

# Gemeinde Lauchringen



Genehmigt

03. MAI 2004

Waldshut  
- Baurechtsamt -

## OT Oberlauchringen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“

**5. FERTIGUNG**  
Fassung vom 26.11.2003



planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22  
O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\02\0237\Dok\B-Plan\105\_TB-OEB.doc



## **Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **A. SATZUNG**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

**Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -**





**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.11.2003 als Satzung beschlossen.



Bundesrecht

- BauGB** Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- BNatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193).
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Landesrecht

- LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.00 (GBl. vom 28.12.00, S. 760).
- GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

**§ 1**  
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A**  
**SATZUNG**  
Fortsetzung...

**§ 2**  
**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 26.11.2003  
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3**  
**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 26.11.2003

Th. Schäuble  
Bürgermeister



**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- I. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 LBO**
  1. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE gem. 74 LBO/1996**
    - 1.1 **Dächer**
      - 1.1.1 **DACHFORM - DACHNEIGUNG**

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Auf die Festsetzungen innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsflächen gem. Lageplan (Bl. 2) ist zu achten. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachneigung:  
Satteldächer mind. 30°, max. 45°  
Pultdächer mind. 10°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
      - 1.1.2 **DACHAUFBAUTEN ZUR SOLARENERGIE**

Technische Aufbauten dürfen die Firsthöhe um max. 0,50 m überschreiten.
    - 1.2 **OBERFLÄCHEN**
      - 1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.
  2. **GAS- UND ÖLBEHÄLTER**
    - 2.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu integrieren.
  3. **GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
    - 3.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.



**Teil B**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**4. ANTENNEN**

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

**5. EINFRIEDIGUNGEN**

- 5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Dies dient der besseren verkehrlichen Übersicht und damit der Erhöhung der Verkehrssicherheit allgemein und schafft gleichzeitig notwendige Stauräume für den Winterdienst.
- 5.3 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

**6. FREIFLÄCHEN**

- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 6.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein).

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

**Landratsamt Waldshut**  
**- Baurechtsamt -**



# Gemeinde Lauchringen



Genehmigt

03. MAI 2004



Waldshut  
- Baurechtsamt -

## OT Oberlauchringen Bebauungsplan „Kirchstraße“

**5. FERTIGUNG**

Fassung vom 26.11.2003



planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22  
O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\02\0237\1Dok\B-Plan\105\_TB-BPL.doc



## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

### A. SATZUNG

### B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Denkmalschutz
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

Genehmigt

03. MAI 2004

Landrat Waldshut  
- Baurechtsamt -



### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### D. PLANTEIL

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan                | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Gestaltungsplan              | (Blatt 3) | M 1:500       |
| 4. Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:500       |
| Schnitt 2 - 2                   | (Blatt 5) | M 1:500       |
| Schnitt 3 - 3                   | (Blatt 6) | M 1:500       |



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Kirchstraße“ im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.11.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**BNatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193).

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Landesrecht

**LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.00 (GBl. vom 28.12.00, S. 760).

**GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil A**  
**SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2**  
**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Bl. 2) i.d.F. vom 26.11.2003
2. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 26.11.2003

Beigefügt sind:

3. Flächennutzungsplan (Auszug) (Bl. 1) i.d.F. vom 24.07.2002
4. Begründung i.d.F. vom 26.11.2003
5. Schnitte (Bl. 4 - 6) i.d.F. vom 26.11.2003
6. Lageplan Erschließung Verkehrsanlagen i.d.F. vom 26.11.2003

**§ 3**  
**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 26.11.2003

Th. Schäuble  
Bürgermeister



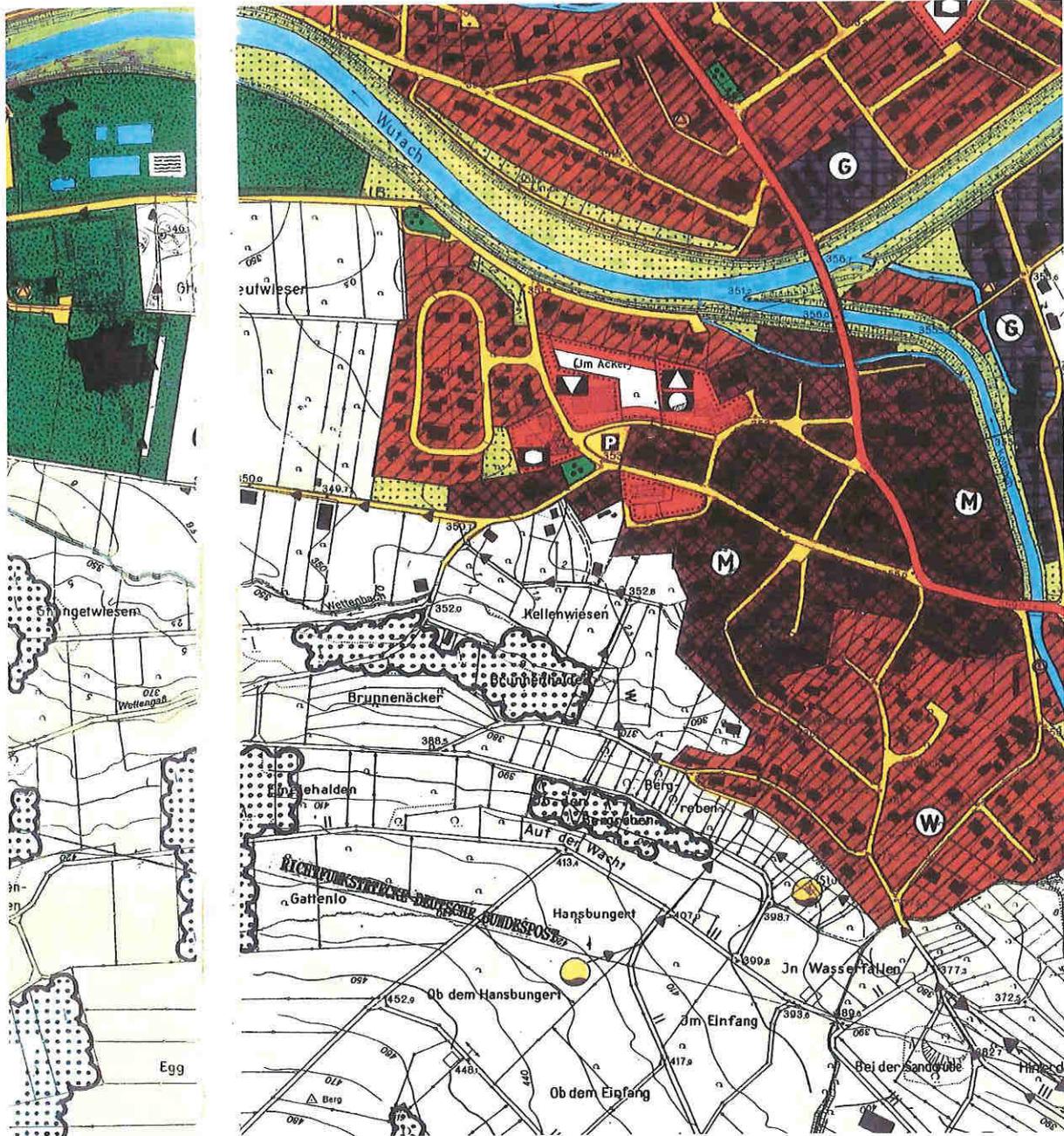
**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
der VVG „Waldshut-Tiengen“ vom 24.07.02**



