO.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Den jetzigen Architekturformen entsprechend ist ein Sattel- oder Pultdach mit einer Neigung von 17 bis 27° festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Wert entstehen bei den bis zu viergeschossigen Gebäuden keine übergroßen Dachhöhen. Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei der flachen Dachneigung allerdings aus Sicht des Ortsbildes nur als unpassend zu bezeichnen und deshalb, sofern nicht wie ein Aufzugschacht technisch bedingt, nicht zugelassen.

## 4. Ökologische Auswirkungen, Abwägung nach dem BNatSchG

Der Eingriff in die Landschaft ist als nicht gravierend einzustufen. Es handelt sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine jetzt landwirtschaftliche genutzte Fläche, die keinen Baum- oder Strauchbestand aufweist. Die ökologische Beeinträchtigung ist somit gering.

Als Ausgleichsmaßnahme nach § 8a BNatSchG ist eine Grüneinbindung durch Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorgesehen.



Dem Belang des Bodenschutzes mit einer möglichst geringen Versiegelung der Flächen wird durch entsprechende Festsetzungen (nur wasserdurchlässige Beläge, gärtnerischer Anlage aller sonstigen Flächen) nachgekommen.

## 5. Lärmschutz, Gestaltung des Schutzwalles

Es ist in diesem Gebiet eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch den starken Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße vorgegeben. Um den Lärm zu mindern, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen.

Bei der Errichtung des Walles auf der gegenüberliegenden Seite wurde nach einem Gutachten aus dem Jahr 1980 von einem vorhandenen Verkehrslärm mit 66 dB(A) ausgegangen, der damit weit über dem damals als zulässig erachteten Wert für ein Wohngebiet mit 55 dB(A) lag. Deshalb wurde hier ein Damm mit einer Höhe von 4,00 m festgesetzt. Dies ist im jetzt beplanten Bereich nördlich der Bundesstraße nicht möglich, da soviel Platz nicht zur Verfügung steht.

Bei der Schalltechnischen Untersuchung durch ein Ingenieurbüro im Rahmen der Planfeststellung zum Bau der A 98 im Jahre 1984 werden die zulässigen Werte für ein WA, das bereits vorbelastet ist, mit tagsüber 62 dB(A), nachts mit 52 dB(A) angegeben. Meßstellen an der B 34 im Bereich des Autobahnanschlusses (Bundesstraße Haus Nr. 6) an der am höchsten belasteten Gebäudefront im obersten Geschoß erbrachten damals einen Wert von 63 dB(A).

Zuletzt wurde vom TÜV Südwest ein schalltechnisches Gutachten für das Bebauungsplangebiet "Auf dem Ried" im Jahr 1991 erstellt. Damals ergab der Meßpunkt neben der Bundesstraße einen Verkehrslärm mit 67 dB(A), der allerdings nachts durch den geringeren LKW - Anteils mit ca. 7 - 8 dB(A) geringer anzunehmen ist.

Im Gutachten wird dargestellt, daß eine Reduzierung der Verkehrsgerausche auf den zulässigen Wert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet nur durch die Errichtung eines ausreichend hohen Walles oder durch ein Wegrücken der Gebäude auf mind. 30 m vom Fahrbahnrand erreicht werden kann.

Ein Wall mindert den Lärmpegel durch Abschirmung, wobei von einer geradlinigen Ausdehnung und damit einer Schutzwirkung von abgedeckten Gebäuden eintritt; zudem entsteht, bei absorbierender Oberfläche, etwa durch Bepflanzung mit dichtem Untergehölz (Busch-

werk) ein Schallschluck-Effekt. Der Wall soll eine Höhe von 3,00 m aufweisen; dies ist z.B. durch die Errichtung von Palisaden auf der Dammkrone denkbar.

Dennoch ist davon auszugehen, daß bei den oberen, durch den Wall nicht abgedeckten Geschoße, und aus Richtung Westen, wo kein Wall vorhanden ist, durch das starke Verkehrsaufkommen Lärmwerte auftreten, die über dem zulässigen Maß, insbesondere nachts, liegen. Es verbleibt hier nur die Möglichkeit des passiven Schallschutzes durch den Einbau von Lärmschutzfenstern, deren Einbau zur Rechtsklarheit in dem Bebauungsplan vorgeschrieben werden muß. Vorgeschrieben werden soll hier Klasse III. Dies ist zumutbar, da aufgrund der Wärmeschutzverordnung ohnehin Klasse II erforderlich ist, der Mehraufwand sich somit im Rahmen hält.

