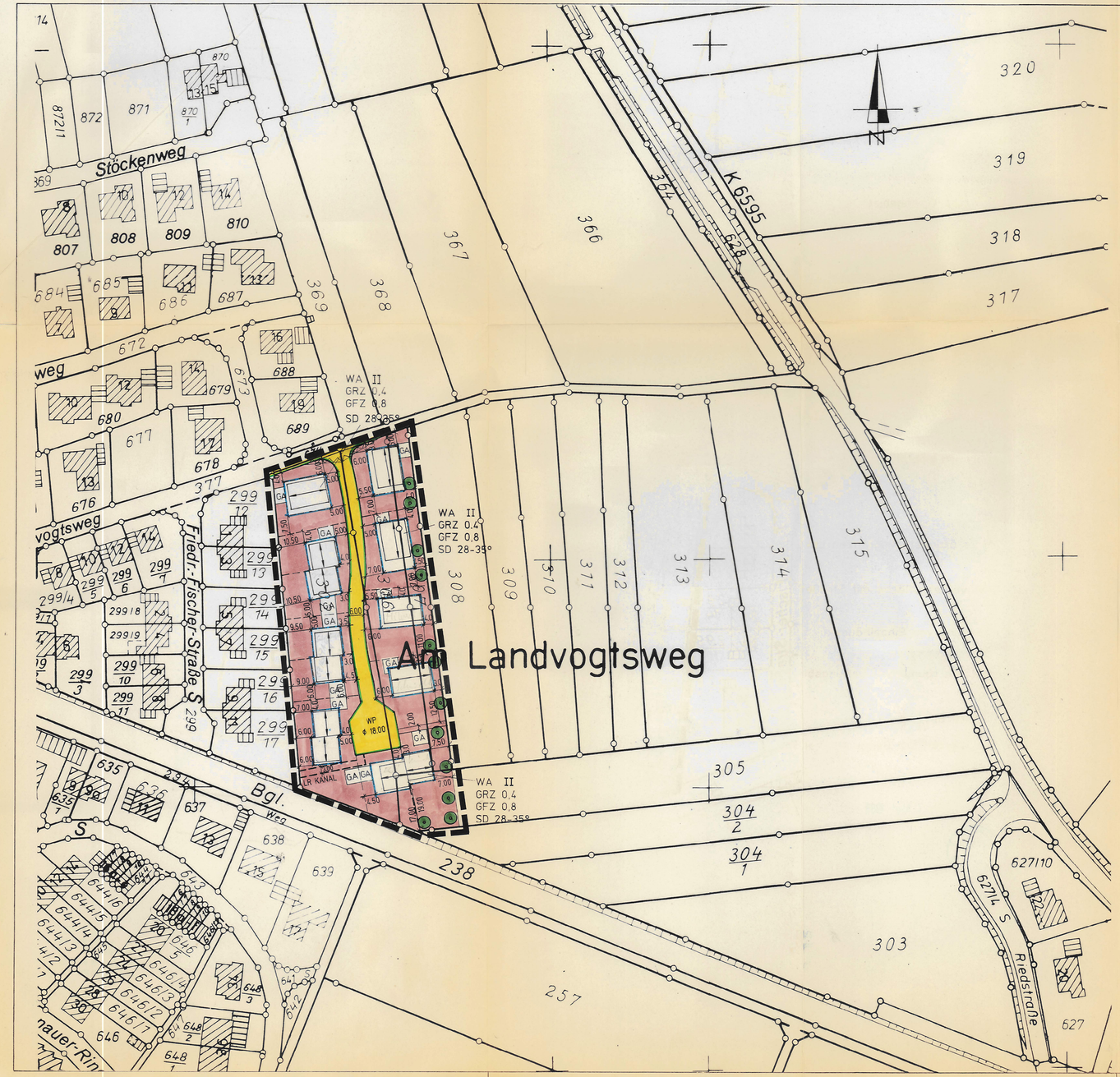


Legende :