(Darstellung unmaßstäblich)

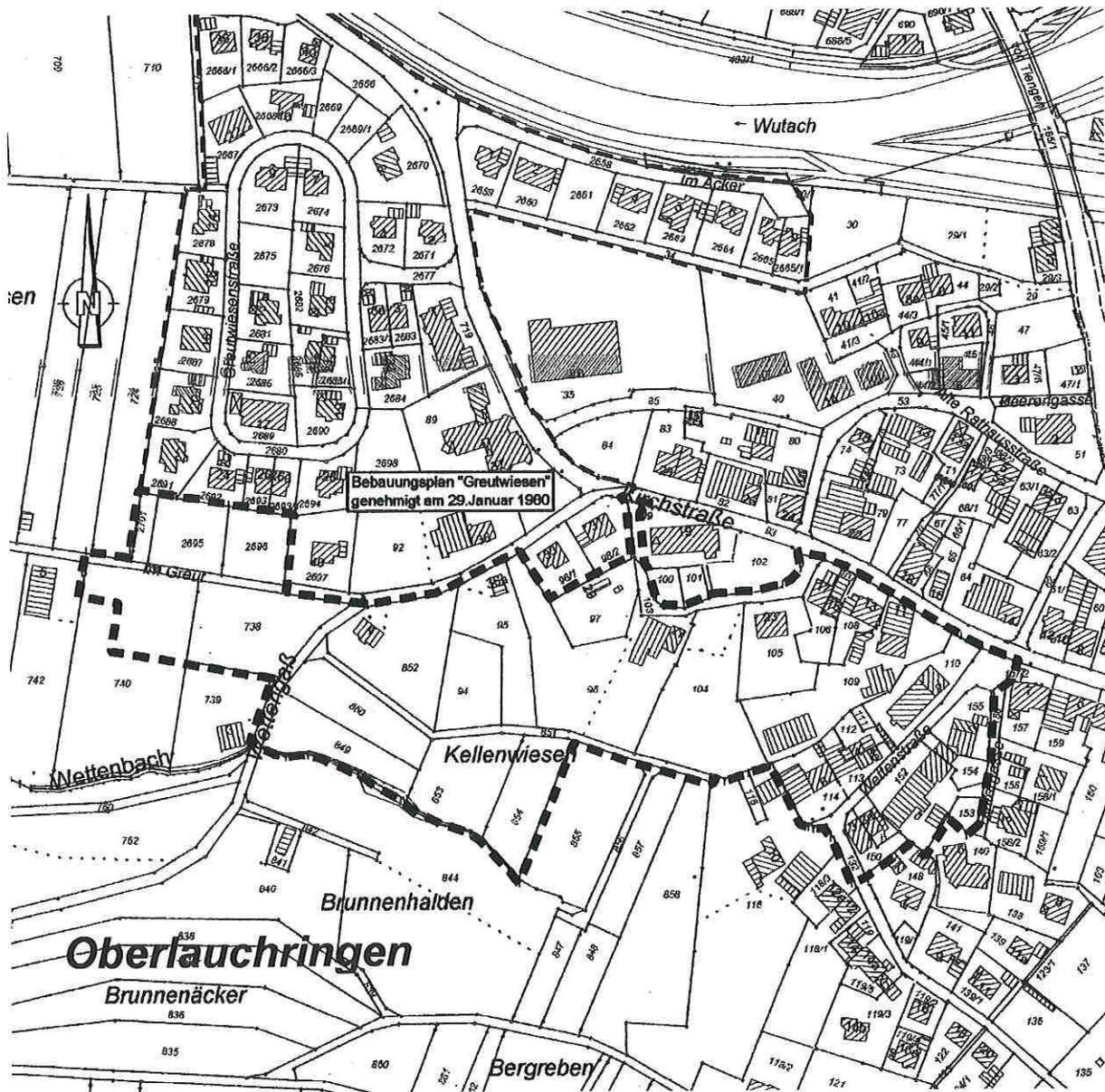


03. MAI 2004

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

Anlage zur Satzung

**Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt**



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat am 20.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchstraße" im Ortsteil Oberlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Derzeit sind im unmittelbaren Kernortbereich von Oberlauchringen keine gesicherten Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr vorhanden. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch im Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Im Ortsteil Oberlauchringen bestehen daher, außer der Bebauung der o.g. Baulücken, keine weiteren Wohnbaumöglichkeiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ begründet sich auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauflächen im Ortsteil Oberlauchringen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu, bezogen auf einen geschätzten Zeithorizont von ca. 5 Jahren, im Ortsteil Oberlauchringen geschaffen.

Die geplanten Wohngebiete sollen den gewünschten Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Lauchringen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden, Osten und Süden, angrenzenden Gebietseigenart. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Innerhalb der geplanten Neubauf Flächen wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung.

**Genehmigt**





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

Die gewählten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

**3. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Lauchringen gehört der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim an. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde am 24.07.2002 genehmigt.

