

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Hochstraß"

2. Ausfertigung

**Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut**

~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~
gemäß § 10 des Baugesetzbuches
Baden-Württemberg
Landkreis Waldshut
Waldshut-Talheim, den 24. JULI 1998

Satzung



zum Bebauungsplan "Hochstraß", Gemarkung Unterlauchringen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 26.02.1998 den Bebauungsplan

"Hochstraß", Unterlauchringen

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 : 1.000
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 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 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Lauchringen, den **25. März 1998**



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

~~Planungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Nach § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den **24. JULI 1998**



Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hochstraß", Unterlauchringen

Aufstellungsbeschluß entspr. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß, das Verfahren nach § 2 BauGB - MaßnahmneG durchzuführen, gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 31.07.1997.

Zustimmung zum Planentwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 06.11.1997.

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntmacht und ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.11.1997.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung am 13.11.1997.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11. bis 30.12.1997.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entspr. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluß entspr. § 10 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.1998.

Geändert (Grundstücks- und Baugrenzen in 4 Teilbereichen) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, beschlossen am 18.06.1998.

Antrag auf Genehmigung
Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde entspr. § 11 BauGB am **1. Juli 1998**

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens entspr. § 12 BauGB am **28. Aug. 1998**

Lauchringen, am **1. Juli 1998**



Bertold Schmidt
Bürgermeister

~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den **24. JULI 1998**



Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Hochstraß", Unterlauchringen



1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. Teil I Nr. 40, S. 1189).
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622)
- 1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- 1.6 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Zulässig sind: die Nutzungen nach § 4 Abs. BauNVO. Dies sind

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998



2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. Planeintrag jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind gem. Planeintrag ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 1,00 m über der an der Hausmitte vorhandenen Geländeoberfläche liegen, gemessen an der der Straße zugewandten Seite.

2.3 Höhe der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

- bei eingeschossigen Gebäuden: 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 7,50 m

nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen.



Die Firsthöhe darf bei

eingeschossigen Gebäuden max. 9,50 m,

zweigeschossigen Gebäuden max. 11,00 m

über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudestellung ist mit Vorgabe der Haupt(Längs-) richtung und Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

Untergeordnete Anbauten (Grundrisse wie der sogen. L - Typ) sind zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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 2,50 m.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

2.6 Grünordnung, Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Bauplatz ist eine Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen, heimischen Baum vorzunehmen. Sofern durch Planeintrag eine weitere Anpflanzung vorzunehmen ist, ist diese verbindlich.

Die sonstige Grundstücksanpflanzung sollen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden erfolgen.

/04

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998

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 Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Unzulässig sind somit Hausfarben z.B. in lila, ockergelb, zinnoberrot, violett, permanentgrün und ähnliche Farben, die in Intensität über das übliche Maß hinausgehen.

Unerwünschte Wandverkleidungen sind z.B. verzinkte oder unbehandelte Blechplatten.

3.2 Dächer

Es sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit etwa mittigen First zulässig.

Die Satteldächer sind

bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Neigung von 30 - 40°
bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Neigung von 25 - 30°

auszuführen.

Auch Garagen sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Dachneigung soll dem Hauptgebäude entsprechen; eine Abweichung von bis zu 15° ist zulässig.

Überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auch mit einem Flachdach zulässig.

3.3 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen (diese ab 30° Dachneigung), Reitergaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Die Gesamtlänge von Dachgaupen und Dacheinschnitten darf max. 2/3 der Frontlänge der Dachfläche betragen.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang, 50 cm vom First und 0,90 m von der Traufe einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe in der Dachschräge.

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung zulässig.

Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.



3.5 Abwasser

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser (Regenwasser) nicht von den Dachflächen sofort der Ortskanalisation zuzuführen, sondern in einer Zisterne mit mind. 3 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Von dieser Zisterne ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem (Trennsystem) zulässig.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

3.6 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte Schüsseln, sollen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden.

Bei einer Anordnung auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

3.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen, das sind Zäune und Hecken, sind entlang der Straße und seitlich bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht, nur bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen. Massive Einfriedigungen wie Mauern und Sockel sind längs der Straße nicht gestattet.