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
SD 28-35°	Dachform / Dachneigung
	mögl. Bebauung unverbindlich ; festgesetzte Hauptgebäude- und Firstrichtung
GA	für Garagen empfohlene Flächen
	Baugrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Leitungsrecht
	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtfeld)

Gemeinde Lauchringen , am - 3. Mai 1993

Schmidt
Bürgermeister

Plan gefertigt:

Popp
Stadtplaner

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitäcker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

GEMEINDE LAUCHRINGEN

KREIS WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN "AM LANDVOGTWEG 2. ABSCHNITT"

3. AUSFERTIGUNG

M 1 : 1000

planungsbüro popp

April 1993

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDS

angezeigt am 3 0. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Satzung

zum Bebauungsplan "Am Landvogtweg 2. Abschnitt", Gemarkung Unterlauchringen

---

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 25.03.1993 den Bebauungsplan

"Am Landvogtweg, 2. Abschnitt"

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. Bebauungsvorschriften
3. Lageplan Straße M 1 : 500
4. Straßenlängsschnitte M 1 : 500/50

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

GEMEINDE LAUCHRINGEN 10

angezeigt am 3 0. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

/02

§ 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 - 3. Mai 1993

GEMEINDE LAUCHRINGEN

.....
Berthold Schmidt
Bürgermeister

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan

"Am Landvogtweg, 2.Abschnitt"

Unterlauchringen

Begründung

---

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

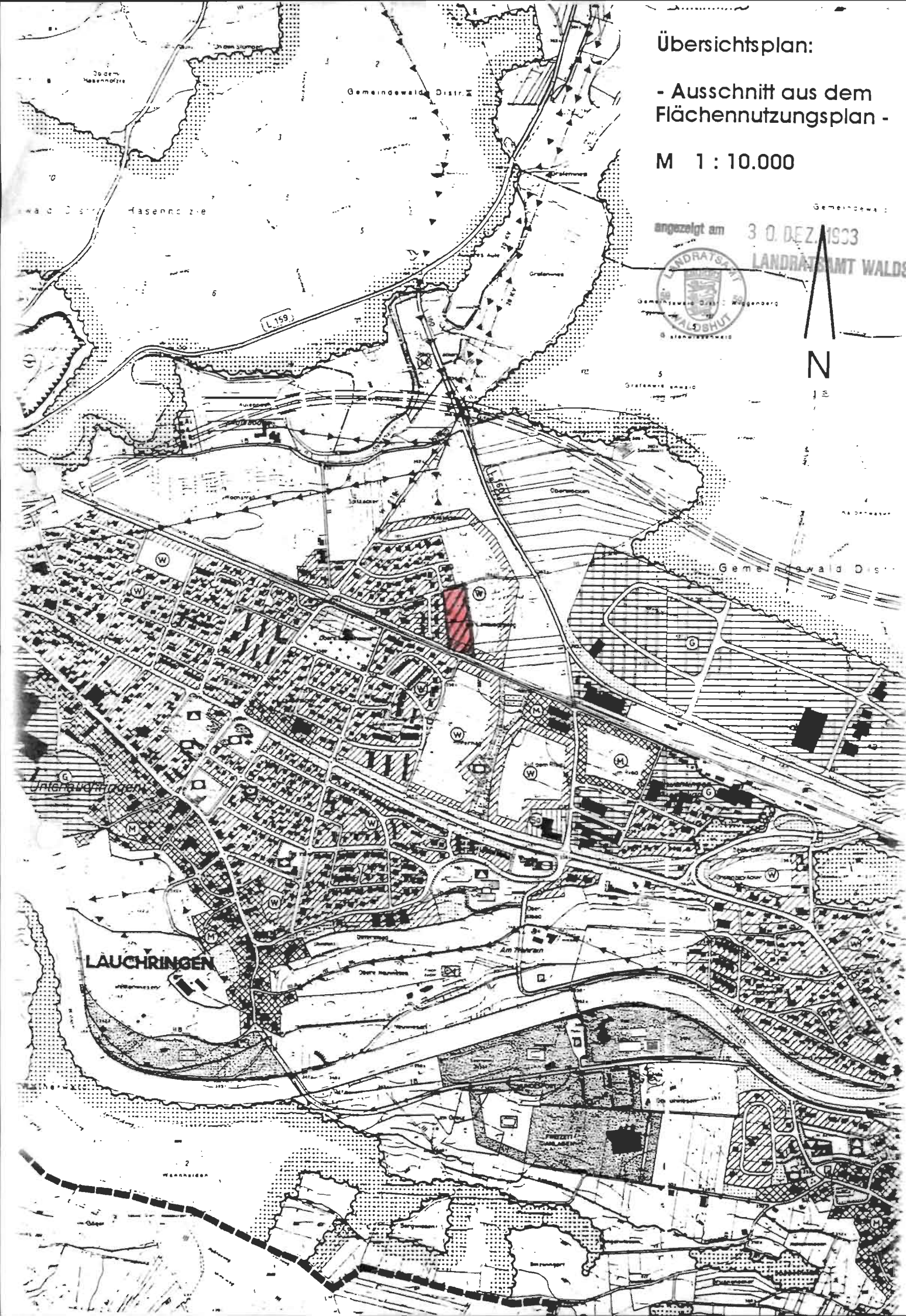
Das Gebiet, für das ein Bebauungsplan erstellt werden soll, befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Unterlauchringen. Hier sollen im Anschluß an die bestehende Bebauung durch Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen für die Gemeinde Lauchringen als künftige Baufläche in einer Größe von 5,0 ha vorgesehen.

