Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Satzungen

2. Ausfertigung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Heidenäcker West", Unterlauchringen sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 14.03.2002 die Änderung des Bebauungsplanes

"Heidenäcker West", Unterlauchringen

sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2

Sachlicher Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der Änderung wie folgt geändert:

- Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jetzt aktuellen Fassung;

- Tiefgarage:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Heidenäcker West" setzt im Textteil fest:

"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."

Die Pos. 2.5 lautet künftig:

"Auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird bestimmt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen sind. Bei ungerader Wohnungszahl wird aufgerundet.

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

Einschränkung: In einem Bereich von 4,00 m Abstand von öffentlichen oder privaten Erschließungsstrassen sind Garagen unzulässig. Bei Parallelstellung der Garage zur Straße verringert sich der Abstand auf 2,00 m."

Pos. 3.5, Satz 2: „Menge und Verbleib des beim Bau der Tiefgaragen anfallenden Erdaushubes ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden im Einzelbaugesuch anzugeben." wird gestrichen.

- Zwingend zweigeschossige Bebauung:

Die Pos. 2.2 des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert:

"Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen (2 Vollgeschosse als Höchstwert)."

- Entfall der Vorschriften zur Wahrung eines Sicherheitsabstandes zur 20 kV - Leitung:

Über das Gebiet führte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine 20 kV - Leitung des Badenwerks. Diese ist zwischenzeitlich abmontiert.

Die Vorschriften zum Schutz dieser Leitung:

2.3 "... 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."

3.2 "....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."

3.5 " 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."

entfallen somit. Sie werden aus den Bebauungsplanvorschriften gestrichen.

- Entfall der Vorschrift der Dacheindeckung in dunkelroter oder rotbrauner Farbe:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt fest:

Pos. 3.2: "....Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig."

Diese Bebauungsplanvorschrift wird gestrichen.

- Änderung der Vorschriften zum Bodenschutz:

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens lauten:

„3.5 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."

Satz 2 und 5 der Pos. 3.5 der Bebauungsvorschriften entfallen; der Satz 4 wird wie folgt geändert:

"Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
Eine Flächenversiegelung, also das Aufbringen vor wasserundurchlässigen Belägen, ist somit generell unzulässig."

-Dächer

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt fest:

"3.2 Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 38 - 43° festgesetzt."

Diese Vorschrift zu den Dächern wird wie folgt geändert:

"3.2 Dächer

Es sind für die Wohngebäude folgende Dachformen zulässig:
- Satteldach, jedoch kein Walmdach, auch nicht als Schopf- oder Krüppelwalm:
- Satteldach mit höhenversetzten First und ungleichschenkeliges Satteldach, d.h. mit ungleicher Dachneigung und/oder unterschiedlicher Länge der beiden Dachflächen;

- Pultdach;

Die Mindestdachneigung für diese obengenannten Dachformen beträgt 15°, die max. Dachneigung 45°.

- Tonnendach (halbkreisförmiges Dach);

- Halbtonnendach (viertelkreisförmiges Dach bzw. Kreissegmentdach).

Doppelhäuser haben die gleiche Dachform und Dachneigung aufzuweisen.

Garagendächer haben die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Alternativ sind bei Garagen Flachdächer zulässig.

Zulässige Wand- und Firsthöhen:

Die Vorschriften über zul. Wand- und Gebäudehöhen lautet bisher wie folgt:

„2.2 Die Traufhöhe 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."

Sie werden wie folgt geändert:

Zu 2.3: Gebäudehöhen

Bei der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen wird nach Gebäuden mit den unterschiedlichen zulässigen Dachformen (s. Pos. 3.2) unterschieden.

1. Gebäude mit Satteldach und Tonnen- (halbkreisförmigem) Dach:

Die Wandhöhe der eingeschossigen Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 4,50 m, bei ungleicher Dachlänge oder - Neigung auf der einen Seite 4,50 m, auf der anderen Seite max. 6,50 m betragen.

Die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt des halbkreisförmigen Daches darf, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Mitte der Giebelseite, bei eingeschossigen Gebäuden max. 10,00 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden erhöhen sich diese Werte um 2,75 m.

2. Gebäude mit Pultdach und Halb - Tonnendach (Kreissegmentdach)

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Mitte der Giebelseite, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf der niedrigen Seite max. 4,50 m, auf der höheren (First-) Seite max. 8,00 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden erhöhen sich diese Werte um 2,75 m.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen (freistehend oder angebaut) dürfen an der Einfahrtseite eine Wandhöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, von 3,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe von Garagen, gemessen von OK vorhandenes Gelände bis First, darf max. 4,50 m betragen.