## 6. Abwasser

Für die Erschließung des Baugebietes ist, wie bei jeder Erweiterung des gemeindeeigenen Kanalnetzes, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dabei ist die Leistungsfähigkeit der durch das geplante Baugebiet betroffenen Kanäle nachzuweisen und ein Gesamtkonzept für die Regenwasserbehandlung vorzulegen. Dieses ist sowohl für die Beurteilung des Baugebietes als auch für die hydraulische Dimensionierung des Hauptsammlers dringend erforderlich.

## 7. Anlage: Geländeschnitt mit Eintrag geplantes Gebäude und Wall

Lauchringen, am 12. Nov. 1996



*Schmidt*  
Berthold Schmidt  
Bürgermeister

angezeigt am

12. NOV. 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

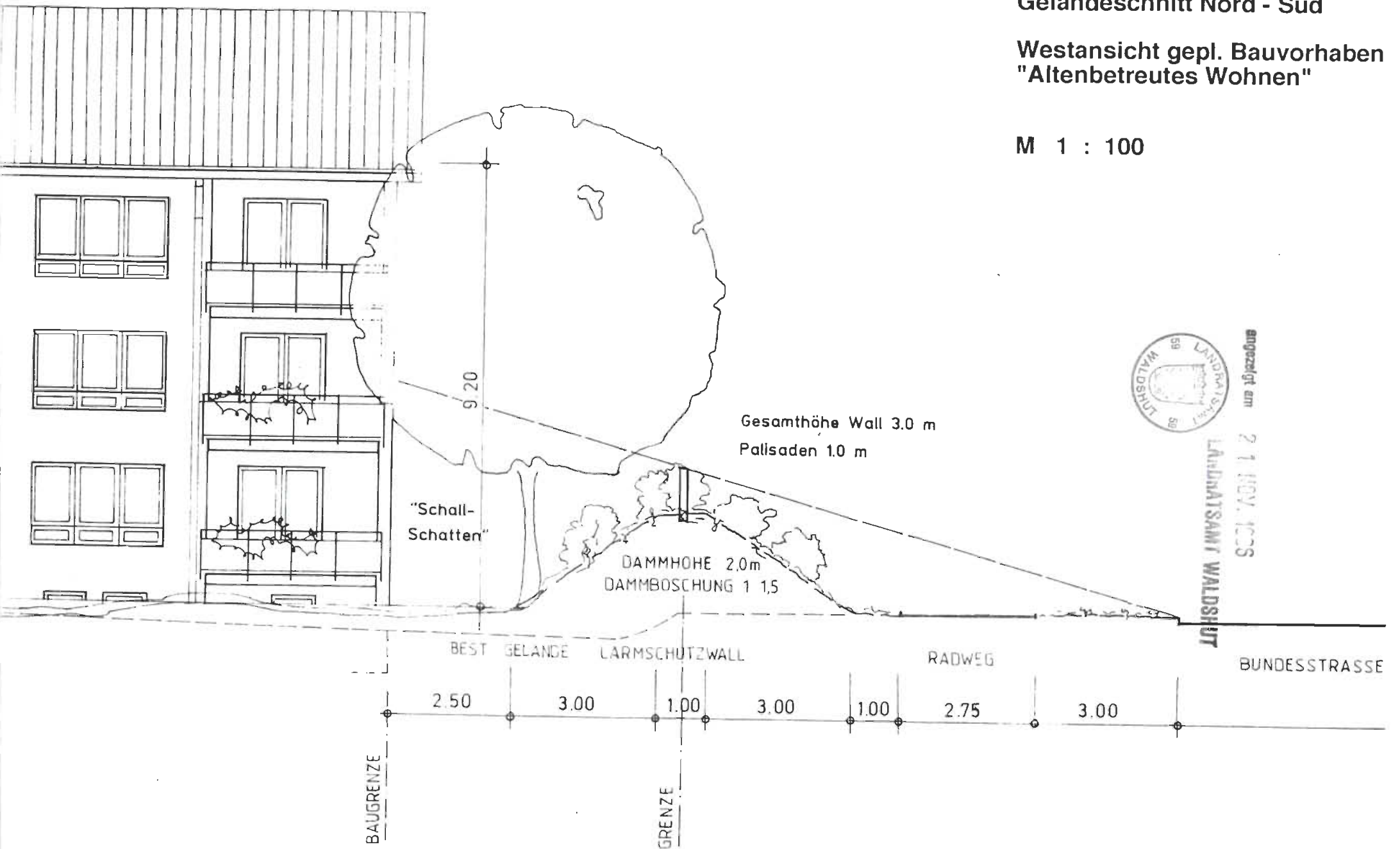
planungsbüro popp  
waldshut - tiengen  
november 1996

