

**Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut**

Satzung

**zum Bebauungsplan "Heidenäcker West", Gemarkung Unterlauch-
ringen**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 11.06.1992 den Bebauungsplan

"Heidenäcker West"

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. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist beigefügt:

3. Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

7898 Lauchtringen, den **11. Juni 1992**



Schmidt

Schmidt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

"Heidenäcker West"

Ortsteil Unterlauchringen
Gemeinde Lauchringen

Aufstellungsbeschluß gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 07.11.1991

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.1991

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 18.11. - 02.12.1992

Beteiligung der Träger öffentl. Belange durchgeführt vom 09.12.1991 bis 31.12.92

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 26.03.92

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 03.04.1992

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 31.03.1992

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 13.04.1992 bis 15.05.1992

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß in der Sitzung des Gemeinderates am 11.06.1992

Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt am 29.06.1992

Erneuter Satzungsbeschluß mit Änderung der Bauvorschriften Pos. 2.5 "Flächen für Stellplätze und Garagen" am 27.08.1992

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens am **23. Okt. 1992**

Lauchringen, am

29. Sep. 1992



.....
Schmidt
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Heidenäcker West", 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 EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
- 1.2 Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11. 1983 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 24, S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 01).

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, Geschößzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8, jeweils als Höchstwert, festgesetzt.

Es sind nur zweigeschossige Gebäude zugelassen (2 Vollgeschosse zwingend).

Die Trauföhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandmitte der Gebäudelängsseite, darf max. 6,50 m betragen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 - KV - Leitung dürfen Gebäude, Gebäudeteile oder Dachaufbauten nicht in den Leitungsbereich hineinragen. Baugesuche, die diesen Bereich betreffen, sind dem Energieversorgungsunternehmen (Badenwerk Waldshut) zur Stellungnahme vorzulegen.

2.4 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen bis 50 m Länge.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind wie folgt anzulegen:

Je Wohnung mindestens 1 Stellplatz in einer Tiefgarage; die restlichen erforderlichen Stellplätze ebenerdig.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit direktem Anschluß an die Heidenäcker Straße anzulegen.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist unzulässig.

2.6 Lärmschutz

Durch die in der Nähe befindliche Autobahn (A 98) ist zwar im jetzigen Zustand keine Beeinträchtigung gegeben, durch weiteren Ausbau bzw. Verkehrsbelastung jedoch nicht auszuschließen, auch wenn dabei die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Im Zuge eines präventiven Lärmschutzes ist deshalb die Errichtung eines Lärmschutzwalles gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 3,0 m über bestehendem Gelände vorgeschrieben.

Bei Wohngebäuden müssen Fenster in Wandflächen, die zur Autobahn bzw. der Autobahnauffahrt zugewandt in einen Abstand unter 40 m liegen, mit Schallschutzverglasung der Klasse II nach DIN 52210 Teil 5 ausgestattet sein.

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 für Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 38 ° - 43 ° festgesetzt.

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 KV - Leitung ist eine "harte Bedachung" vorgeschrieben.

Die Tiefgarage ist mit einem erdgedecktem Flachdach zu versehen und zu begrünen.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Zulässige Dachaufbauten sind giebelständige Gaupen mit Sattel- oder Walmdach, Zwerchgiebel, Schleppgaupen.

Allgemeine Bestimmungen:

Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf max. 3,0 m betragen.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gaupen, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,50 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in der Dachschrägen zu messen.

Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Ergänzende Vorschriften für

- Zwerchgiebel:

Bei Zwerchgiebeln darf die Giebelbreite max. 4,50 m betragen. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach, mit demselben Material und derselben Farbe, einzudecken.

- Schleppgaupen:

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen. Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- Giebelständige Gaupen:

Die giebelständigen Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max. zulässige Breite beträgt 1,50 m.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Einfriedigungen

Zäune, Sockelmauern und beschnittene Hecken sind entlang der Heidenackerstraße unzulässig.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Menge und Verbleib des beim Bau der Tiefgaragen anfallenden Erdaushubes ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden im Einzelbaugesuch anzugeben.

