

GEMEINDE LAUCHRINGEN
BEBAUUNGSPLAN
GREUTWIESEN

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 29. JAN. 1980



4. Fertigung

31. Aug. 1979



S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewann "Greutwiesen"

Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. IS. 2256) (BBauG), § 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76, S. 1) hat der Gemeinderat am **15. Okt. 1979**... den Bebauungsplan für das Gewann "Greutwiesen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil - Lageplan - (§ 2 Ziff. 3).

Bestandteile des Bebauungsplans



Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung und Erläuterung
2. Übersichtsplan
3. Zeichnerischem Teil - Lageplan Maßstab 1 : 1 000
4. Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

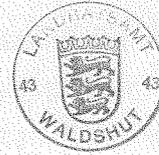
7891 Lauchringen, den 16. Okt. 1979
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister



Waldshut-Tiengen, den 29. JAN. 1980

Begründung und Erläuterung



zum Bebauungsplan "Greutwiesen" der Gemeinde Lauchringen

Innerhalb des Nahbereichs Waldshut-Tiengen verzeichnet die Gemeinde Lauchringen mit derzeit 6.200 Einwohner einen überdurchschnittlichen Wachstum. Aufgrund stetiger Nachfragen nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau hat der Gemeinderat beschlossen, die verbindliche Bauleitplanung für das Gewann Greutwiesen einzuleiten.

Die Gemeinde verfügt über einen am 15.09.1964 genehmigten Flächennutzungsplan. Hierin ist die im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Fläche zum größten Teil als Dorfgebiet ausgewiesen. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen, wurde eine Erweiterung nach Westen vorgenommen. Desweiteren wurde abweichend vom Flächennutzungsplan überwiegend allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit soll ein heutigen Ansprüchen gerecht werdendes Wohnen ermöglicht werden.

Der Regionalplan für den Bereich Hochrhein-Bodensee setzt für den Nahbereich Waldshut-Tiengen als Entscheidungshilfen für Entwicklungsplanungen einen Bevölkerungsrichtwert für das Jahr 1990 von 40.300 bis 40.700 Einwohner fest. Eine Aufteilung des Richtwertes muß den zu erstellenden Flächennutzungsplan vorbehalten werden. Da die Bearbeitung dieses gemeinsamen Flächennutzungsplan mit Sicherheit noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird, ist die Gemeinde bemüht, die Entwicklung der Gemeinde derzeit noch nach der sicherlich in einigen Punkten überholten, 15 Jahre alten Flächennutzungsplanung zu steuern.

Zur Bedarfsbeurteilung geht die Gemeinde von einem natürlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 400 Einwohner bis zum Jahre 1990 aus. Dies entspricht dem Anteil des für den Nahbereich Waldshut-Tiengen festgesetzten Wertes des Regionalverbandes. Zusätzlich ist zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, der Verringerung der Belegdichte und aus Gründen der Umnutzung das Ausweisen von Bauflächen für etwa 420 Einwohner erforderlich. Dies steht mit dem Bauflächenerlaß vom 17.04.1978 des Innenministeriums Baden-Württemberg im Einklang. Die Gemeinde setzt hiernach keine Zwangspunkte für den künftigen gemeinsamen Flächennutzungsplan, wenn sie vorab von einem Flächenbedarf für 820 Einwohner ausgeht.

Eine Zusammenfassung über noch verfügbare Bauplätze in den in den letzten Jahren aufgestellten Bebauungsplänen ergibt folgendes Bild,

Bebauungsplan Unterstöcken und Untermark ist aufgefüllt,
Bebauungsplan Holzäcker von 26 Baugrundstücke sind noch drei Parzellen frei,
Bebauungsplan Hofäcker von 33 Baugrundstücke sind noch sechs Parzellen frei,
Bebauungsplan Riedwiesen-Mettlenwiesen vier Parzellen frei,
Bebauungsplan Hohrain-Erweiterung vier Parzellen frei.

