



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Auf dem Ibrunnenbuck II"

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 WohnbaulandG 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 bis 9 BauNVO)



Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2 Mischgebiet (MI entspr. § 6 BauNVO).

Das Mischgebiet wird entspr. § 1 Abs. 4 BauNVO Abs. 1 in verschiedene Bereiche gegliedert. Die zulässigen Nutzungen werden entspr. 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO eingeschränkt.

2.1.2.1 Im Bereich nördl. der Ibrunnenstraße, östlich Am Ibrunnenrain (Grundstücke mit den Nrn: 480/7, 480/8, 480/17, 480/18) sind zulässig:

- Wohngebäude

und als Ausnahme :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Die übrigen Nutzungen nach § 6 BauNVO sind unzulässig.



/03

2.1.2.2 Im sonstigen Mischgebiet (MI entspr. § 6 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Bürogebäude,

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäftsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Unzulässig im Mischgebiet sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und eingeschränktem Mischgebiet im Bereich nördl. der Ibrunnenstraße, östlich Am Ibrunnenrain (Grundstücke mit den Nrn: 480/7, 480/8, 480/17, 480/18):

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

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

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 0,50 m über der an der Hausmitte bergseits vorhandenen Geländeoberfläche liegen.



Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 4,50 m

talseits 7,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden bergseits 7,00 m

talseits 9,50 m

nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen. In der Ebene gilt der niedrigere Wert.

2.2.2 Im Mischgebiet (MI)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind max. dreigeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,00 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

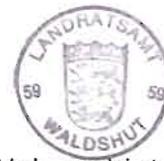
Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten, endgültigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dabei ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,00 m einzuhalten. Garagen sind auch als Grenzbebauung und außerhalb der Baugrenzen zulässig. ✓



Die Standorte für Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (Neubaugebiet) als Empfehlung vorgeschlagen.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Böschungen an Verkehrsflächen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß Planeintrag sind vom Angrenzer auf dem Grundstück zu dulden.

2.6 Grünordnung

Gemäß Planeintrag "Einzelbäume" ist eine Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen.

Die sonstige Anpflanzung muß mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden. Die private Grünfläche und der Lärmschutzwall sind gärtnerisch anzulegen. Eine Befestigung der Flächen ist unzulässig.

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 ausschließlich Sattel-, keine Walmdächer, auch nicht mit angesetztem Walm zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.



In der bestehenden alten Wohnsiedlung (sogen. Läufernühlesiedlung) mit den Grundstücksnummern 480/7 - 480/18 sind, in Anpassung bzw. zur Wahrung des Bestandes, auch Walmdächer zulässig.

Die Dachneigungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und max. zweigeschossigem Mischgebiet mit einer Neigung von 30 - 40°, im sonstigen Mischgebiet mit 25 - 35° auszuführen.

Für Garagen (sofern nicht erdgedeckt) und Nebenanlagen ist eine Mindestneigung der auch hierzu vorgeschriebenen Satteldächern von 20° einzuhalten; die Firstrichtung ist frei wählbar

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachgaupen sind nur als SchlepPGAUPEN, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen und ab 30° Mindestdachneigung zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig.

Die Länge von Dachgaupen und Dacheinschnitten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 2,00 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe.

Der Anschnitt der Gaupen (Oberkante) muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Gaupenansatz (Unterkante) muß mind. 1,00m von der Traufe entfernt sein.

3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind im Wohngebiet und eingeschränktem Mischgebiet ausschließlich bis 0,80 m Höhe, im sonstigen Mischgebiet bis 1,20 m Höhe zulässig.

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

Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.



107

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren für das gesamte Baugrundstück darzustellen.

Für Aufschüttungen und Abgrabungen ist somit auf der Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO eine Kenntnissgabe erforderlich. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

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.

3.8 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.

4.0 Sonstige Hinweise

4.1 Hinweise des Geologischen Landesamtes Baden - Württemberg, Freiburg:

Nach der vorläufigen geologischen Karte liegt eine Lockergesteinsdecke aus Lehmen und eiszeitlichen Schottern unbekannter Gesamtmächtigkeit über verkarstungsfähigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalks.

Auf eine einheitliche Gründung entweder im Locker- oder Festgestein ist zu achten. Treten bei Aushub der Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung auf, wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.



4.2 Auflagen zum Brandschutz:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich. 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. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus den Obergeschossen mit einer Höhe von über 8 m sind sogen. Flächen für die Feuerwehr für die Anleiterbarkeit an jede einzelne Wohneinheit vorzuhalten bzw. eine Umfahrung sicherzustellen.