Freistehende, nicht an das Wohngebäude angebaute Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt, von max. 3,50 m zulässig.

- Lärmschutz:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Textteil fest:

"2.6 Lärmschutz (Ausschnitt):

Durch die in der Nähe befindliche Autobahn (A 98) ist zwar im jetzigen Zustand keine Beeinträchtigung gegeben, durch den 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 3,00 m über bestehendem Gelände vorgeschrieben."

Die Pos. 2.6 Satz 2 lautet künftig:

Im Zuge eines präventiven Lärmschutzes ist deshalb die Errichtung eines Lärmschutzwalles gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 3,00 m über bestehendem Gelände vorgeschrieben, der, teilweise auch als eine Lärmschutzwand mit gleicher Höhe gestaltet werden kann. Diese Wand ist in jedem Fall durch Anpflanzung mit Kletterpflanzen und vorliegenden hochwachsenden Sträuchern und Stauden zu begrünen.

Der Satzungsänderung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lauchringen, am 14. März 2002

GEMEINDE 8 LAUCHRINGEN

Berfold Schmidt
Bürgermeister

dipl.ing.fu w.popp
büro für bauleitplanung
u. erschließung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungsplanes

„Heidenäcker – West“, Unterlauchringen

Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2000.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der Durchführung der Beteiligung der Bürger am 15.12.2000.

Durchführung der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlegung vom 22.12.2000 bis einschl. 03.01.2001.

Bekanntgabe der abgegebenen Stellungnahmen im Gemeinderat, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2001.

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 15.06.2001.

Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes durchgeführt vom 18.06. bis einschl. 19.07.2001.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates am 31.01.2002.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2002.

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.03.2002.

Meldung des Änderungsbeschlusses beim Landratsamt Waldshut am 16.07.2002.

Lauchringen, am 16.07.2002

GEMEINDE 8 LAUCHRINGEN

Bertold Schmidt
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Heidenäcker West", Unterlauchringen, sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

mit Zulassen von Garagen und Aufhebung der zwingenden Festsetzung einer Tiefgarage;
mit Entfall der zwingenden zweigeschossigen Bebauung;
mit Zulassen von anderen Dachformen und Dachneigungen;
mit Festsetzen von geänderten Wand- und Firsthöhen
mit Entfall der Vorschriften zur Wahrung eines Sicherheitsabstandes zur 20 kV - Leitung;
mit Entfall der Vorschrift der Dacheindeckung in dunkelroter oder rotbrauner Farbe;
mit Änderung der Vorschriften zum Bodenschutz.
mit Änderung der Vorschriften zum Lärmschutz

---

1. Erfordernis der Änderung

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 07.12.2000, den Bebauungsplan "Heidenäcker West" zu ändern. Diese Änderung wurde von den Grundstückseigentümern beantragt, da, im Gegensatz zu den früheren Planungsabsichten mit einer verdichteten Bebauung, jetzt eine Bebauung mit Einzelhäusern beabsichtigt ist. Insbesonders die vorher zwingende Vorschrift zum Bau einer Tiefgarage steht den jetzigen Plänen entgegen. Die beschlossenen Änderungen sind im einzelnen und werden wie folgt begründet:

- Tiefgarage:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Heidenäcker West" setzt im Textteil fest:

"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."

Dies wurde vorgeschrieben, da ursprünglich eine dichte Bebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern vorgesehen war und dazu die erforderlichen Stellplätze und Garagen nicht als unschöne Ansammlung oberirdisch, sondern als Tiefgarage angelegt werden sollten.

Zwischenzeitlich wurde das ursprüngliche Baukonzept aufgegeben. Die jetzigen Investoren möchten, in Ergänzung zu den bereits erstellten fünf Reihenhäusern, eine Einzelhausbebauung auf 11 neu gebildeten Grundstücken realisieren, wobei bei Grundstücksgrößen von 350 bis 600 qm vorgesehen ist, und die Garagen auf den jeweiligen Grundstücken erstellen. Da hierzu eine eigene Erschließungsstraße mit 5,50m Breite vorgesehen ist, wird ein Wohngebiet entstehen, bei dem wie üblich die Garagen zum Haus gehören. Eine Tiefgarage wäre dabei unpraktisch und aus wirtschaftlichen Gründen nicht akzeptabel.

