



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Hochstraß Erweiterung", Unterlauchringen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
- 1.5 Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617)

in der jeweils gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 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. 2 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.



2.1.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist eine Vorbehaltfläche für einen späteren Straßenanschluß.

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

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

Es sind ausschließlich eingeschossige 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 Mitte der der Straße zugewandten Seite.

2.3 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen höchstzulässig.

2.4 Höhe der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Ge-

ländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen.

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

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

2.6 Grünordnung, Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Baum vorzunehmen.

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

Die Anpflanzung von Birken, Weiden und Pappeln (Esen) entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, längs der Bahnlinie, ist aus Sicherheitsgründen unzulässig

Genehmigt

19. JUNI 2000

Landrath Waldshut
- Baurechtsamt -



Genehmigt

19. JUNI 2000

Waldshut
Baurechtsamt



3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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.

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

3.2 Dächer

and. Walmdach!

Reg. Nr.: 2000 1524

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

Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30 - 40° auszuführen.

Auf Garagen sind Sattel- oder Flachdächer 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.

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

Genehmigt

19. JUNI 2000

Waldshut
Baurechtsamt

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.

Eine weitere Flächenversiegelung ist unzulässig.

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.

Damit die Zisternen zu einem reduziertem Abfluß bzw. zur Rückhaltung des Niederschlagwassers beitragen, soll ständig ein Speichervolumen zur Verfügung stehen. Zisternen sollen daher mit einem gedrosseltem Ablauf ausgerüstet werden, so daß sie nach der Füllung wieder entleert bzw. teilentleert werden können.

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. Bei ungerader Wohnungszahl wird aufgerundet.

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

Mit Hydranten ist ein Mindestabstand von 20,0 m zu den Gebäuden 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.

4.3 Grundwasser

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers wegen Stockwerksgliederung (Gefahr des stockwerksübergreifenden Grundwasserflusses) möglich. Eine durchgehende Ringraumabdichtung ist erforderlich.

Genehmigt

19. JUNI 2000

Landesdenkmalamt Waldshut
- Baurechtsamt -



4.4 Lärmschutz

Auf die durch den Verkehr auf der Autobahn vorgegebene Lärmsituation wird hingewiesen.

Bauanträge für Gebäude, die ganz oder teilweise in den 40 m - Abstandstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand der A 98, zuliegen kommen, sind dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg zur Abstimmung auf die Belange des BFStrG vorzulegen.

Lauchringen, am 5. Mai 2000



Bertold Schmidt
Bürgermeister

Genehmigt

19. JUNI 2000



Landesamt Waldshut
- Baurechtsamt -

dipl.ing. tu walter popp
büro für bauleitplanung
und erschließung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7
tel. 07741/63400

Unbegleiteter Auszug aus der Liegenschaftskarte
 Gemeinde - Lauchringen Stand: 26.08.99
 M 1:500
 Flurstück: 411,415,420
 Staatliches Vermessungsamt
 Waldshut-Tengen



LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- Firstrichtung
- - - geplante Grundstücksgrenze unverbindlich
- x ○ Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Anpflanzung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- ⊙ Trafostation
- öffentliche Grünfläche

WA I
 GRZ 0,4
 GFZ 0,6

GEMEINDE LAUCHRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"HOCHSTRASS
 ERWEITERUNG"

UNTERLAUCHRINGEN

5. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp



Gemeinde Lauchringen, am 5. Mai 2000
 Bertold Schmid
 Bürgermeister

Plan gefertigt:
 W. Popp
 Popp
 Freier Stadtplaner
 planungsbüro w. popp
 dip. Ing. städte- u. regionalplanung
 obere breittäcker 7
 76781 Waldshut-Tengen
 tel. 0 77 41-63400

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.



Satzung

zum Bebauungsplan "Hochstraß Erweiterung", 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 21.03.2000 den Bebauungsplan

"Hochstraß Erweiterung", 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 : 500
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

19. JUNI 2000

Markus Waidshut
- Baurechtsamt -**§ 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 - 5. Mai 2000



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

Genehmigt

19. JUNI 2000

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hochstraß Erweiterung", Unterlauchringen

Aufstellungsbeschluß entspr. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 01.07.1999.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Offenlegung am 24.09.1999.