Im o.g. aktuellen Flächennutzungsplan sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Kirchstraße“ involvierten Flächen nur teilweise als Baugebiet (alter Ortskern) ausgewiesen. Die Flächen außerhalb des Kernortbereiches sind als Nutzflächen für die Landwirtschaft (Wiesen, Ackerland) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ kann deshalb nicht mehr als vollständig aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den anderen Mitgliedern der Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

**4. Planungsgebiet**

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es zeigt eine leicht nach Süden / Südwesten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 1 % auf.

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ rundet die bestehende Bebauung nach Süden ab.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Kirchstraße“ wird im Norden bereichsweise durch die Straße „Im Greut“, die Kirchstraße sowie durch die südlich der Kirche vorhandene Erschließungsstraße begrenzt. Im Osten bildet die „Hintergasse“ die Grenze, im Westen und Süden schließen große landwirtschaftliche Nutzflächen an das geplante Baugebiet an. Der Wettenbach bildet dabei in Ost- Westrichtung als deutlich sichtbare Zäsur die Bebauungsplangrenze über große Strecken im Süden.

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ ist in zwei Bereiche aufzugliedern. Im Osten werden Teilbereiche des alten Ortskerns mit einbezogen. Im Westen runden Wohnbauflächen die bestehende Siedlung nach Süden und Westen ab.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landratsamt Waldshut  
Baurechtsamt



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Zwischen dem ausgewiesenen dörflichen Mischgebiet (MD) im Osten und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Westen bildet ein in Nord-Südrichtung verlaufender, in der Breite variabler Grüngürtel die gebotene Trennung zwischen den verschiedenen Nutzungsarten.

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ mit einbezogen:

Gemarkung Oberlauchringen

Flurstück Nr. 2701	275 m <sup>2</sup>	Grünland
2695	1214 m <sup>2</sup>	Grünland
2696	1054 m <sup>2</sup>	Grünland
737 (Teilfl.) ca.	620 m <sup>2</sup>	Weg
Flurstück Nr. 740 (Teilfl.) ca.	1750 m <sup>2</sup>	Grünland
738	2375 m <sup>2</sup>	Grünland
849	1480 m <sup>2</sup>	Grünland
850	1488 m <sup>2</sup>	Grünland
Flurstück Nr. 851	800 m <sup>2</sup>	Weg
852	2506 m <sup>2</sup>	Grünl.(2286m <sup>2</sup> )Geg/F (220m <sup>2</sup> )
853	1850 m <sup>2</sup>	Grünland
854	1484 m <sup>2</sup>	Grünland
Flurstück Nr. 93 (Teilfl.) ca.	255 m <sup>2</sup>	Straße
94	1292 m <sup>2</sup>	Grünland
95	1690 m <sup>2</sup>	Grünl. (1420) Geb/F(270)
96	3995 m <sup>2</sup>	Grünl.(1050) Geb/F 2945)
Flurstück Nr. 97	1145 m <sup>2</sup>	Grünl.(1085)Geb/F (60)
103	650 m <sup>2</sup>	Weg
104	3120 m <sup>2</sup>	Grünland
105	1521 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
Flurstück Nr. 106	632 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
107	178 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
108	607 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
Flurstück Nr. 109	2883 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
110	1258 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
110/1	38 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
111	78 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
Flurstück Nr. 112	290 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
113	496 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
114	835 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
132 (Teilfl.) ca.	1070 m <sup>2</sup>	Straße
Flurstück Nr. 150	385 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
150/1	249 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
152	1462 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
153	183 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
154	320 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.
155	706 m <sup>2</sup>	Gebäude/Freifl.

Gesamtfläche ca. 42.234 m<sup>2</sup>

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt





Die Flurstücke 93 (Kirchstraße), 737 (Im Greut), 851 (Wirtschaftsweg), 103 (Kirchstraße zum Pfarrheim) und 132 (Wettenstraße) sind Straßen- oder Weggrundstücke. Sie befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Das Grundstück Flst. 104 befindet sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Die übrigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind derzeit noch im Privatbesitz. Für einige Flächen, welche als neues Bauland ausgewiesen sind, liegt die Zustimmung der Eigentümer zum Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde Lauchringen vor. Die anderen Grundstücke verbleiben im Privatbesitz, die Gemeinde Lauchringen erhält für diese Flächen eine Wertabschöpfung.

Im Randbereich des alten Kernortes von Oberlauchringen im Osten des B-Planbereiches „Kirchstraße“ sind außer den Weggrundstücken alle involvierten Flächen im Privatbesitz. In diesem Bereich erfolgt im Rahmen des o.g. B-Planes eine Neuregelung der Nutzung besonders für Neu- und Umbauten bestehender Gebäude. Die unter Denkmalschutz stehenden Kulturdenkmale bleiben erhalten. Sie sind von den getroffenen Festsetzungen nicht berührt. Die Gemeinde Lauchringen verstärkt damit den Wunsch zum Erhalt und zur Wahrung des ortsbildprägenden, dörflichen Charakters unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz.

Die Grundstücke Flst. 94, 95, 96 und 97 sind Flächen für die Landwirtschaft. Die Grundstücke Flst. 738, 739, 740, 849, 850, 853 und 854 werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst oder durch Pächter aus Lauchringen. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Die Bebauung der neuen Baulandflächen sowie deren Erschließung ist abschnittsweise nach tatsächlichem Bedarf vorgesehen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt sukzessive mit dem Baufortschritt.

Nachteilige Auswirkungen für die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten. Die in der Realisierung des B-Planes „Kirchstraße“ entfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung Oberlauchringen zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als unerheblich zu betrachten.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Größe des B-Planes „Kirchstraße“ beträgt ca. 4,23 ha. Diese Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,66 ha	(15,6 %)
Mischgebiet Dorf (MD)	ca. 1,49 ha	(35,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,46 ha	(10,9 %)
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 0,15 ha	(3,5 %)
Private Grünflächen	ca. 0,79 ha	(18,7 %)
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha	(0,5 %)
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,66 ha	(15,6 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4,23 ha</b>	<b>(100,00 %)</b>

## 5. Erschließung

### 5.1 Allgemein

Die Projektbearbeitung erfolgte interdisziplinär, d.h. die involvierten Fachplanungen wurden in einem dynamischen Planungsprozess parallel erarbeitet.

Im überplanten Gebiet selbst sind nur wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die bestehenden Entwässerungsleitungen liegen sehr oberflächennah, weshalb ihre Weiterverwendung innerhalb der erforderlichen Neuerschließung nur äußerst begrenzt ist.