Mit Einfriedigungen aller Art ist vom Fahrbahnrand ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

3.8 Stellplätze

Auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird bestimmt, daß je Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen sind.

4.0 Sonstige Hinweise und Bestimmungen

4.1 Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen. In einem Abstand von ca. 100 m sind Überflurhydranten auf einer Wasserversorgungsleitung von mindestens DN 100 zu erstellen, die einen Fließdruck von mind. 1,5 bar aufweist. Ein Mindestabstand von 20,0 m zu den Gebäuden ist einzuhalten. Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

Lauchringen, am 25. März 1998



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998

planungsbüro popp
freier stadtplaner
waldshut - tiengen
obere breitacker 7



Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Hochstraß", Unterlauchringen



Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung, Entwicklung aus dem FNP

Das Gewann "Hochstraß" befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterlauchringen, nördlich der Bahnlinie und der Hochstraße, südlich der Autobahn 98 und der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage, sowie westlich der Steinatalstraße bzw. Hochstraße. Hier konnten Flächen durch die Gemeinde von der Lauffenmühle und privaten Grundstücksbesitzern erworben werden, so daß nach der Überplanung eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung vorgenommen werden und die Gemeinde Bauplätze anbieten kann. Hierzu besteht ein dringender Bedarf; auf der Warteliste der Verwaltung zur Vergabe von gemeindeeigenen und damit preislich günstigeren Bauplätzen stehen zur Zeit 38 Interessenten. Durch die geringe Zahl von Baulücken und die nicht vorhandene Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke zu veräußern, bestehen sonst so gut wie keine Baumöglichkeiten für Privatleute in der Gemeinde Lauchringen. Die zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne "Greutwiesen Änderung" und "Heidenäcker 2. Erweiterung", deren Flächen sich im Gemeindebesitz befinden, bieten für den Eigenheimbau lediglich 8 Grundstücke; dies wird der Nachfrage längst nicht gerecht. Die Baugebiete "Auf dem Ibrunnenbuck II" und "Heidenäcker" sind in Privatbesitz und noch nicht erschlossen. Zu dem Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck II" wird zur Zeit ein Änderungsverfahren durchgeführt, um eine Reihenhaussiedlung in Niedrigenergiebauweise für kosten-günstiges Bauen zu ermöglichen; mit der Erschließung des Baugebietes soll im Frühsommer dieses Jahres begonnen werden. Auf dem Baugebiet "Heidenäcker" erstellt zur Zeit ein Wohnungsbaununternehmen ebenfalls Reihenhäuser. Hier ist erst ein geringer Teil bebaut bzw. erschlossen.

Das jetzt vorgesehene Baugebiet soll hingegen dem Bedarf nach der in Lauchringen vorherrschenden und auch jetzt noch am meisten gewünschten Gebäudeform, dem Einzel- und Doppelhaus, für private Bauherren gerecht werden und rund 3,75 ha (Bruttowohnbaufläche, einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen) und 55 Bauplätze umfassen.

Das Gebiet "Hochstraß" ist im jetzigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen mit den Mitgliedsgemeinden Dogern, Lauchringen, Waldshut - Tiengen und Weilheim nicht enthalten; hier sind die Gebiete "Unterstöcken - Landvogtsweg" mit 5,0 ha und "Hinterhag - Auf dem Ried" mit 7,8 ha zur weiteren Bebauung vorgesehen. Da in beiden Bereichen in absehbarer Zeit kein Grunderwerb möglich ist, soll nun eine Bebauung im Gewann "Hochstraß" ermöglicht werden, wobei der im FNP nachgewiesene Bedarf an Wohnbebauung mit 12,8 ha, mit den jetzigen 3,75 ha nur zum Teil gedeckt wird. Zur Erstellung des Bebauungsplanes vor dem Abschluß des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden dringende Gründe nach § 1 BauGB - MaßnG und § 8 BauGB geltend gemacht. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist zur Zeit im Gange; der Änderungsbeschluß ist gefaßt. Der Abschluß des Verfahrens ist allerdings noch nicht abzusehen. In diese Fortschreibung des FNP soll die Fläche "Hochstraß" aufgenommen werden.