Lauchringen, am 4. März 1997

Bertold Schmidt
Bürgermeister



Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- LR Leitungsrecht Kanal
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.8 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- GA vorgeschl. Standort v. Garagen (unverbindlich)
- geplante Grenzen (unverbindlich)
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- P Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Private Grünflächen (teilw. Spielplatz)
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Böschung
- gepl. Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfeld)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gemeinde Lauchringen, am - 4. März 1997



Berthold Schmidt
Berthold Schmidt
Bürgermeister

Plan gefertigt:

W. Popp
W. Popp
Stadtplaner
planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
78761 Waldmühl-Engen
tel. 07741-63460

GEMEINDE LAUCHRINGEN

angezeigt am 1.0. MRZ. 1997
LANDRATSAMT WALDSHUT

Bebauungsplan
"Auf dem Ibrunnenbuck II"
Unterlauchringen

1. Ausfertigung
M 1 : 1000

planungsbüro popp
Februar 1997



Satzung

zum Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck II", Gemarkung Unter- lauchringen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 20.02.1997 den Bebauungsplan

"Auf dem Ibrunnenbuck II"

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

Dem Bebauungsplan ist beigelegt:

3. Begründung

**§ 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 zu-widerhandelt.

§ 4**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich.

Lauchringen, den - 4. März 1997



Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister

angelegt am 1. MÄRZ 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck II"

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Gewann "Auf dem Ibrunnenbuck" befindet sich südlich der B 34, westlich der Kadelburger Straße und östlich der künftigen A 98 in Unterlauchringen. An der Ibrunnenstraße befindet sich die alte Werkssiedlung der Lauffenmühle; daneben ist eine Halle der Firma, südlich davon ein Neubaugebiet mit großzügiger Einfamilienhausbebauung. Südwestlich ist eine größere Freifläche, für die Aussagen für eine zukünftige Bebauung und Nutzung zu treffen sind.

Dementsprechend ist das Gebiet bei einer städtebaulichen Analyse auch in verschiedene Bereiche zu unterteilen:

1. Die alte Werkssiedlung

Diese in sich geschlossene Siedlung besteht aus Doppelhäusern, wobei eine Haushälfte an die Erschließungsstraße angrenzt, die andere Haushälfte durch ein Überfahrtsrecht über das benachbarte Grundstück erschlossen ist. Bei der jetzigen hohen Motorisierung führt dies dazu, daß im allgemeinen dann 4 Pkw (2 für jedes Haus) auf einem engen Vorplatz rangieren. Die Eigentümer der südlichen Häuser beantragen deshalb, eine neue Erschließungsstraße an ihre Grundstücke heranzuführen, um diese Situation zu verbessern.

Zum anderen haben die Eigentümer der Gebäude teilweise bereits Sanierungen durchgeführt, die bei der alten Bausubstanz auch dringend erforderlich sind. Bei den Sanierungen können jedoch Umnutzungen anstehen, die mit den Entwicklungszielen der Gemeinde widersprechen bzw. in Einklang zu bringen sind.

2. Der Bereich gegenüber der Textilfabrik

Hier sind teilweise bereits neue Wohnhäuser entstanden, teilweise jedoch auch noch größere Freiflächen vorhanden, zu deren künftige Nutzung Aussagen zu treffen sind.



/02

Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der Lauffenmühle ist die früher als Lager- und Stoffverkauf genutzte große Halle zwischenzeitlich zu einem Verkaufsgebäude für Textilien umgenutzt worden. Bei diesem oder ähnlichen Vorhaben ist, vor allem im Hinblick auf eine weitere Nutzungsänderung, im Hinblick auf mögliche Störungen die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

3. Die Freifläche hinter der Halle

Für die Freifläche westlich der Halle wird eine weitere Wohnbebauung, unter Beachtung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und den topographischen Verhältnissen, vorgesehen.

Südöstlich der Kadelburger Straße, also direkt angrenzend an das ausgewiesene Mischgebiet, befindet sich das Betriebsareal der Fa. Lauffenmühle. Hierzu existiert der Bebauungsplan "Riedwiesen - Mettlenwiesen", genehmigt am 11.06.1979, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Somit können von hier aus Emissionen auftreten, die bei Kenntnis des Bestandes zu dulden sind.