Diese Vorgaben sowie die Zwangspunkte aus der Topographie und der bestehenden Bebauung erforderten innerhalb des o.g. Planungsprozesses für die neue Erschließung umfangreiche Untersuchungen zu unterschiedlichsten Lösungen in verschiedenen Varianten. Die Ergebnisse aus diesen Überlegungen bilden die Grundlage der im Bebauungsplan „Kirchstraße“ integrierten, gesamthaften Erschließung.

### 5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

- EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- EAHV 93 Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

Die verkehrliche Erschließung lässt sich in zwei Bereiche aufgliedern.

Erschließung Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen

Im Bereich der geplanten Bebauung (WA) im Westen des B-Planbereiches „Kirchstraße“ bildet der vorhandene Weg „Im Greut“ sowie Bereiche der Kirchstraße die Haupterschließungsstraße, sie ist als Anliegerstraße einzustufen.

Untergeordnet erschließt eine kurze, an die neue Erschließungsstraße „Im Greut“ angebundene Stichstraße die Hinterliegergrundstücke im Süden.

Die neue Erschließungsstraße wurde in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Trennungsprinzip. Entlang der neuen Erschließungsstraße erfolgt die Anlage eines wechselseitig angelegten, straßenbegleitenden Gehweges. Innerhalb der kurzen Stichstraße nach Süden erfolgt die Abwicklung des Verkehrs im Mischprinzip.

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße „Im Greut“ wurde wie folgt gewählt:

Gehweg	B = 1,50 m
Fahrbahn	B = 5,00 m

Der gewählte Querschnitt deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen, den Begegnungsfall LKW-LKW allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) und unter Einbezug der Gehwegflächen sowie der befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen.

Mit dieser Konstellation wird eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb des angeschlossenen Quartiers angestrebt. Im Weiteren soll diese Lösung spürbar zur Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Am Ende der geplanten neuen Bebauung im Westen ist die Anlage einer Wendeplatte vorgesehen. Der äußere Durchmesser dieser Wendeanlage ist mit  $R = 10,00$ m geplant. Die gewählte Dimensionierung ermöglicht dem dreiachsigen Müllfahrzeug das Wenden in einem Zuge.

Die kurze Stichstraße im Süden weist im Einmündungsbereich eine Fahrbahnbreite von  $B = 6,00$ m auf. Im Anschluss an die geplante Bebauung stellt diese Stichstraße die Verbindung zum nachgeordneten landwirtschaftlichen Wegenetz dar. Die Fahrbahnbreite wurde in diesen Bereichen mit  $B = 3,50$ m gewählt. Die Anbindung an die Straße „Im Greut“ erfolgt mittels Schleppkurventrassierung, damit für den Schwerverkehr sowie die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ausreichend Verkehrsraum zur Verfügung steht.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





Erschließung Bereich Mischgebiet Dorf (MD) im Osten

Für die geplante Bebauung (MD) im Wohnumfeld der Pfarrei im Osten des B-Planbereiches „Kirchstraße“ wird eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße angelegt. Diese „Sackgasse“ ist als Anliegerstraße einzustufen. Sie erschließt auf ca. 70m Länge insgesamt 5 Grundstücke und mündet am nördlichen Rand der Baulandflächen in die südlich der Kirche vorhandene Erschließungsstraße ein.

Auch diese Erschließungsstraße wurde in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Mischprinzip, Gehwege sind nicht vorgesehen.

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße wurde begründet auf die o.g. Bewertungskriterien mit einer Breite von  $B = 3,50\text{m}$  (zwischen den Borden) als ausreichend betrachtet.

Der gewählte Querschnitt erlaubt max. den Begegnungsfall PKW / Radfahrer. Die Erschließungsstraße ist jedoch sehr kurz, Ausweichflächen für anderweitige Begegnungsfälle sind in gut über- und einsehbaren Abständen vorhanden (Kirchstraße, Wendeanlage).

Am Ende der geplanten Anliegerstraße / Stichstraße ist die Anlage einer Wendeanlage vorgesehen. Der äußere Durchmesser dieser Wendeanlage ist mit  $R = 8,00\text{m}$  geplant. Die gewählte Dimensionierung ermöglicht dem zweiachsigen Müllfahrzeug das problemlose Wenden, größere Fahrzeuge müssen rangieren.

Bereich Mischgebiet Dorf (MD) alter Ortskern im Osten

Die bestehenden Anlagen bleiben unberührt.

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Der Bereich um den Ortskern im Osten des B-Planbereiches „Kirchstraße“ wird im Mischsystem entwässert. Das im Norden an den B-Planbereich „Kirchstraße“ angrenzende Neubaugebiet „Greutwiesen“ wird im Trennsystem entwässert.

Die Zwangspunkte aus der Topographie in Kombination mit der sehr oberflächennahen Höhenlage der bestehenden Entwässerungseinrichtungen lassen nur in wenigen Bereichen die Weiterverwendung der vorhandenen Entwässerungsleitungen zu, Freispiegelkanäle sind nur in begrenztem Umfang möglich. Resultierend daraus sind innerhalb des B-Planbereiches unterschiedliche Entwässerungssysteme (Mischsystem, Trennsystem / modifiziertes Trennsystem) vorgesehen. Der in Ost-Westrichtung verlaufende Wettenbach übernimmt dabei die Rolle des Vorfluters.

**Genehmigt**

03. MAI 2004



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- ATV Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN EN 752, Teil 1-3, Ausgabe 1996, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

**5.3.1 Schmutzwasser**

Erschließung Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen

Im östlichen Teil der Straße „Im Greut“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Fließrichtung orientiert sich zur Kirchstraße hin. Begründet auf die Zwangslage der vorhandenen Hauptkanäle in der Kirchstraße weist der o.g. Mischwasserkanal in der Straße „Im Greut“ nur Minimalgefälle auf. Der Endschacht hat nur eine Tiefe von 0,97m (von OK Gelände).

Die Ableitung des Schmutzwassers im Bereich der geplanten neuen Bebauung bis zur Stichstraße nach Süden muss in diese bestehende Mischwasserleitung erfolgen.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt, (z.B. bei evtl. Unterkellerungen) sind ggf. Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen vorzusehen.