Die nunmehrige Planung beruht auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes (s. Anlage). Wie im FNP dargestellt, dient die Ausweisung des Wohngebietes der Eigenentwicklung der Gemeinde.
Während im vorherigen Abschnitt, dem Bebauungsplan "Am Stöckenweg" eine eingeschossige Bebauung vorgesehen war, soll im jetzigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden.

2. Ökologische Auswirkungen

Negative ökologische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die betroffenen Flurstücke sind jetzt Ackerflächen ohne Baumbestand und von geringem ökologischen Nutzen.


Übersichtsplan:
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan -
M 1 : 10.000
angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
N
LAUCHRINGEN

eingezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Da die vorhandene ruhige Wohnlage bewahrt werden soll, sind die Ausnahmen nach § 4 BauNVO nicht zulässig.

Im Süden des geplanten Baugebietes verläuft die Bahnlinie. Von der Deutschen Bundesbahn wird darauf hingewiesen, daß - wie im angrenzenden Wohngebiet - Lärmbelastungen mit Auswirkungen auf das Wohngebiet vorhanden sind und die künftigen Anwohner keine Ersatzansprüche aus Immissionen an die Deutsche Bundesbahn stellen können.

In Anpassung an den westlch vorhandenen Bestand (Bebauungsplan "Am Landvogtsweg" aus dem Jahr 1965) ist eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit der GRZ 0,4 und der GFZ 0,8 den Vorgaben der BauNVO.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachneigung ist in Anpassung an die bestehenden Gebäude festgesetzt (28 - 35°). Damit soll eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden, das allerdings kein Vollgeschoß ergeben darf.

Dachgaupen sind zugelassen, allerdings in Anordnung und Größe beschränkt, um die Dachlandschaft nicht zu sehr zu stören.

Hohe Zäune beeinträchtigen im starken Maß das Siedlungsbild. Sie sind deshalb auf 0,80 m Höhe beschränkt.

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

5. Erschließungsmaßnahmen

Die verkehrliche Erschließlung ist durch Verlängerung der vorhandenen Straße Landvogtsweg und von hier aus in einer Stichstraße in südlicher Richtung.

Die Wasserleitung ist in ausreichender Dimensionierung im Landvogtsweg vorhanden und wird von hier aus verlängert.

angezeigt am 3 0. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

/03

Der Kanal wird in der neuen Straße verlegt und an den vorhandenen Strang in der Friedrich - Fischer - Str. angeschlossen.