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.

/06

3.6 Grünordnung

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Dach der Tiefgarage ist mit Humus anzufüllen und zu bepflanzen.

Eine evtl. Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens darf nur die Höhe von 366,00 über NN (das sind ca. 9,00 m über vorh. Gelände) erreichen.

3.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1,0 m Differenz zum bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2,50 m Höhe zulässig.

Lauchringen, am 11. Juni 1992



Schmidt
Bürgermeister

planungsbüro popp
dipl.ing.tu stadt-u.regionalplanung
waldshut - tiengen

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Heidenäcker West", Unterlauchringen

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befindet sich am westlichen Ortsrand von Unterlauchringen, westlich der Heidenäckerstraße. Hier befindet sich auf dem Grundstück Lgb.Nr. 467/7 eine Eisengroßhandlung. Die Eigentümer möchten den Betrieb ins Gewerbegebiet verlagern, sodaß die Grundstücke dann für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Dies ist insofern zu begrüßen, da die Eisenhandlung unter Berücksichtigung des großen, westlich direkt angrenzenden Baugebietes "Heidenäcker" ohnehin als ein Fremdkörper anzusehen ist und somit das Siedlungsgebiet durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch in diesem Bereich sinnvoll abgerundet werden kann.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich die Autobahn 98 bzw. die Auffahrtspur hierzu gebaut. Diese Baumaßnahme ist noch nicht eingemessen. Die Eintragung der Fahrbahnen erfolgte deshalb als nachrichtliche Übernahme der Ausführungspläne des Landesamtes für Straßenwesen Baden - Württemberg und ist nicht verbindlich.

Neben dem Grundstück der Eisenhandlung liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch ein Teil des Grundstücks 467/10. Diese Restfläche ist ein aufgefülltes Areal eines ehemaligen Schießstandes und nicht bebaubar.

Die Teilfläche des nördlich davon liegenden Grundstückes Lgb.Nr. 471 ist z.Zt. ein Brachland. Die westliche Abgrenzung ergibt sich aus der bis zu 9,00 m hohen Raumgitterwand, welche den Abschluß der vom Straßenbau in Anspruch genommenen Flächen darstellt.

Nach den Vorgaben des Landesamtes für Straßenwesen ist mit der Bebauung ein Abstand von 20,00 m ab dem planfestgestelltem Fahrbahnrand (im Endausbau) einzuhalten.

Das Gebiet ist im Flächenutzungsplan der Gemeinde Lauchringen als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch den Wegzug der Eisenhandlung ist die Nutzung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich geworden.

Auch die unbebauten bzw. unbefestigten Flächen weisen keinen schützenswerten Baum- oder Strachbestand auf. Negative ökologische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, Ortsbild und Wohnqualität von Unterlauchringen sind als durchaus positiv zu bezeichnen. Neben der Entlastung der vorhandenen Wohnbebauung vom Schwerlastverkehr ist hier die Neugestaltung des Ortsbildes durch eine ansprechende Wohnhausbebauung anstatt einer Gewerbehalle und die Verminderung von Staub und Lärm zu erwähnen.

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 den Vorgaben des § 17 BauNVO. Zur Erreichung eines einheitlichen Gebietscharakters sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Eine übergroße Anzahl von Stellplätzen oder Garagen würde das Siedlungsbild in hohem Maße beeinträchtigen. Es ist deshalb vorgeschrieben, daß die erforderlichen Stellplätze zu 80 % in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Die restlichen 20 % der Stellplätze sind für eine Nutzung als Besucher- und Kurzzeitstellplätze oberirdisch und im direkten Anschluß an die Heidenacker Straße anzulegen.