Die geplante Bebauung von der Stichstraße nach Süden bis an die B-Plangrenze im Westen (Wendeanlage) kann, begründet auf die abfallende Topographie nach Westen, an keine bestehende Leitung im Freispiegelgefälle angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt mittels Hebeanlage zum bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Im Greut“. Geplant ist eine zentrale Hebeanlage in der Straßengabelung der südlich gelegenen Wirtschaftswege auf Flurstück 850. Die Standortfläche wird von der Gemeinde erworben. Die geplante Hebeanlage ist auf die Belange der zu entwässernden Grundstücke abgestimmt.

Die Zuleitung des häuslichen Abwassers zur Hebeanlage erfolgt mittels Freispiegelleitungen, welche in der Erschließungsstraße „Im Greut“ verlaufen.

Geplant ist der Einbau von PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 150 mm (Hausanschlüsse und Sammelleitungen).

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungenenden.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Erschließung Bereich Mischgebiet Dorf (MD neu) im Osten

Die neu geplante Bebauung um das Areal der Pfarrei wird teilweise im Mischsystem, teilweise im modifizierten Trennsystem entwässert.

Zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den Hof- und Verkehrsflächen wird in der neuen Erschließungsstraße eine neue Mischwasserableitung als Freispiegelkanal verlegt. An diesen Mischwasserkanal müssen alle neu ausgewiesenen Grundstücke angeschlossen werden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung auch hier kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt, (z.B. bei evtl. Unterkellerungen) sind ggf. ebenfalls Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Geplant ist der Einbau von Stahlbetonrohren in der Dimensionierung DN 300 (Sammelleitung) und PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 150 mm (Hausanschlussleitungen).

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden.

Erschließung Bereich Mischgebiet Dorf (MD Ortskernbereich) im Osten

In den Bereichen des im Bebauungsplan „Kirchstraße“ involvierten Ortskernbereiches im Osten erfolgt keine Änderung an den bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

Die Festlegungen des B-Planes „Kirchstraße“ begründen sich auf die künftige Regelung städtebaulicher Belange.

Die Entwässerung in diesem Bereich erfolgt im Mischsystem.

**5.3.2 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen**

Der Oberflächenabschluss der künftigen Erschließungsstraßen bildet eine Asphaltdeckschicht, die Fahrbahnen werden durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird über Straßenabläufe gefasst, in konventionellen Leitungssystemen gesammelt und über die bestehenden Misch- und Oberflächenwassersysteme abgeleitet.

Für die Anschlussleitungen ist der Einbau von PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 150 mm geplant.

Die Revision und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden gesichert.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



**Baurechtsamt**



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen**

Unter Berücksichtigung von Ökologie und Ökonomie sowie den besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers kann das Niederschlagswasser aus Dachflächen ohne Behandlung zentral oder dezentral über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Zur Beurteilung evtl. möglicher Versickerungen sowie zur Beurteilung der Geologie wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen durch die AICON Geotec GmbH Moos ein Gutachten erstellt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung nur begrenzt möglich ist. Ursächlich hierfür ist der sehr oberflächennahe Grundwasserstand.

Während der Untersuchung (am 17.02.2003) konnte ein Wasserspiegel (Grund-, Schicht- oder Sickerwasser) festgestellt werden, welcher variabel ab ca. 0,70 m bis ca. 1,70 m unter Geländeoberkante ansteht.

Im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ wurde unter den Aspekten Zukunftsfähigkeit, Ökologie und Wirtschaftlichkeit in Abstimmung mit den Ergebnissen des o.g. Gutachtens ein dreigeteiltes Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) für das als unbelastet geltende Dachwasser in den Bereichen neu geplanter Bebauung gewählt.

Das über Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser wird modellierten Entwässerungsmulden zugeleitet, welche in den Wettenbach münden. In jenen Bereichen, in welchen die Grundwasserverhältnisse dies erlauben, wird das gesammelte Niederschlagswasser über eine belebte Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke versickert.

In den Bereichen, wo keine Versickerung möglich ist, erfolgt die Ableitung des gesammelten Dachwassers in ebenfalls modellierten Entwässerungsmulden direkt zum Vorfluter Wettenbach. Der Wettenbach führt derzeit nur in bestimmten Abschnitten ständig Wasser, in vielen Bereichen trägt die Verlandung des Bachlaufes zur breitflächigen Bewässerung der angrenzenden Wiesen im Starkregenfall bei. Der Bachlauf weist analog zur Topographie des Baugebietes insgesamt ein äußerst schwaches Längsgefälle auf.

Im Bereich des Baubauungsplanes „Kirchstraße“ ist die Reaktivierung des kleinen Bachlaufes in Form von sorgsam in das Umfeld eingefügten Modellierungen des Wasserlaufes vorgesehen.

Im Zuge der Unterhaltung erfolgt dabei eine kleinräumige naturnahe Umgestaltung. Das in vielen Bereichen verlandete Bachbett wird wieder hergestellt. Dies geschieht in Form einer Homogenisierung der Bachsohle (Eintiefung zwischen 0 und ca. max. 75 cm mit variablen Böschungen, welche auf der Baugebietsseite bereichsweise zu Retentionsflächen (s. Bebauungsplan, Blatt 2) abgeflacht werden.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Der vorhandene Durchlass DN 500 zum Weg Flst. 93 wird durch eine neue Verdolung DN 800 ersetzt.

Die Gemeinde Lauchringen plant parallel die ökologische Aufwertung des gesamten Bachlaufes bis zur Mündung des Wettenbaches in die Wutach. Die Veränderungen des Wettenbaches im Zuge des B-Planes „Kirchstraße“ sind auf dieses Gesamtkonzept abgestimmt.

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird im B-Planbereich „Kirchstraße“ die Regenwasserbewirtschaftung mit Zisternen empfohlen (s. Teil C, II. Ziffer 4 und Teil C, III Ziffer 5).

**5.4 Wasserversorgung**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW            Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ verläuft in Ost-Westrichtung eine Hauptversorgungsleitung DN 300 der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lauchringen. Bei dieser Leitung handelt es sich um die Verbindungsleitung vom Hochbehälter Oberlauchringen in das Ortsnetz. Die Leitung verläuft überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege). Diese Leitung bleibt unverändert erhalten. In den wenigen Bereichen, in welchen diese Hauptversorgungsleitung künftig über privates Gelände verläuft, wird die Zugänglichkeit über entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme.