Um in dem Baugebiet nicht nur selbstgenutzte Häuser, sondern auch Wohnungsbau entstehen zu lassen, wurde im nördlichen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Der nördliche Abschnitt wurde gewählt, um nicht eine übermäßige Beschattung der eingeschossigen Häuser durch die sonst vorgelagerten zweigeschossigen Bauten entstehen zu lassen. Zudem fällt das Gelände leicht nach Norden ab, so daß die höheren zweigeschossigen Gebäude sich durch den niedrigeren Standort an die eingeschossigen Gebäude höhenmäßig angleichen.

Die Bauplatzgröße reicht von 350 bis 780 qm; das Mittel liegt bei ca. 600 qm. Von den 55 Bauplätzen sind 12 für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Wenn davon ausgegangen wird, daß in einem eingeschossigen Haus - mit möglicher Einliegerwohnung mind. 5 Bewohner leben werden, in einem zweigeschossigen Haus 6 Bewohner, werden künftig Wohnmöglichkeiten für 287 Bewohner entstehen; das entspricht, bei einer Gebietsgröße von 3,75 ha eine Einwohnerdichte von 76 Einwohnern je Hektar.

Die Erschließung des künftigen Baugebietes in nachfragegerechten Abschnitten ist ohne weiteres möglich. Die Einteilung wird bei der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 17 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landr. Amt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998



2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Hierzu wurden, auch wenn davon auszugehen ist, daß bei der großen Nachfrage nahezu ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, nur geringe Einschränkungen der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. So sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Infrastruktureinrichtungen eigentlich eine gute Ergänzung zum Wohnen und sind deshalb gewünscht.

Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes - ohnehin bei den festgesetzten, relativ kleingefäßen Baugrenzen nur bis zu einer geringen Größe - und sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Die sonst nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sollen zur Wahrung der innerörtlichen Entwicklungsziele und des ungestörten Wohnens ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Grundflächenzahl der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um bei einer eingeschossigen Bebauung einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, ist die Geschößflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude bzw. Beschränkung der Wand- und Firsthöhen wurde mit der Intention vorgenommen, ein einigermaßen geordnetes Siedlungsbild zu erreichen. Danach sollen die zweigeschossigen Gebäude, die bei einer nicht zwingend vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit direkt neben eingeschossigen Häusern entstehen können, in ihrer Höhe beschränkt werden.

Garagen sollen in einem Mindestabstand von 4,00 m bei Senkrechstellung, 2,50 m bei Parallelstellung zur Straße einhalten, um in diesem Stauraum Möglichkeiten zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen und auch zum Parken zu schaffen. bei einer Straßenbreite von 5,50 m, ohne zusätzlichen Gehweg, könnte es sonst zu Behinderungen kommen.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998



3. Ökologische Auswirkungen (Abwägung nach § 8 a BNatSchG), Landschaftspflegerische und grünordnende Maßnahmen

Es handelt sich bei der zur Bebauung anstehenden Fläche um bisher landwirtschaftlich genutzte Äcker ohne irgendwelchen Baum- oder Strauchbestand. Wenn auch dieser Verlust für die Landwirtschaft zu bedauern ist, ist doch festzustellen, daß bei einer Interessenabwägung diese Siedlungserweiterung vertretbar ist.

Die Eingriffe in Natur und Ökologie sind, da keine nennenswerte Flora betroffen ist, nicht erheblich; als natur- und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen sind, bei einer Abwägung nach § 8 a BNatSchG in dem Baugebiet selbst vorgesehen.

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Es sind dies:

- die landschaftsgerechte Einbindung,
- die natürliche Gestaltung der Gärten,
- das Verhindern einer übermäßigen Versiegelung,
- das Rückhalten und die Nutzung des Regenwassers.

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998



Zur landschaftsgerechten Einbindung ist am Rand des Baugebietes, zur freien Landschaft hin, eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorgeschrieben.