Da Garagenhöfe hierzu nicht angenommen werden und zudem einen großen Lärm verursachen, sind sie unzulässig.

Wie eine Überprüfung des Lärmpegels, durchgeführt im Herbst 1991, ergab, werden die zulässigen Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet durch die derzeitige Verkehrsbelastung auf der A 98 nicht überschritten. Durch den weiteren Ausbau der Autobahn (Umfahrung Tiengen) kann jedoch eine höhere Lärmentwicklung auftreten, so daß bereits jetzt passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Lärmschutzwall) vorgeschrieben werden.

Die Planung des Baugebietes in Kenntnis des planfestgestellten weiteren Autobahnbaues erfolgt. Durch den allgemeinen Verkehrszuwachs sowie durch den geplanten Ausbau (zweite Fahrbahn in Lauchringen) und Weiterbau (erste und zweite Fahrbahn in Tiengen) wird der Straßenverkehr zunehmen. Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Baulastträgers, welche über den Umfang der Maßnahmen des Planfeststellungsverfahrens hinausgehen, sind deshalb ausgeschlossen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachneigung ist mit 38 - 43° festgesetzt. Durch das relativ hohe zulässige Maß soll eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden, das allerdings kein Vollgeschoß ergeben darf.

Zur Nutzung des Dachgeschosses sind Dachgaupen zugelassen, die allerdings in Anordnung und Größe beschränkt wurden, um die Dachlandschaft nicht zu sehr zu stören.

Zäune beeinträchtigen im starken Maß das Siedlungsbild. Sie sind deshalb entlang der Erschließungsstraße unzulässig.

Der Forderung des Amtes für Bodenschutz und Wasserwirtschaft nach einer möglichst geringen Versiegelung der Flächen wird durch entsprechende Festsetzungen (nur wasserdurchlässige Beläge) nachgekommen.

4. Erschließungsmaßnahmen

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Grundstücke sind an die vorhandenen Erschließungsstraßen angeschlossen. Eine weitere Bebauung kann im Anschluß daran erfolgen.

Der Kanal ist mit Durchmesser 30 in der Heidenäckerstr. vorhanden.

Die Wasserversorgung ist durch Leitungen mit NW 100 in der Albertstr. und Sudetenstr. gesichert. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in diesen Straßen in einer Entfernung ca. 80 - 90 m vom ausgewiesenen Baugebiet.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Badenwerk.

5. Höhenbeschränkung im Bereich der Leitungstrasse der 20 KV - Leitung

Die bestehende 20 - KV - Leitung des Badenwerks wird nach Zusage des Energieversorgungsunternehmens so erhöht werden, daß in jedem Falle eine zweigeschossige Bebauung innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen möglich ist. Hierzu wird auf der Leitungstrasse, neben der Raumgitterwand, ein zusätzlicher Mast errichtet.

/04

Die Höhenverhältnisse sind in beiliegendem Geländeschnitt dargestellt.
Um Störungen durch Bewuchs zu vermeiden, wurde für die Bepflanzung
eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Lauchringen, am 11. Juni 1992