Die Druckverhältnisse sind gut. In Verbindung mit der Anordnung von zusätzlichen, leitungsfähigen Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert.

**Genehmigt**

03. MAI 2004





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ erfolgt durch neue Versorgungsleitungen, welche an die bestehenden Versorgungsanlagen in den angrenzenden, bebauten Bereichen angeschlossen werden.

Innerhalb der neuen Baulandflächen wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) geführt. Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

**5.7 Gasversorgung**

In den Randbereichen zur bestehenden Bebauung sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Bestehende Leitungen liegen sowohl in der Kirchstraße als auch in der Erschließungsstraße südlich der Kirche Erdgasleitungen.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen ist somit gegeben.

Im Zuge der neuen Wasserversorgung ist evtl. eine Änderung an den Erdgasleitungen in der Erschließungsstraße südlich der Kirche notwendig. Die Abstimmung erfolgt mit dem zuständigen Versorgungsträger im weiteren Verfahren.

**5.8 Sonstige Versorgungsträger**

In den Randbereichen zur bestehenden Bebauung befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom. Eine Änderung dieser Anlagen ist derzeit nicht vorgesehen.

Die neue Bebauung wird über eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erschlossen.

**5.9 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind keine Altlasten bekannt.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**6. Bebauung und Nutzung**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet Dorf (MD)

In den Baulandflächen mit der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist die Zulassung von Gaststätten nicht gewünscht, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Gaststätten werden deshalb in diesen Bereichen nicht zugelassen.

Im gesamten B-Planbereich „Kirchstraße“ werden Tankstellen ausgeschlossen. Die Lebensfähigkeit von Tankstellen ist, begründet auf eine vom überregionalen Verkehrsstrom abgewandte Lage, nicht gegeben. Im Weiteren wäre die Zulassung von Tankstellen aus städtebaulicher Sicht im betrachteten Bereich nicht zu vertreten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch definierte Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt.

Im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. zwei Wohnungen je Einheit in den Bereichen neuer Bebauung (WA u. MD) sowie drei Wohnungen je Einheit im Bereich Ortskern (MD) begrenzt.

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und einer Verhinderung von „baulichem Wildwuchs“.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die gewählten Festsetzungen integrieren die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene dörfliche Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft beibehalten.

**Genehmigt**

03. MAI 2004

Landrats-

tschut





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**7. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale (s. Bebauungsplan, Blatt 2). An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse. Dies sind im Einzelnen:

Kirchstraße 11 (Flst. Nr. 109):

Bauernhaus, Typus Streckgehöft, der Wohnteil zweigeschossig, massiv sowie im Giebel Laube und Sichtfachwerk, frühes 18. Jh. Die im First höhere Bruchsteinscheune mit klassizistischen Halbrundfenstern, Mitte 19. Jh. Zugehörig ein Schopf.

Kirchstraße 23 (Flst.Nr. 105)

Kath. Pfarrhaus. Zweigeschossiger Putzbau unter flach geneigtem Walmdach. Charakteristisch die symmetrische Fassadengliederung mit Ecklisenen und segmentbogigen Fenster- und Türöffnungen im Erdgeschoss. Erbaut 1874 in den Formen des im weiteren Sinne spätklassizistischen Rundbogenstils. Zugehörig der ummauerte Pfarrgarten samt Laufbrunnen (Sachgesamtheit).

Wettenstraße 1 (Flst.Nr. 152, 154):

Stattliches bäuerliches Anwesen in Form eines Streckgehöfts mit zugehörigem Bauerngarten. Der Kernbau ist ein dreigeschossiger, vierachsiger Bruchsteinbau mit angeböschter Mauer unter Satteldach, das Erdgeschoss für Wirtschaftsnutzung, darüber zwei Wohngeschosse, diese mit gartenseitigen Lauben. Im Türgewände die Datierung 1832, im Kern aber wohl älter. Nach einer Seite ein zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit rückwärtiger Laube angebaut, wohl das Alternteilerhaus, 18./19. Jh. Zur anderen Seite zwei Stallscheunen angebaut (Sachgesamtheit).

Wettenstraße 2 (Flst.Nr. 110):

Gemeindehaus, in Anlehnung an regionaltypische Bauformen als Quereinhaus mit zweigeschossigem Staffelgiebelbau und anschließendem Ökonomieteil. Heimatstilhaus um 1920/30.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Nördlich angrenzend (außerhalb B-Plan):

Kirchstraße 19 (Flst.Nr. 29):

Kath. Pfarrkirche St. Andreas. Heutiger Bau 1835-37 anstelle eines wesentlichen kleineren, barocken Vorgängerbaus nach Plänen des Bezirksbaumeisters Friedrich Frinz, einem Schüler Weinbrenners, im sog. Rundbogenstil ausgeführt. Einschiffiger Putzbau mit Satteldach; Westturmaufsatz mit Pyramidendach; eingezogener, plattgeschlossener Chor. Innenausstattung aus dem späten 19. Jahrhundert, heute Ergebnis einer Restaurierung, die eine vorangehende, purifizierende Restaurierung wieder rückgängig gemacht hat. Zugehörig die an der Südseite erhaltene Kirchhofmauer (Sachgesamtheit).

Der B-Plan „Kirchstraße“ bezieht im Osten des Plangebietes den westlichen Teil des historischen Ortskerns von Oberlauchringen mit ein. Es handelt sich hierbei um einen erhaltenswerten Ortsteil bzw. Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung i.S.d. § 1(5) 5. BauGB.

Ein wesentliches Merkmal dieses Bereiches ist die platzartige Erweiterung der Kirchstraße zwischen dem ehem. Gemeindehaus, Wettenstraße 2 und dem landwirtschaftlichen Anwesen Kirchstraße 11 (Kulturdenkmale). Während das ehem. Gemeindehaus gegenüber der Bauflucht der Kirchstraße zurückspringt, tritt das Haus Kirchstraße 11 in den Straßenraum vor. Auf diese Weise entsteht ein Platzraum, der vom Staffelgiebel des Gemeindehauses beherrscht und im Westen vom lang gestreckten Baukörper des Bauernhauses gefasst wird. Auf dem Platz steht ein Dorfbrunnen und betont den öffentlichen Charakter dieser Fläche.