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und des Straßenabstandes wurde vom Gemeinderat beschlossen, die gleiche Formulierung wie bei den Baugebieten "Hochstraß" und "Hochstraß Erweiterung" zu verwenden, also 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben.

Die Pos. 2.5 soll künftig lauten:

"Auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird bestimmt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen sind. Bei ungerader Wohnungszahl wird aufgerundet.

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

Einschränkung: In einem Bereich von 4,00 m Abstand von den Erschliessungsstrassen sind Garagen unzulässig. Bei Parallelstellung der Garage zur Straße verringert sich der Abstand auf 2,00 m."

- Zwingend zweigeschossige Bebauung:

Die zwingend zweigeschossige Bebauung wurde ursprünglich vorgeschrieben, um bei einer vorgesehenen dichten Bebauung mit Wohnhäusern ein einheitliches Siedlungsbild entstehen zu lassen. Die zwischenzeitlich entstandenen 5 Reihenhäuser sind zweigeschossig; die jetzt vorgesehene Einzelhausbebauung soll ein - und zweigeschossig möglich sein. Dies ist vom Siedlungsbild vertretbar und in anderen Baugebieten (z.B. "Hochstraß", nördliche Zeile) üblich und soll deshalb auch hier zulässig sein.

Der Gemeinderat beschloss deshalb, die Pos. 2.2 des Bebauungsplanes wie folgt zu ändern:
"Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen (2 Vollgeschosse als Höchstwert)."

- Entfall der Vorschriften zur Wahrung eines Sicherheitsabstandes zur 20 kV - Leitung:

Über das Gebiet führte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine 20 kV - Leitung des Badenwerks (jetzt EnBW). Diese ist zwischenzeitlich abmontiert.

Die Vorschriften zum Schutz dieser Leitung:

2.3 "... 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."

3.2 "....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."

3.5 " 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."

können somit entfallen und werden entspr. dem Beschluss des Gemeinderates gestrichen.

- Entfall der Vorschrift der Dacheindeckung in dunkelroter oder rotbrauner Farbe:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt fest:

Pos. 3.2: "....Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig."

Diese vor einigen Jahren übliche Vorschrift dient vor allem in Siedlungen in freier Landschaft zur Wahrung eines harmonischen, an den Altbestand angepassten Ortsbildes. In vorliegendem Fall ist das Baugebiet aus der Ferne nicht einsehbar, und ein schützenswerter alter Ortskern ist nicht vorhanden. Es wurde deshalb vom Gemeinderat beschlossen, dem Antrag der Investoren auf Zulassen von anders-farbigen Dächern nachzukommen und diesen Passus zu streichen.

- Änderung der Vorschriften zum Bodenschutz:

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens lauten:

3.5 "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 Unter-boden 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."

Hierbei sollen die Vorschriften zur Anlage der geplanten Tiefgarage (Satz 2 und 5) entfallen. Heutzutage ist es üblich, zur Reduzierung des auftretenden Oberflächenwassers alle privaten Flächen wasserdurchlässig zu gestalten; dies soll deshalb auch hier vorgeschrieben werden.

Der Gemeinderat beschloss deshalb, Satz 2 und 5 der Pos. 3.5 der Bebauungsvorschriften entfallen zu lassen; der Satz 4 wird wie folgt geändert:

"Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Eine Flächenversiegelung, also das Aufbringen vor wasserundurchlässigen Belägen, ist somit generell unzulässig."

- Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan setzt fest:

"Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 38 - 43° festgesetzt."

Die bereits realisierte Bebauung sind zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach. Das gesamte Baugebiet ist jedoch als eine in sich abgeschlossene Siedlungseinheit anzusehen, in dem ohne weiteres neben der Standardform des Satteldaches auch moderne Architektur mit Sonderdachformen wie Pultdächer oder runde Dachformen wie ein tonnenförmiges oder viertelkreisförmiges Dach zugelassen werden können.

Lediglich um extreme Gegensätze zu vermeiden, sind Walm- und Flachdächer ausgeschlossen - ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach wäre aus optischen Gründen neben einem zweigeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Pultdach kaum akzeptabel - und Maximalwerte für Gebäude- und Firsthöhen festgesetzt.

Bei den Gebäudehöhen ist zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Satteloder tonnenförmigen und Pultdach oder halbtonnenförmigem Dach: da sich

bei einem einseitig geneigtem bzw. gewölbtem Dach eine wesentlich größere Wandhöhe auf der einen Seite ergibt, soll dieser Wert in etwa der Firsthöhe des Satteldaches angepasst sein

Die Vorschriften über zul. Wand- und Gebäudehöhen lautet z.Zt. wie folgt:

"Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandmitte der Gebäudelängsseite, darf max. 7,00 m betragen."