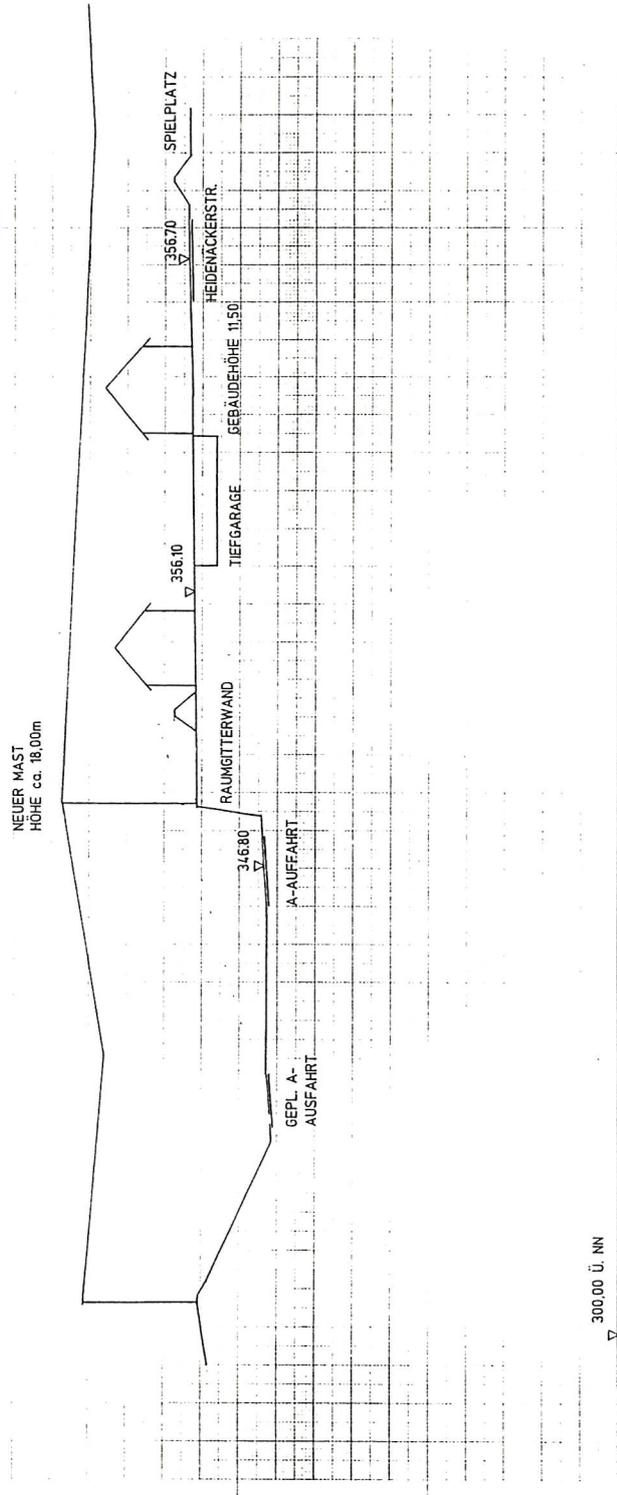


Schmidt
.....
Schmidt
Bürgermeister

planungsbüro popp
waldshut - tiengen
Juni 1992

Anlage

BEBAUUNGSPLAN "HEIDENÄCKER WEST"
SCHNITT A-A (UNTER BESTEH. 20-KV LEITUNG) M 1:1000



Architekturbüro W. B. B. B.
Prof. Ing. Stroh u. Regionalplanung
Olaf Breilacker 7
D-30559 Hannover-Neustadt
Tel. 07741-63400

Bebauungsplan "Heidenäcker West"

Übersichtsplan Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1 : 10.000



(Klein Jbrunnen)