Im Planfeststellungsverfahren zur A 98 wurde festgestellt, daß die zulässigen Lärmwerte im Anschlußbereich nicht überschritten werden. Aktive (Schutzwall) oder passive (Schallschutzfenster) Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Straßenbaulastträger gewähren keine Entschädigungen für Immissionen und beteiligen sich auch nicht an den Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, da der Bebauungsplan in Kenntnis der Lärmsituation durch die bestehenden Landes- und Bundesstraßen aufgestellt wird.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die weitere Entwicklung dieses Bereiches ist auch unter dem Aspekt der Gesamtentwicklung des Ortsteiles Unterlauchringen zu sehen. Es ist ein vordringliches Ziel der Ortsentwicklung, den Handel und die Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und die Funktion der örtlichen Grundversorgung zu stärken. Dies soll durch Konzentration dieser Betrieb an einem in der Ortsmitte gelegenen Ort erfolgen. Läden und öffentliche Einrichtungen sollen sich in der Ortsmitte von Unterlauchringen, also in der Hauptstraße als Hauptgeschäftsstraße konzentrieren und sollen in anderen Bereichen ausgeschlossen werden.

Auch das produzierende Gewerbe soll in oder in die Nähe der Hauptstraße ansiedeln, sofern solche Betriebe nicht durch auftretende Emissionen in das Gewerbegebiet gehören.



Im allgemeinen Wohngebiet sollen deshalb ausschließlich Wohngebäude zugelassen werden. Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes - ohnehin bei den festgesetzten kleingefassten Baugrenzen nur bis zu einer geringen Größe - und sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Die sonst nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen zur Wahrung der innerörtlichen Entwicklungsziele und des ungestörten Wohnens ausgeschlossen werden.

Das Mischgebiet wird gegliedert, und zwar in einen Bereich, in dem bei Wohnhäusern (im Bestand liegt eine ausschließliche Wohnnutzung vor) aufgrund bestehender Emissionen durch die in der Nähe befindliche Textilfirma die zulässige Werte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden können. Dennoch soll hier nur eine Wohnnutzung aus den vorgenannten Entwicklungszielen zulässig sein.

Im sonstigen Mischgebiet sollen nur Wohngebäude und Bürogebäude zulässig sein. Die sonst nach § 6 BauNVO zugelassenen Nutzungen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die erwähnten Entwicklungsziele für das Gebiet, nämlich die Konzentration von Handel und Dienstleistung in der Hauptstraße und keine Störung der Wohnfunktion im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, gewahrt bleibt.

Einzelhandelsbetriebe sollen im gesamten Bereich ausgeschlossen sein, da sich ein gemeindlicher Versorgungsschwerpunkt in der nahegelegenen Hauptstraße befindet, der nicht durch Handelsbetriebe im Mischgebiet gefährdet werden darf. Eine großräumige Verteilung des Angebotes von Geschäften würde zu einer Schwächung der Einkaufsattraktivität und einer weiteren Zunahme des Individualverkehrs bei ungenügendem Straßenanschluß führen. Die in der Halle bereits angesiedelten Einzelhandelsbetriebe haben jedoch Bestandsschutz.

Vergnügungsstätten aller Art sind unerwünscht. Die Gründe hierfür sind, daß der Gebietscharakter durch Vergnügungsstätten negativ beeinflusst wird. Es ist möglich, daß ein gewisses "Milieu" entsteht, das für Wohnen nicht akzeptabel ist. Zudem sind die Auswirkungen von Vergnügungsstätten wie hohes Verkehrsaufkommen zur Nachtzeit und Ruhestörung nicht akzeptabel.

Die überbaubaren Flächen sind in unterschiedlicher Größe eingetragen. Auf Grundstücken, die bereits bebaut sind und auf denen einerseits keine Erweiterung beabsichtigt und andererseits aus städtebaulichen Gründen auch nicht erwünscht ist, sind sie relativ eng, den Bestand erfassend, festgelegt; bei den Grundstücken, auf denen Erweiterungsabsichten bestehen und diese vertretbar sind, sind sie unter Berücksichtigung der Maxime der Bewahrung des Ortsbildes entsprechend großräumiger gefaßt. Wesentliche bzw. nennenswerte Erweiterungsmöglichkeiten sind somit nur auf den Grundstücken Nr. 480 und 480/20 gegeben.



Aufgrund den Forderungen des Straßenbauamtes Bad Säckingen wurden die Baugrenzen auf einen Abstand von mind. 10,00 m vom Fahrbahnrand zur Landesstraße zurückgenommen. Auf der Höhe der noch unbebauten Grundstücke befindet sich längs der Kadelburger Str. eine Lkw-Standspur und eine Bushaltestelle. Da somit keine Zufahrten möglich sind, wurde durch das entspr. Planzeichen ein Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen. Auch die Sichtfelder wurden wie vom Straßenbauamt gewünscht eingetragen.