Um im Baugebiet eine natürliche Gestaltung der Gärten zu erreichen, sollen nur heimische Bäume, Sträucher und Stauden angepflanzt werden. Als ökologisch wichtige Maßnahme (z.B. Nistmöglichkeit für heimische Vögel) muß je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Der Bodenschutz, insbesondere die Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung des Bodens, ist ein wichtiger ökologischer Aspekt. Die Flächenbefestigung soll sich deshalb auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß beschränken. Dementsprechend dürfen die Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Steine mit Fugen bzw. wasserdurchlässiges Material) versehen werden.

Um die Ableitung des Oberflächenwassers in die Steina zu minimieren, wird empfohlen, das Regenwasser einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Je Grundstück sollen Zisternen zur Fassung des Regenwassers in einer Mindestgröße von

/05

3 cbm errichtet werden; die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus wird empfohlen.



4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlage § 74 LBO

Die Gebäude sollen in Farbe oder Verkleidung nicht über das Übliche hinausgehen, um nicht auf das Siedlungsbild störend zu wirken. Die Dächer sollen sich in der Neigung und Form nicht zu sehr von einander abweichen, weshalb ausschließlich Satteldächer in einem gewissen Rahmen der Neigung zugelassen sind.

Garagen sollen sich dem Hauptgebäude anpassen, also in etwa die gleiche Dachneigung aufweisen. Aus Sicht des Siedlungsbildes unschöne Flachdachgaragen sollen somit ausgeschlossen werden. Falls damit eine Grenzbebauung - wie allgemein bei relativ kleinen Grundstücken erforderlich - nicht möglich ist, darf das Maß um bis zu 15° unterschritten werden. Bei Carports, also seitlich offenen überdachten Stellplätzen ohne Seitenwände und das Dach nur auf Pfosten ruhend, ist auch ein Flachdach zulässig, da bei dieser filigranen Bauweise kein ausgesprochener Gebäudecharakter entsteht.

Die Beschränkung der Form, Größe und Anordnung der Gaupen wurde vorgenommen, um ein einheitliches Siedlungsbild mit einer ruhigen Dachlandschaft zu erhalten. Die Errichtung von Schleppgaupen ist bei zu flachen Dächern (unter 30°) aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da sonst das Dach der Gaupe nahezu waagrecht verlaufen müßte.

Antennen sollen das Siedlungsbild bzw. die Erscheinung des Hauses nicht übermäßig beeinträchtigen und sollen deshalb in einer die Fassade nicht störenden Art angeordnet werden.

Überhohe Zäune beeinträchtigen in hohem Maße ein Siedlungsbild. Die festgesetzten max. 80 cm Höhe in den Vorgärten sollen zudem bewirken, daß die Ausfahrtsichten aus Garagen und Stellplätzen in den Straßenraum gewahrt bleiben.

Aufgrund der geringen Ausbaubreite der Erschließungsstraßen, die aus Kostengründen und unter Aspekten der Verkehrsberuhigung mit 5,50 m festgesetzt wurde, sollen die Kraftfahrzeuge möglichst nicht auf der Straße, sondern auf den Grundstücken parken. Es sind deshalb je Wohnung 1,5 Stellplätze vorgeschrieben.

5. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz soll, im Hinblick auf die sonst im allgemeinen auftretenden Probleme mit der Lärmbeeinträchtigung der Nachbargrundstücke, nicht im Baugebiet selbst, sondern nördlich davon, voraussichtlich auf dem Gelände der ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanlage, das sich im Besitz der Gemeinde befindet, errichtet werden. Zur Schaffung einer Verbindungsmöglichkeit hierzu wurde von der nördlichen Erschließungsstraße ein Gehweg in diese Richtung ausgewiesen.