Dem Platz und den angrenzenden Bauten kommt damit eine besondere Bedeutung innerhalb des historischen Siedlungsgefüges von Oberlauchringen zu. Ihre Erhaltung (und ggf. Aufwertung) entspricht dem angestrebten Ziel, „den Wunsch zum Erhalt und zur Wahrung des ortsbildprägenden, dörflichen Charakters unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz“ zu verstärken (Begründung zum Bebauungsplan, S.4)

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Waldshut  
-- Baurechtsamt --





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**8. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung der Baugebiete im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ verbunden sind.

Geologie und Boden

Nach geologischer Übersichtskarte von Baden-Württemberg, Blatt 3 und der hydrogeologischen Karte sind im Erschließungsgebiet würmeiszeitliche Terrassenschotter der Wutach abgelagert, es sind dies vor allem Kies-Sand-Gemische, welche von jungen Talfüllungen überdeckt werden.

Unter einer bis zu 0,35 m mächtigen Mutterbodenschicht lagern meist sandig, kiesige Schluffe von steifer/halfester Konsistenz bis ca. 1,20 m u. GOK. Unterlagert werden die Schluffe oder Geschiebelehme bis zur Endteufe von ca. 3,0 m u. GOK von sandigen, schwach schluffigen Kiesen, in welchen stellenweise dünnbankige schluffige Sande zwischengeschaltet sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Kirchstraße“ sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) vorhanden.

Den vorhandenen Böden innerhalb des Planungsgebietes kommt für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Kirchstraße“ wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung), sowie durch Veränderung der Bodenstruktur (Verlust von Strukturelementen) verbunden.

Grundwasser

Am 17.02.2003 konnte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ein variierender Wasserspiegel (Grund-, Schicht- oder Sickerwasser) ab ca. 0,70 m bis ca. 1,70 m unter Geländeoberkante festgestellt werden.

Im gesamten B-Planbereich sind deshalb Unterkellerungen nur mit besonderen Schutzmaßnahmen möglich (z.B. Ausbildung als weiße Wanne).

Bauen im Grundwasser unterliegt grundsätzlich besonderen Bestimmungen und erfordert eine gesonderte Genehmigung (s. Teil C, III. 6. Bauen im Grundwasser).

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

Oberirische Gewässer

Im Süden des B-Planbereiches „Kirchstraße“ verläuft in Ost-West-Richtung der Wettenbach. Der Wettenbach führt nur noch in bestimmten Bereichen beständig Wasser. Im Starkregenfall springt der Bachlauf jedoch an und leitet im Geländetiefpunkt verlaufend das allseits zulaufende Oberflächenwasser als Vorfluter zur Wutach ab.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers wird gem. § 68 b Abs. 3 und 4 WG ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite, landseits ab der Böschungsoberkante festgesetzt.

Klima / Luft

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind trotz der vorgeetzten Hanglage im Süden nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist innerhalb der Vegetationsflächen im B-Planbereich „Kirchstraße“ als mittel bis hoch einzuordnen.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 24a NatSchG Bad.-Württ.

Im südwestlichen Umgebungsbereich ist das Biotop 8315 - 337 - 0510 nach § 24a NatSchG B-W. ausgewiesen. Das Biotop befindet sich im unmittelbaren Bereich des Wettenbaches. Der Wettenbach wird im Zuge der Erschließung des B-Planbereiches „Kirchstraße“ reaktiviert und renaturiert. Das Biotop 8315 - 337 - 0510 bleibt dabei uneingeschränkt erhalten.

Landschaftsbild / Erholung

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung im B-Planbereich „Kirchstraße“ verändert sich das Landschaftsbild nur unwesentlich, die bestehende Bebauung wird abgerundet bzw. ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Nutzung, Lage und Ausdehnung der möglichen Baukörper, die topographische Einbindung in die bestehende Umgebung sowie eine ausgewogene Grünordnung sollen eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehendst vermeiden.

Geplante Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen:

- Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß;

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Stadtratsamt Waldshut

Genehmigungsamt





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

- Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Befestigung der privaten Grundstückszufahrten, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Mineraldecken, Schotterrasen etc...).

Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Reaktivierung, Renaturierung und ökologische Aufwertung des Wettenbaches im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ durch Wiederherstellung einer durchgängigen wasserführenden Bachsohle, Anlage von Retentionsflächen und ergänzende Bepflanzung;
- Bereichsweise Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser;
- Erhalt der bestehenden, lückigen Streuobstwiesen in den ausgewiesenen privaten, nicht überbaubaren Grünflächen;
- Ergänzung der bestehenden, lückigen Streuobstwiesen mit heimischen Obstbäumen;
- Landschaftsgemäße äußere Eingrünung des Neubaugebietes mit Obstbäumen und / oder Hecken;
- Extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigter Dachflächen. Sie trägt zur Regenwasserrückhaltung bei, gleichzeitig kompensiert sie z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens;
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Straßengeleitende Anpflanzung von Reihen großkroniger, hochstämmiger Laubbäume. Die Bepflanzung erfolgt sukzessive im Zuge der abschnittsweise Erschließung bzw. Bebauung;

Mit den o.g. Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Grundwassers, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften z.T. ausgeglichen werden.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden. Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen.

Soweit dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen überwunden.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Oberlauchringen erfordert eine möglichst kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

**10. Kosten**

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des Baugebietes „Kirchstraße“ ermittelt:

1. Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	246.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	175.000,00 EUR
3. Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	73.000,00 EUR
<hr/>	
1.-3. Baukosten gesamt	494.000,00 EUR

Lauchringen, den 26.11.2003

Th. Schäuble  
Bürgermeister



**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Mischgebiet Dorf (MD)  
gem. § 5 BauNVO**

1.2.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.3 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**1.4 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

**1.5 Grünflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

**1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
gem. § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB**

**1.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**

**1.9 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz  
gem. § 9 (6) § 172 (1) BauGB**

**Genehmigt**

03. MAI 2004

Landratsamt Waldshut

- Baurechtsamt -





**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**gem. § 16 und 19 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung der Grundflächenzahl sowie durch die Eintragung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
- 2.2 In den Bereichen der neuen Bebauung sind max. II Vollgeschosse zulässig.