Bürgerbeteiligung durch geführt im Rahmen einer Offenlegung von 04.10.1999 bis 18.10.1999.

Zustimmung zum Planentwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 18.11.1999.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.11.1999.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung am 11.01.2000.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.1999 bis 07.01.2000.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen entspr. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluß entspr. § 10 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2000.

Antrag auf Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde entspr. § 10 Abs. 2 BauGB gestellt am

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes entspr. § 10 Abs. 3 BauGB am

Lauchringen, am - 5. Mai 2000



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Hochstraß Erweiterung", Unterlauchringen

Genehmigt

13. JUNI 2000

Begründung



Landkreis Waldshut
- Baurechtsamt -

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 konnte.

Für den ersten Abschnitt wurde 1997 ein Bebauungsplan mit der Angabe von dringenden Gründen nach §§ 1 und 2 BauGB - MaßnG und § 8 BauGB erstellt. Wie groß der Wohnbedarf und die Nachfrage nach Häusern damals war, zeigt sich darin, daß jetzt, gerade mal 2 Jahre später, alle Bauplätze verkauft und auch bereits nahezu vollständig bebaut sind.

Die jetzt vorgesehene Erweiterung des Baugebietes soll wiederum dem Bedarf nach der in Lauchringen vorherrschenden und auch am meisten gewünschten Gebäudeform, dem Einzel- und Doppelhaus für private Bauherren, gerecht werden und bei 2,0 ha Größe (Bruttowohnbaufläche, einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen) 26 Bauplätze umfassen.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist in der jetzt in der Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen mit den Mitgliedsgemeinden Dogern, Lauchringen, Waldshut - Tiengen und Weilheim enthalten; insoweit wird also ein Parallelverfahren gem. § 8 BauGB durchgeführt. Zu dem Verfahren zur Fortschreibung des FNP ist das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wird in kurzer Zeit erfolgen.

Die Bauplatzgrößen reichen von 420 bis 720 qm; das Mittel liegt bei ca. 550 qm. Wenn davon ausgegangen wird, daß in einem eingeschossigen Haus - mit möglicher Einliegerwohnung - 5 Bewohner leben, werden künftig Wohnmöglichkeiten für 130 Bewohner entstehen; das entspricht einer Einwohnerdichte von 65 Einwohnern je Hektar.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gleich wie bei dem Bebauungsplan "Hochstraß".

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 kleinen Grundstücken nur bis zu einer geringen Größe - und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 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 Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden sehr großzügig ausgewiesen, da somit einerseits die Bebauung auf den Grundstücken nach den Vorstellungen der Bauherren vorgenommen werden kann, andererseits auch die Grundstücksaufteilung noch flexibel ist.

Genehmigt

19. JUNI 2000

Waldshut
- Baurechtsamt -



Die Höhenlage der Gebäude bzw. Beschränkung der Wand- und Firsthöhen wurde mit der Intention vorgenommen, ein einigermaßen geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

Die Gemeinde befürchtet, daß z.B. ein Wohnungsbauunternehmen ein Grundstück erwerben, und unter Ausnutzung der max. überbaubaren Fläche sowie der Höchstwerte von GRZ und GFZ und des ausgebauten Dachgeschosses, eine hohe Wohnungszahl und damit übermäßige Verdichtung erreichen könnte. Dies würde ein hohes Aufkommen an fließenden und ruhenden Verkehr bewirken. Hierzu sind die relativ schmalen Verkehrsflächen nicht ausreichend; die Anzahl der Wohnungen je geplantem Wohngebäude bzw. Grundstück sind deshalb auf zwei beschränkt.

Garagen sollen in einem Mindestabstand von 4,00 m bei Senkrechstellung, 2,00 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.