Im Bebauungsplan Hohrain sind 38 Parzellen an eine Bauträgersgesellschaft verkauft. Mit dem Bau der Einfamilienhäuser soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Da es sich bei diesen nicht bebauten Grundstücken ausschließlich um Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser handelt, kann hierauf Wohnraum für 55 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer Belegdichte von 2,8 Einwohner je Wohnung entspricht dies einem Bevölkerungsanteil von 154 Einwohner. Entscheidend ist jedoch, daß diese Bauplätze alle an Bauwillige veräußert sind. Nachdem der Gemeinde weitere Bauanfragen vorliegen, hat der Gemeinderat die Bebauung im Gewann Greutwiesen für 38 Wohneinheiten beschlossen. Neben der erforderlichen Weiterentwicklung der Gemeinde verfolgt er damit Ziele einer gesunden Bodenpreispolitik, ohne den Entwicklungsrealitäten des künftigen Flächennutzungsplans vorzugreifen.



Entsprechend der derzeitigen Nachfrage wurde eine eingeschossige Bebauung mit Ausbau des Dachgeschosses konzipiert. Wegen des Grundwasserstandes sind bei der Unterkellerung der Gebäude Vorkehrungen zu treffen, die jeweils mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen sind. Die Fläche des im südöstlichen Plangebiets vorhandenen Kindergartens wurde als Fläche für Gemeinbedarf in die Planung einbezogen. Desgleichen wurde das hier bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude als Dorfgebiet bauleitplanerisch erfaßt. Im nördlichen Bereich ist als Verbindung zu den im Westen angrenzenden vorgesehenen Freizeitanlagen eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Die als bebaubar ausgewiesenen Flächen berühren die engere Schutzzone des durch wasserrechtliche Entscheidungen vom 13.10.1976 festgesetzten Wasserschutzgebietes. In vorbereitenden Gesprächen zwischen der Gemeinde, dem Geologischen Landesamt und dem Wasserwirtschaftsamt haben die genannten Fachbehörden eine Veränderung der Schutzgebietgrenze bei Lgb.Nr. 712 und 717 zugestimmt. Die Gemeinde wird hiernach die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Bereiches einleiten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anbindung an einer zu bauenden Ringstraße an das vorhandene Ortsstraßennetz.

Die Abwässer werden in dem das Baugebiet tangierenden Hauptsammler geleitet und der Zentralkläranlage Tiengen zugeführt. Rohrquerschnitt des Hauptsammlers und Reinigungskapazität der Kläranlage sind ausreichend.

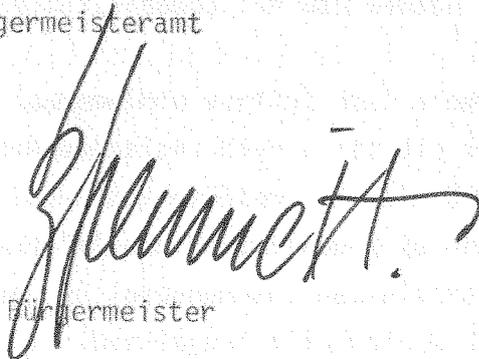
Zur Frischwasserversorgung kann an die gleichfalls bis an das Baugebiet heranführende Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Rohrquerschnitte und Wasserdargebot sind gleichfalls ausreichend.

Die Kosten für die Erschließung wurden durch Schätzung ermittelt und betragen

590 m Erschließungsstraße	305.000 DM
600 m Abwasserkanalisation	220.000 DM
600 m Frischwasserleitung	100.000 DM
	<hr/>
	625.000 DM

Von diesem Betrag werden aufgrund der Satzung über die Erschließungskostenbeiträge der Gemeinde 90 % von den künftigen Bauherrn erhoben. Der Restbetrag von 62.500 DM ist durch Haushaltsmittel gedeckt.

7891 Lauchringen, den **31. Aug. 1979**
Bürgermeisteramt



Der Bürgermeister

~~Bebauungsplan-Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den **29. JAN. 1980**



GEMEINDE LAUCHRINGEN BEBAUUNGSPLAN GREUTWIESEN

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Lageplan M 1:1000

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 29. JAN. 1980

ZEICHENERKLÄRUNG



BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	
DACHGESTALTUNG	

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
	ÄNDERUNG DER NUTZUNG
	BAUGRENZE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET
FFG	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - GEHWEG
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR DAS BEPFLANZEN MIT STRÄUCHERN UND BÄUMEN
	KINDERSPIELPLATZ
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	SATTELDACH
	FIRSTRICHTUNG
	GARAGEN-PLANUNGSHINWEIS
-----	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
I+D (II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
D	DACHGESCHOSS ANRECHENBAR