Gmde. Lauchringen

Gmkg. Unterlauchringen

1:1000

475

472

473

Jbrunnen

Weg

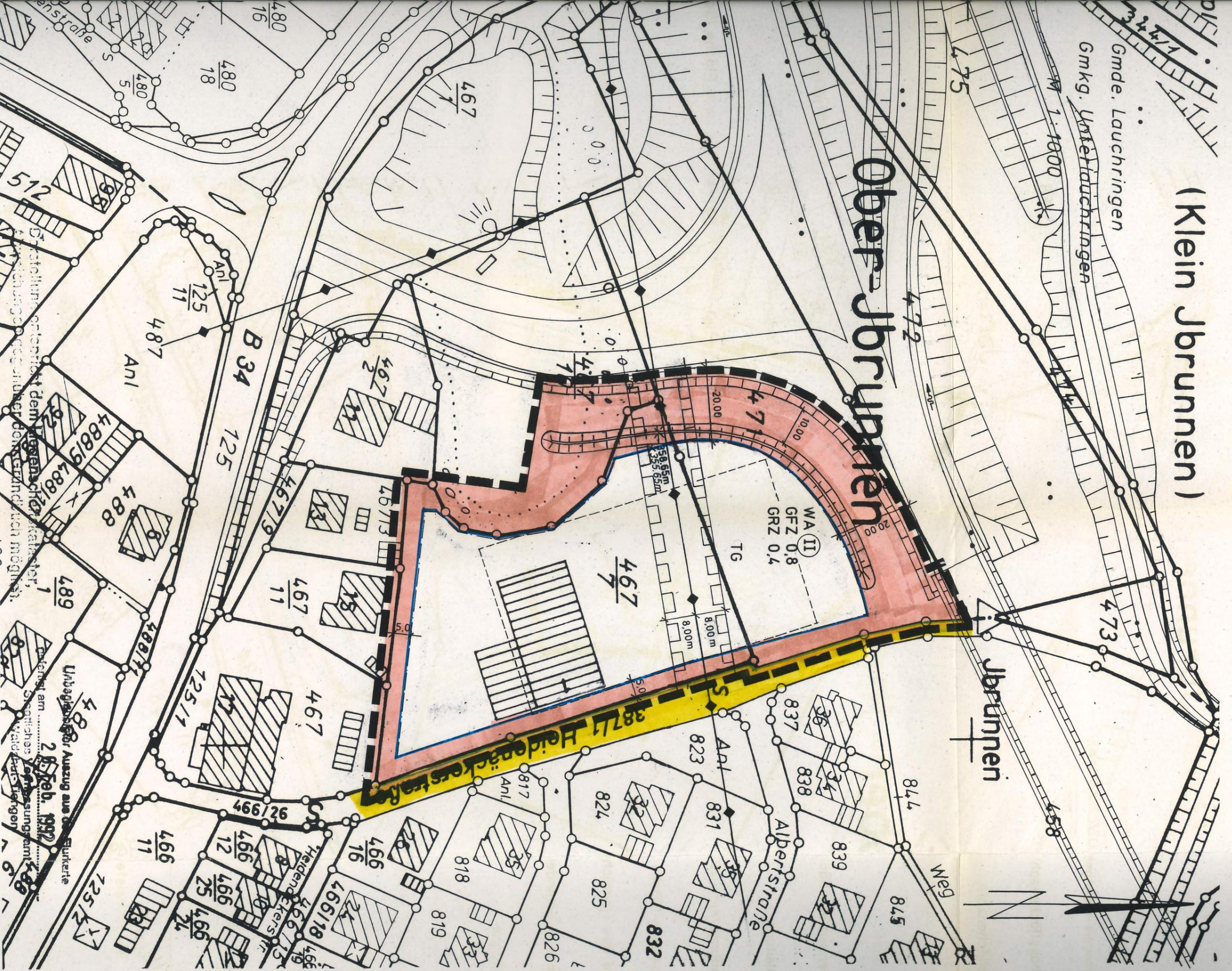
Ober-Jbrunnen

WA II
GFZ 0,8
GRZ 0,4

TG

467
7

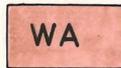
387/1 Heidenbäckersstraße



Stat. d. ... dem ...

Unabhängiger Auszug aus der ...
2. Feb. 1992

Legende



Allgemeines Wohngebiet

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl

GRZ 0,4

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse zwingend



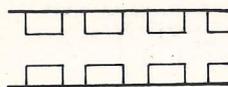
Baugrenze



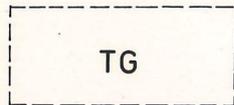
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzung



Stromleitung



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Sonderweg)



vorgesehene Fläche für Tiefgarage



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

× 355,65m

vorhandene Geländehöhe

× 358,65m

Projekthöhe

Gemeinde Lauchringen , am 1. Juni 1992



[Handwritten signature]