3. Ökologische Auswirkungen (Abwägung nach § 1a BauGB und § 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 § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG, in dem Baugebiet selbst vorgesehen:

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

Genehmigt

13. JUNI 2000

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



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.

Allerdings ist die Anpflanzung von Birken, Weiden und Pappeln (Espen) entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes zur Hochstraße und der Bahnlinie ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass von diesen Baumarten eine Betriebsgefahr für die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG ausgeht (z.B. durch die Selbstreinigungskraft der Pappeln von Ästen, die Anfälligkeit der genannten Baumarten für die - äußerlich nicht erkennbare - innere Stockfäule).

Südlich des Plangebietes, an der Bahnböschung, befindet sich eine Feldhecke. Sie ist als § 24a - Biotop Nr. 518 geschützt. Eine Inanspruchnahme erfolgt nicht. Die Baugebietsplanung berücksichtigt somit die Erhaltung des Biotopkomplexes (Vermeidungsmaßnahme).

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

Genehmigt

13. JUNI 2000

Waldshut

- Baurechtsamt -



5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlage § 74 LBO

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften sollen extreme Auswüchse bei der Farbenwahl und äußeren Gestaltung der Gebäude verhindern. 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.

Die Wohngebäude sollen Satteldächer mit einem etwa mittigen First aufweisen. Das heißt nicht, daß einhüftige Satteldächer völlig ausgeschlossen sind; diese allerdings nur nicht in einer extremen Form vorgenommen werden.

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.

Genehmigt

13. JUNI 2000

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



4. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist, in Ergänzung des bestehenden Straßennetzes, ebenfalls in einer Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen. Die Erweiterung nach Westen bietet sich an, da durch die Verlängerung ein Anschluß an das westliche Straßennetz geschaffen wird und somit der Verkehr in Richtung Ortsmitte besser verteilt wird. Eine Erweiterung nach Norden ist wegen des abfallenden Geländes ungünstig; durch Freihalten der Flächen ist dies jedoch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Zur Erschließung wird die Schwarzwaldstraße verlängert; da durch die vorgegebene Abgrenzung längs der Bahnlinie eine relativ lange und gerade Straße entsteht, ist etwa in der Mitte ein Fahrbahnversatz in Form einer Grüninsel vorgesehen. Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bereits beim 1. Bauabschnitt festgelegt. Auf der Trasse des Kanals in Richtung Autobahn ist ein Fußweg ausgewiesen. Damit verbleibt zum einen diese Fläche in Besitz der Gemeinde, zum anderen ist ein Ausgang in die freie Landschaft möglich.

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 Erschließungsstraße ein Gehweg in diese Richtung ausgewiesen.

6. 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. Die Gemeinde wird diese Erschließungsmaßnahmen erstellen.

Genehmigt

19. JUNI 2000

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



7. Sonstige Bestimmungen

Vom Landesamt für Straßenwesen, Stuttgart wurde die durch den Verkehr auf der Autobahn ausgehende Lärmsituation hingewiesen. Aus dieser Stellungnahme lassen sich keine Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen herleiten, die von der Straßenbauverwaltung zu veranlassen wären. Die vorhandene Autobahn verursacht jedoch keinen so hohen Lärm, daß die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich oder zulässig wäre. Zusätzliche generelle Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die unmittelbar an die Autobahn angrenzenden Einzelbauvorhaben und der künftigen Nutzung des 40 m Streifens (Anbauverbotszone) sind diese Bauanträge dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg zur Abstimmung auf die Belange des BFStrG vorzulegen. Hier wird aller Voraussicht nach verlangt werden, daß die der Autobahn zugewandten Fenster einer vorgegebenen Lärmschutzklasse entsprechen müssen.

Lauchringen, am -5. Mai 2000



Bertold Schmidt
Bürgermeister

Genehmigt

19. JUNI 2000



Kreis Waldshut
- Baurechtsamt -

planungsbüro popp
dipl.ing. tu stadt- u.regionalplanung
waldshut-tiengen
obere breitacker 7