WALDSHUT - TIENGEN / LAUCHRINGEN, den 31. Aug. 1979

KREISPLANUNGSAMT DER BÜRGERMEISTER

im Auftrag

Einle



J. Himmelt

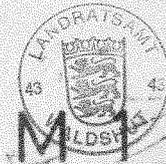
GEMEINE LAUCHRINGEN

BEBAUUNGSPLAN ~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~ GREUTWIESEN

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
gehohtigt
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 29. JAN. 1980

ÜBERSICHTSPLAN



M 1:10 000

Oberlauchringen

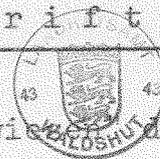


Textteil

Waldshut-Tierren, den 29. JAN. 1980

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Greutwies" der Gemeinde
Lauchringen, Landkreis Waldshut



A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) (BBeuG).
i. d. F. vom 6.7. 1979 (BGBl. I S. 949 ff)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1764) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

§ 2



Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen innerhalb des als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist offene Bauweise festgesetzt.

Waldshut-Tiengen, den 2 9. JAN. 1980

§ 6



Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Lageplan.

Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

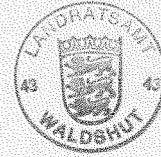
Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwandt werden. Die zulässige Fronthöhe der Gebäude, gemessen talwärts in Gebäudemitte zwischen Geländeoberkante und Schnittpunkt mit der Dachhaut, darf maximal betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden	7,20 m

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist bei einer zulässigen Dachneigung von 36 bis 38 ° zulässig. Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen im Lageplan. Asymmetrische Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden. Dachgaupen sind nicht gestattet.

§ 8

Abwasserbeseitigung



Abwässer sind in die zu bauende Ortskanalisation zu leiten.

§ 9

Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen sollen mit dem Hauptgebäude geplant und im Baugesuchsverfahren beurteilt werden können. Längsseiten der Garagen müssen einen Abstand von mind. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mind. 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.
2. Alle Einfriedigungen entlang der Straße und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sind ohne Höhenbeschränkung unter Hinweis nachbarrechtlicher Bestimmungen zugelassen.
3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind straßenseitig nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung Tiengen, den 29. JAN. 1980

- 
1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
Hierzu sollen Rasenpflastersteine oder Befestigungen mit Natursteinplatten verwendet werden.
 2. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
 3. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

§ 12

Wasserrechtliche Bestimmungen

Beim Bau der Straßen und späteren Unterhaltung ist nur Heißbitumen zu verwenden. Nicht verschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist in die Ortskanalisation einzuleiten.

Die Häuser dürfen wegen des relativ hohen Grundwasserstandes nicht ins Grundwasser gestellt werden. Bei den Gründungsarbeiten ist besonders sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Das Abwasser ist in dichten Leitungen, die abgepreßt werden müssen (entsprechend DIN 4033) schadlos abzuführen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit des Kanalanschlusses an die bestehende Kanalisation vor dem erstellten Regenbecken zu überprüfen.

Waldshut-Tiengen/Lauchringen, den

Kreisplanungsamt
Im Auftrag

Lürkens

L ü r k e n s



31. Aug. 1979

Bürgermeisteramt

Zimmermann
Der Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt

nach § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 in der Zeit vom **10. Jan. 1979**
bis **14. Feb. 1979**

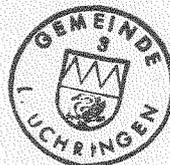
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **29. DEZ. 1978**



Zimmert
, der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen

nach § 10 BBauG vom 18.8.1976 in Verbindung mit § 4 GO
am **16. Okt. 1979**



Zimmert
, der Bürgermeister

Genehmigt

nach § 11 BBauG vom 18.8.1976 durch das Landratsamt Waldshut
am **29. Jan. 1980**



Zimmert
, der Bürgermeister

Rechtskräftig

nach § 12 BBauG vom 18.8.1976 durch die Bekanntmachung der
Genehmigung am **8. Feb. 1980**

Lauchringen, den **4. März 1980**
Bürgermeisteramt

Zimmert
Der Bürgermeister