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

Die jetzt noch unbebauten Freiflächen betreffen Wiesen ohne Baumbestand (Flurstück Nr. 480) bzw. mit geringem Baumbestand (Flurstück Nr. 480/20). Dieser Baumbestand ist zur Bewahrung (Pflanzbindungen) eingetragen.

Nordwestlich des Grundstücks Nr. 480 befindet sich ein steiler Abhang zur tiefer liegenden Fischzuchtanlage. Dieser Abhang, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist aufgrund des naturbelassenen Bewuchses nach Auffassung des Naturschutzes ein Biotop nach § 24 a BNatSchG. Es wird zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit des Biotopes ein Abstand von Wohngebäuden mit mind. 10,00 m erforderlich gehalten. Dieser Abstand ist im vorliegendem Plan gewahrt.

In diesem Abstandsbereich ist ein Erdwall vorgesehen. Dieser ist als präventiver Lärmschutz festgesetzt; im Zuge des Neubaus der A 98 ist vorgesehen, längs der Fahrbahn eine Lärmschutzwand mit 4,00 m Höhe zu errichten. Der Wall soll somit nur zusätzlich als Schutz dienen und soll, naturgerecht gestaltet, das hinterliegende Biotop schützen. Höhe und Abgrenzung sind im Plan nur pauschal eingetragen. Es wird vorgeschlagen, den Böschungsfuß und die Krone durch Vor- und Zurückversatz bzw. Höhen und Tiefen aufzulockern und so natürlich wirken zu lassen.

Zur Gestaltung und ökologischen Einbindung des Neubaugebietes sind hochstämmige Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Längs der Kadelburger Straße soll dabei eine Allee entstehen.

Durch die möglichen und beabsichtigten Neubaumaßnahmen tritt somit keine wesentliche ökologische Beeinträchtigung auf. Weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG sind somit nicht erforderlich.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung der neugebauten Gebäude soll sich in die vorhandene Bebauung einfügen, d.h. es soll durch Gebäudeform, -farbe und generelles

angezeigt am 1.0. MRZ. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

/05

Erscheinungsbild der Charakter der bisherigen Bebauung gewahrt bleiben. Das ist zum einen die alte, frühere Werkssiedlung der Lauffenmühle; zum anderen die Neubausiedlung, basierend auf dem Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck I", der eine eingeschossige Bebauung vorsieht. Längs der Kadelburger Str. sind größere Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen in jetzt üblichem Standart entstanden.

Die vorgeschriebene Dachform und -neigung entspricht dem Bestand bzw. ist dem Bestand angepaßt. Es sind deshalb ausschließlich Satteldächer und keine Walmdächer zulässig, da der "Schwarzwaldimitationsstil" hier völlig unangebracht wäre. Ausgenommen hiervon ist die alte Lauffenmühle - Werkssiedlung, da diese Häuser mit einem Walmdach erstellt wurden.

Die Beschränkung der Form, Größe und Anordnung der Gaupen wurde vorgenommen, um ein einheitliches Siedlungsbild mit einer ruhigen Dachlandschaft zu erhalten..

Übergroße Zäune würden das gewünschte Bild einer aufgelockerten Siedlung stören. Sie sind deshalb in der Höhe beschränkt.

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

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

Lauchringen, am - 4. März 1997




Bertold Schmidt
Bürgermeister

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

angezeigt am 1. März 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Ibrunnenbuck II", Unterlauchringen

Aufstellungsbeschluß entspr. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 16.02.1995, zur Erweiterung des Geltungsbereiches am 09.11.1995.

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntmacht am 24.02.1995.

Beteiligung der Bürger entspr. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt im Rahmen einer Offenlegung vom 30.10. bis 10.11.1995.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.10.1995 und um Stellungnahme gebeten bis 29.12.1995.

Zustimmung zum Planentwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 28.03.1996.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.1996.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung am 26.04.1996.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.04. bis 24.05.1996.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entspr. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluß zur nochmaligen öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 3 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.10.1996.

Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.11.1996.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der 2. öffentlichen Auslegung am 26.11.1996.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 3 BauGB vom 02.12.1996 bis 03.01.1997.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur 2. öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluß entspr. § 10 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 20.02.1997.

Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde entspr. § 11 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens entspr. § 12 BauGB am

Lauchringen, am 4. März 1997



Bernold Schmidt
Bernold Schmidt
Bürgermeister