Im alten Ortskernbereich ist die Geschosshöhe mit max. III Vollgeschosse festgesetzt.

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**gem. § 9 (2) BauGB**

- 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist verbindlich im B-Plan (Blatt 2) in max. m ü.NN festgesetzt.
- 3.2 Im B-Planbereich besteht Hochwassergefahr aus Wutach und Kotbach (s. Teil C, III. 4. Hinweis). Begründet hierauf muss die Eingangshöhe (OKRFB – EG) mind. 60 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen.
- 3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit  $\pm 15$  cm zulässig.

**4. BAUWEISE**  
**gem. § 22 BauNVO**

- 4.1 Als Bauweise ist je nach Bereich offene Bauweise (Bereich neue Bebauung) oder geschlossene Bauweise (Alter Ortskernbereich) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
**gem. § 23 BauNVO**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
Baurechtsamt





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 6.1 Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich.

Im Bereich der Neubebauung (WA und MD) sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.

Im Bereich bereits bestehender Bebauung (Ortskernbereich) sind max. 3 Wohnungen je Einheit zulässig.

**7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

- 7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Integration von Solarenergie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

- 8.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke im Sinne der Verkehrssicherheit.

- 8.2 Im Gewässerrandstreifen zum Wettenbach (B = 10,00 m landseits ab Böschungsoberkante) sind keine baulichen Anlagen zugelassen.

**9. NEBENANLAGEN  
gem. § 14 BauNVO**

- 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandorte und Fahrradunterstände.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landrat  
Baurecht



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- 9.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 9.3 Nebenanlagen sind im Gewässerrandstreifen zum Wettenbach nicht zugelassen.

**10. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
**gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

- 10.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
**gem. § 9(1) 25a BauGB**

- 11.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste in Teil C, II. Seite 8 ist zurückzugreifen.

**12. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)**  
**gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 12.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 12.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muß jederzeit gewährleistet sein.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-  
FLÄCHENGESTALTUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

**1. PFLANZGEBOTE**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.1 Auf je 200m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Entlang der Grundstücksfläche ist davon mind. 1 Baum an der Straßenseite zu pflanzen.
- 1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.
- 1.4 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

- 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**3. BEPFLANZUNG**

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (s. Pflanzliste unter Teil C, Seite 7).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**



Landshut  
- Baurechtsamt -



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**4. REGENWASSERBEHANDLUNG**

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastete geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (s. Teil B, Ziffer 5.3.3 und Teil C, III. Ziffer 5 Hinweis).

**5. ABFALLBEHÄLTER**

- 5.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

**Genehmigt**

**0 3. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISE  
gem. § 9 (6) BauGB**

**1. PLANVORLAGE**

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich darzustellen.

**2. Denkmalschutz (Hinweis)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3. Baugrund / Grundwasser (Hinweis)**

Zur Beurteilung der Geologie und des Baugrundes wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen durch die AICON Geotec GmbH Moos ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vermittelt die Erkenntnisse aus insgesamt fünf Bodenaufschlüssen. Es gibt Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die relevanten Grundwasserstände. Den Bauinteressenten wird empfohlen, das Gutachten bei der Gemeindeverwaltung Lauchringen einzusehen.

**4. Hochwasserschutz (Hinweis)**

Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein Bereich Waldshut-Tiengen macht darauf aufmerksam, dass im B-Planbereich Hochwassergefahr von Wutach und Kotbach besteht. Die GWD empfiehlt deshalb, die Kellerfenster und Eingänge der geplanten Gebäude um mind. 0,60 m höher als das bestehende Gelände anzuordnen.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**





**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Im Weiteren wird empfohlen, auf eine sichere Heizöllagerung zu achten (z.B. durch Befestigung der Heizkessel, damit bei Hochwasser kein Auftrieb der Kessel erfolgt).

**5. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)**

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

**6. Bauen im Grundwasser**

Wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung, wegen Grundwasserabsenkungen, der Gefahr des Grundwasserentzuges durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Drainierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Unterkanten der Bodenplatten müssen über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Dies bedeutet bei den genannten Flurabständen meist den Verzicht auf Unterkellerung.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und 3a WG wird hingewiesen.

Da wasserrechtliche Belange (§ 12 WG, § 35 WHG) betroffen sind, muss jede einzelne Bauplanung, welche in den Grundwasserkörper eindringt, dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft beim Landratsamt Waldshut zur Genehmigung vorgelegt werden.

Lauchringen, den 26.11.2003

Th. Schäuble  
Bürgermeister



Anlage: Pflanzempfehlung





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**PFLANZEMPFEHLUNGEN**

**ARTENLISTEN**



03. MAI 2004

Le... Waldshut  
- Baurechtsamt -

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

Pflanzware

Bäume: Hochstämme, 3 xv. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 xv. 60-100 cm

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume – Hochstamm:

Apfel:

Brettacher
Ontario
Roter Boskoop
Bohnapfel
Roter Berlepsch
Idared
Gravensteiner
Goldparmäne
Blumberger Langstieler
Jonathan
Winterglockenapfel



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

*Fortsetzung...*

Obstbäume – Hochstamm:

Birnen:

Conference  
Bocs Flaschenbirne  
Himesbirne  
Köstliche aus Charneu  
Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Vereinsdechantbirne  
Gelbmöstler

Kirschen:

Kordia  
Burlat  
Schauenburger  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Hallauer

Zwetschgen u. Mirabellen:

Schattenmorelle  
Große grüne Reneklaude  
Valor  
Quillins Renekloden  
Zimmers Frühzwetschge  
Nancy Mirabelle  
Wangenheims Frühzwetschge  
Bühler Frühzwetschge

Quitten:

Bereczki

Dachbegrünung

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
– Baurechtsamt –





**Teil D**  
**PLANTEIL**

- |    |   |           |               |
|----|---|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug)<br>(s. Anlage zur Satzung) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Bebauungsplan   | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. | Gestaltungsplan   | (Blatt 3) | M 1:500       |
| 4. | Schnitt 1 - 1   | (Blatt 4) | M 1:500       |
|    | Schnitt 2 - 2   | (Blatt 5) | M 1:500       |
|    | Schnitt 3 - 3   | (Blatt 6) | M 1:500       |

**Genehmigt**

**03. MAI 2004**

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