Sie werden auf Beschluss des Gemeinderates wie folgt geändert:

"2.4 Gebäudehöhen

Bei der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen wird nach Gebäuden mit den unterschiedlichen zulässigen Dachformen (s. Pos. 3.2) unterschieden.

1. Gebäude mit Satteldach und Tonnen- (halbkreisförmigem) Dach:

Die Wandhöhe der eingeschossigen Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 4,50 m, bei ungleicher Dachlänge oder - Neigung auf der einen Seite 4,50 m, auf der anderen Seite max. 6,50 m betragen.

Die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt des halbkreisförmigen Daches darf, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Mitte der Giebelseite, bei eingeschossigen Gebäuden max. 10,00 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden erhöhen sich diese Werte um 2,75 m.

2. Gebäude mit Pultdach und Halb - Tonnendach (Kreissegmentdach)

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Mitte der Giebelseite, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf der niedrigen Seite max. 4,50 m, auf der höheren (First-) Seite max. 8,00 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden erhöhen sich diese Werte um 2,75 m.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen (freistehend oder angebaut) dürfen an der Einfahrtseite eine Wandhöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, von 3,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe von Garagen, gemessen von OK vorhandenes Gelände bis First, darf max. 4,50 m betragen

Freistehende, nicht an das Wohngebäude angebaute Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt, von max. 3,50 m zulässig.

Die Vorschrift lautet künftig wie folgt:

"3.2 Dächer

Es sind für die Wohngebäude folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach, jedoch kein Walmdach, auch nicht als Schopf- oder Krüppelwalm:

- Satteldach mit höhenversetzten First und ungleichschenkeliges Satteldach, d.h. mit ungleicher Dachneigung und/oder unterschiedlicher Länge der beiden Dachflächen;

- Pultdach;

Die Mindestdachneigung für diese obengenannten Dachformen beträgt 15°, die max. Dachneigung 45°.

- Tonnendach (halbkreisförmiges Dach);

- Halbtonnendach (viertelkreisförmiges Dach bzw. Kreissegmentdach).

Doppelhäuser haben die gleiche Dachform und Dachneigung aufzuweisen.

Garagendächer haben die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufzuweisen.
Als Alternative ist bei Garagen ein Flachdach zulässig.

Das Flachdach bei Garagen stellt zu den von den Bauherren evtl. gewählten modernen Dachformen eine optisch vertretbare Lösung dar.

- Lärmschutz, Gestaltung des Walles:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Textteil fest:

"2.6 Lärmschutz (Ausschnitt):

Durch die in der Nähe befindliche Autobahn (A 98) ist zwar im jetzigen Zustand keine Beeinträchtigung gegeben, durch den 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 3,00 m über bestehendem Gelände vorgeschrieben."

Die Festsetzung geht von der zwingenden Vorgabe zur Errichtung eines erdgeschütteten Walles aus. Wenn man nun von einer – ohnehin nur mit Steinen erreichbaren Steigung im Verhältnis 1 : 1 ausgeht, ergibt sich eine Breite des Walles beidseitig mit 3,00m , zuzüglich einer Dammkrone von 1,00 m, also eine Gesamtbreite von 7,00 m. Dies führt dazu, dass es bei der Bebauung des Geländes zu beengten Verhältnisses führen kann bzw. viel wertvolle, weil bebaubare Fläche verloren geht. Auf Antrag der Grundstückseigentümer beschloss der Gemeinderat, auch die Möglichkeit zu einer begrünenden Wand, in gleicher Höhe, zuzulassen.

Die Pos. 2.6 Satz 2 lautet somit künftig:

> Im Zuge eines präventiven Lärmschutzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 3,00 m über bestehendem Gelände vorgeschrieben, der, teilweise auch als eine Lärmschutzwand mit gleicher Höhe gestaltet werden kann. Diese Wand ist in jedem Fall durch Anpflanzung mit Kletterpflanzen und vorliegenden hochwachsenden Sträuchern und Stauden zu begrünen.

2. Umweltschützende Belange im Änderungsverfahren

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die ökologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Bodenversiegelung wird zudem durch die neu getroffenen Festsetzungen begrenzt. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Lauchringen, am 14. März 2002

GEMEINDE 8 LAUCHRINGEN

Berfold Schmidt
Bürgermeister

Der Planer:

dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung
waldshut-tiengen
obere breitäcker 7