Lauchringen, am **25. März 1998**



Berthold Schmidt
Berthold Schmidt
Bürgermeister

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. JULI 1998



Gemeinde Lauchringen

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1 : 10,000

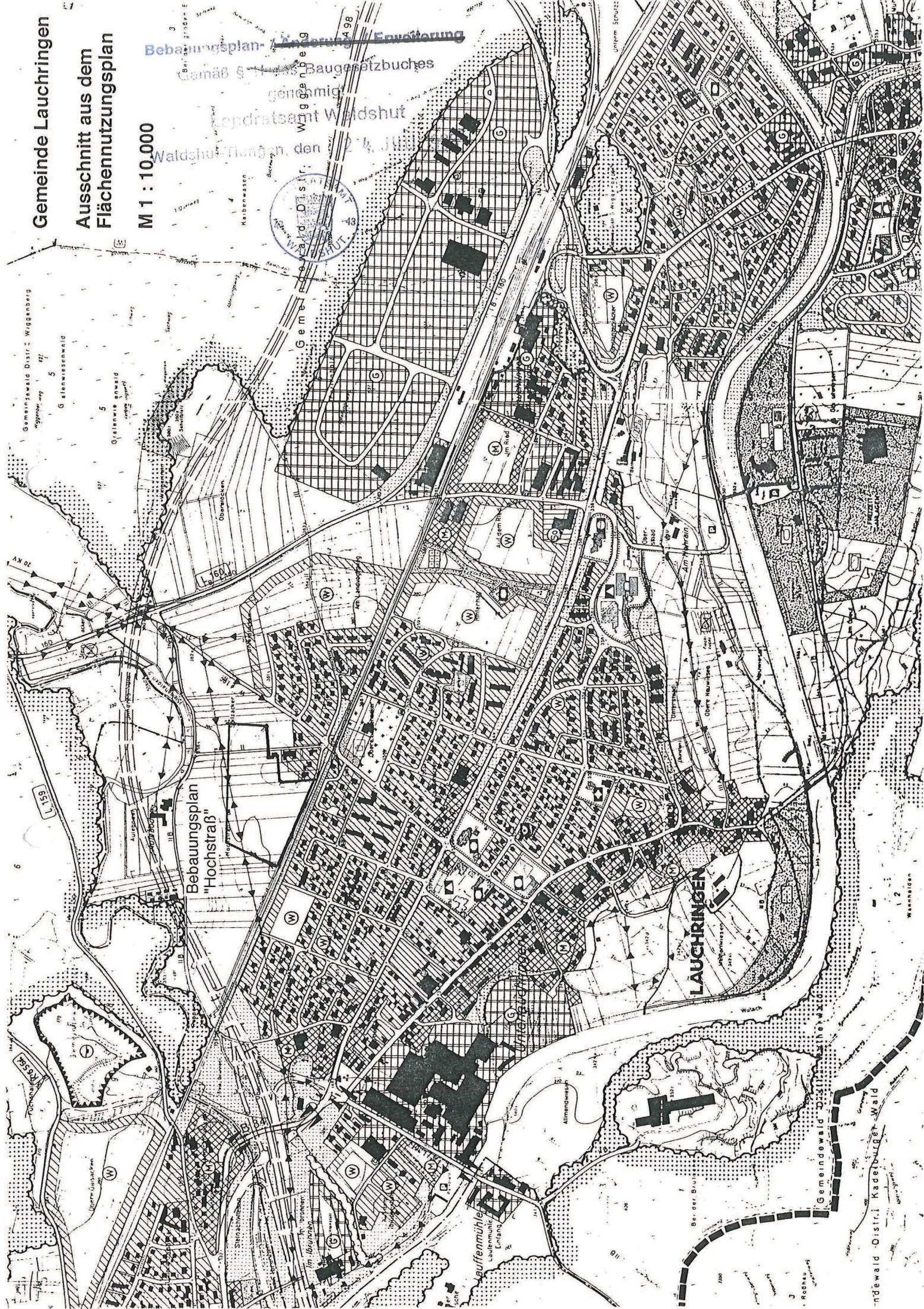
Bebauungsplan-Entwurf

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 24. Juni 1960



Bebauungsplan
"Hochstraße"

LAUCHRINGEN

Gemeindefeld Distrikt Kadenburger Wald