# Anlage zur Begründung "Rainleäcker, 1. Erweiterung"

Geländeschnitt Nord - Süd

Westansicht gepl. Bauvorhaben  
"Altenbetreutes Wohnen"

M 1 : 100



# Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

## "Rainleäcker, 1. Erweiterung"

Ortsteil Unterlauchringen  
Gemeinde Lauchringen

angezeigt am 21. NOV. 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Aufstellungsbeschluß gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 09.11.1995

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 17.11.1995

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 27.11. bis 15.12.1995

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 22.02.1996

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 15.03.1996

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 20.03.1996

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 25.03. bis 26.04.1996

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluß in der Sitzung des Gemeinderates am 23.05.1996

Erneuter Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.10.1996

Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde am ..... 21. Nov. 1996

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens am .....

Lauchringen, am 12. Nov. 1996



*Bertold Schmidt*  
Bertold Schmidt  
Bürgermeister



# Bebauungsvorschriften

## zum Bebauungsplan "Rainleäcker 1. Erweiterung", Unterlauchringen

Gemeinde Lauchringen  
Landkreis Waldshut

---

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S 3486)
- 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 WohnbaulandG 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 (GBl. Baden-Württemberg S. 617).

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVo)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,



- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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, Geschoßzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2, jeweils als Höchstwert, festgesetzt.

Es sind max. 4 - geschossige Gebäude zugelassen (4 Vollgeschosse als Höchstgrenze).

Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 12,00 m betragen.

Für Pultdächer ist auf der erhöhten Seite der zul. Wert für die Firsthöhe maßgebend.

Die max. zulässige Firsthöhe gemessen von der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche beträgt 15,00 m.

/03

angezeigt am

7.11. NOV. 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Entlang der Bundesstraße 34 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 10,0 m breiter Schutzstreifen von Gebäuden freizuhalten. Garagen sind hinter (nördlich) dem festgesetztem Lärmschutzwall auch in geringerem Abstand zulässig.

### 2.4 Bauweise

Es ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen bis 65 m Länge.

## 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 Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

### 3.2 Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer ohne Walm und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 17° bis 27° festgesetzt.

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Walm zulässig.

### 3.3 Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten, sofern nicht technisch bedingt wie Aufzugschacht o.ä., sind unzulässig.



/04

### 3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Planungsgebiet ist ein Massenausgleich anzustreben, d.h. der anfallende Erdaushub ist möglichst im Planungsgebiet, z.B. zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles, wieder zu verwenden.

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten (Rampen) mit mehr als 5% Neigung.

### 3.5 Grünordnung

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Gemäß Planeintrag ist eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

## 4.0 Lärmschutz - Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmsituation durch den starken Verkehr auf der Bundesstraße ist vorgegeben und bekannt; sie soll durch den geplanten Wall als Lärmschutzeinrichtung gemindert werden.

Der Wall wird auf eine Mindesthöhe von 3,00 m festgesetzt. Die gesamte Höhe muß nicht durch Erdschüttung, sondern kann im oberen Teil auch mit Palisaden, begrünbare Mauern etc. erfolgen.

In dem Bereich, der vor dem vorgesehenen Wall nicht abgedeckt ist (1. bis 3. Obergeschoß) - sich also nicht im Schallschatten (s. der Begründung beiliegenden Schnitt) des vorgeschriebenen Walles mit 3,00 m Höhe befindet - wird in einem Bereich von 30 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, der Einbau von Schallschutzfenstern Klasse III für Aufenthaltsräume vorgeschrieben.

Der Baulastträger der B 34 gewährt keinerlei Entschädigungen für Immissionen und beteiligt sich auch nicht an den Kosten der Lärmschutzeinrichtungen, da der Bebauungsplan in Kenntnis der bestehenden Lärmsituation durch die Bundesstraße aufgestellt wird.

Zu- und Ausfahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

Lauchringen, am 12. Nov. 1996

angezeigt am 11. NOV. 1996  
LANDRATSAMT WALDSHUT



*Berold Schmidt*  
Berold Schmidt  
Bürgermeister

planungsbüro popp  
freier stadtplaner  
dipl.ing.tu stadt-u.regionalplanung  
ing.grad. bauingenieurwesen  
waldshut - tiengen