Obwohl Garagen entspr. der Forderung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz möglichst dicht an der Straße anzulegen sind, ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Dies soll einerseits die Straße von zufahrenden Pkws freihalten, andererseits zusätzliche Abstellmöglichkeiten schaffen.

6. Grünordnerische Maßnahmen

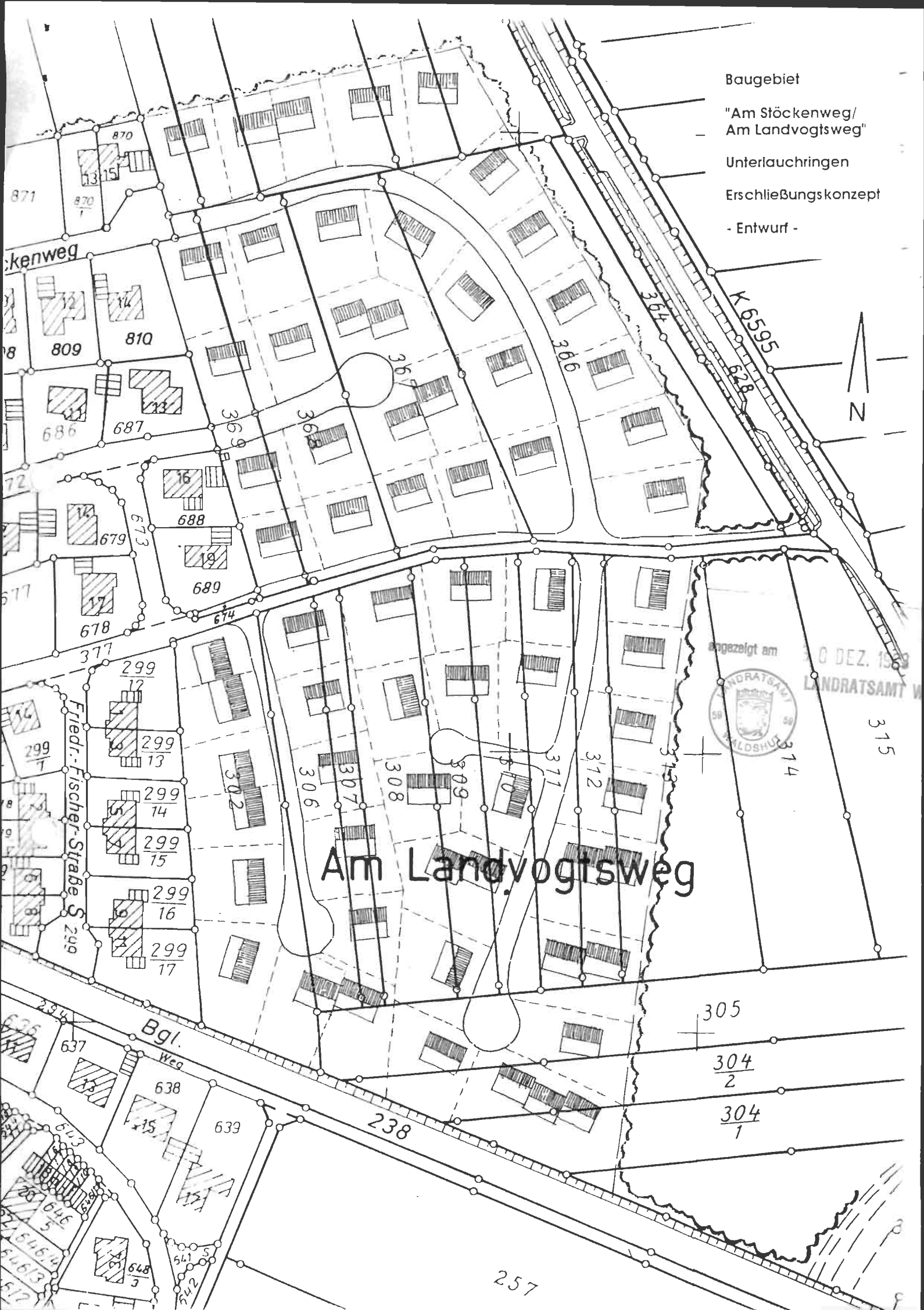
Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist gem. Planeintrag am Siedlungsrand die Anpflanzung von hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen vorgesehen.

Lauchringen, am - 3. Mai 1993

GEMEINDE 10 LAUCHRINGEN 10

Bertold Schmidt
Bürgermeister

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


Baugebiet
"Am Stöckenweg/
Am Landvogtsweg"
Unterlauchringen
Erschließungskonzept
- Entwurf -
N
K 6595
Am Landvogtsweg
Friedr.-Fischer-Straße
Bgl. Weg
angezeigt am
LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

"Am Landvogtweg, II. Abschnitt"

Ortsteil Unterlauchringen
Gemeinde Lauchringen

Aufstellungsbeschluß gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 22.12.92

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 15.01.93

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 22.12.92

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 15.01.93

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 18.01.93

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 25.01. bis 26.02.93

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 25.03.93

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

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens am .....

Lauchringen, am - 3. Mai 1993

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

.....
Berthold Schmidt
Bürgermeister

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Am Landvogtweg, II. Abschnitt"

Gemeinde Lauchringen

Ortsteil Unterlauchringen

---

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) geänd. 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.

angezeigt am ... 1933
LANDRATSAMT WALDSHUT

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässsig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig (II - Geschosse maximal).

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- u. Doppelhäuser.

In den im zeichnerischen Teil festgelegten Sichtfeldern sind bauliche Anlage aller Art sowie Anpflanzungen nur bis 0,80 m Höhe zulässig.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festssetzungen

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.

angezeigt am 13. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen in der Mitte der Gebäudelängsseite von der davorliegenden Straßenoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 7,00 m betragen. Das Maß der Straßenhöhe ist dem beiliegendem Straßenhöhenplan zu entnehmen.

3.2 Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
Die Dachneigung ist mit 28 - 35 ° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Als Ausnahme kann bei diesen Gebäuden ein Flachdach zugelassen werden.

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

3.3 Dachaufbauten, Dachgaupen

Dachaufbauten und Zwerchgiebel (Wiederkehr) 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.
Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten sind giebelständige Gaupen mit Sattel- oder Walmdach (sogen. Reitergaupen, auch in der Sonderform Dreiecksgaupe), Schleppgaupen, Zwerchgiebel (Wiederkehr).
Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

Die giebelständigen Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max. zulässige Breite beträgt 1,50 m.

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen. Die max. zulässige Breite beträgt 3,0 m.

Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,90 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
Dies gilt auch für die Anbauten bei L - förmigen Gebäudeformen.

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

Dacheinschnitte sind in Form eines liegendenden Rechteckes (Längsseite parallel zur Dachtraufe) und max. 4,0 m Länge zulässig. Die gleichzeitige Errichtung einer Gaupe und eines Dacheinschnittes auf einer Dachseite ist allerdings unzulässig.

3.4 Einfriedigungen

Zäune sind nur an den Grundstücksgrenzen im Übergang zur freien Landschaft zulässig. Die Ausführung ist nur als Drahtknotengeflecht (Maschendraht) in nicht glänzender Farbe oder als Holzlattenzaun, jeweils mit einer max. Höhe von 1,20 m möglich. Der angrenzende Grundstücksstreifen ist in einer Breite von 1,50 m mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Stütz- und Sockelmauern sind als Einfriedigungen im gesamten Baugebiet unzulässig.

3.5 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 1,50 m Höhe zulässig.

angezeigt am 30. DEZ. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

/05

3.6 Grünordnung

Gemäß Planeintrag "Einzelbäume" ist eine Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.
Die sonstige Anpflanzung muß mit heimischen Straucharten erfolgen.
Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

3.7 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 wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Lauchringen, am - 3. Mai 1993

GEMEINDE 10 LAUCHRINGEN 10

.....
Berthold Schmidt
Bürgermeister

Aufgestellt im märz 1993
planungsbüro popp
dipl.ing.tu stadt- u. regionalplanung
ing.grad.bauingenieurwesen
7890 waldshut - tiengen