Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Gemäß § 11 in Verbindung mit
§ 6 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes
gilt der Bebauungsplan als genehmigt

16. April 1986

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck"

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBaug) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281 und vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S. 1763).
§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLanzeichenverordnung 1981 - Planz.V 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).
§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Nobember 1983 (GBl. S. 770).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen (§ 4 (§) BauNVO)

(1) Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind ausnahmsweise nur am Ort ihrer Leistung zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzt.

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

§ 5 Garagen

(1) Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Flächen muß mind. 2,0 m betragen.

(2) Der Stauraum im Bereich der Garageneinfahrt muß mind. 5,50 m bis zur öffentlichen Fläche betragen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Bauweise

Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Gemäß § 4 BauNVO (4) wird in einem Teilgebiet eine Beschränkung auf max. zwei Wohnungen vorgenommen (s. Zeichn. Teil).

§ 8 Anpflanzen von Bäumen

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen - soweit nicht schon vorhanden - mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Gebäude

9.1 Höhenlage der Gebäude

(1) Die Sockelhöhe der Gebäude darf ± 50 cm von der erstellen Straße betragen.

(2) Die Traufhöhe kann 3,00 m - 4,50 m über Sockelhöhe betragen.

(3) Die max. Firsthöhe (einschl. übergreifende Dachflächen) kann 7,00 m - 12,00 m über Sockelhöhe betragen.

9.2 Gebäudeabmessungen

Die max. Haustiefe soll 20,00 m nicht überschreiten.

§ 10 Dächer

(1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach oder Walmdach zu errichten.

LANDRATSAMT WALDSHUT 13

(2) Die Dachneigungen betragen 22^{o} - 38^{o}.

(3) Stehende Dachgaupen und Schleppgaupen, sowie den Dachfirst übergreifende Dachflächen bis zu max. 3,50 m Breite und einem stehenden Dachfenster von max. 1,2 m Höhe sind zulässig.

(4) Alle geneigten Dächer sind möglichst mit rotbraunem bis braunem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.

§ 11 Garagen und Stellplätze

(1) Freistehende Garagen und angebaute Garagen sind möglichst mit einem Satteldach oder Walmdach einzudecken. Das Dacheindeckungsmaterial muß mit dem des Hauptgebäudes übereinstimmen.

§ 12 Grundstücksgestaltung

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Planung es erfordert sind auf 1,0 m zu beschränken und zwischen angrenzenden Wohngebäude abzustimmen.

§ 13 Baugestaltung

(1) Fassaden sind in Putz, Holz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,60 m auszuführen.

§ 14 Lärmschutzmaßnahmen

Im zeichnerischen Teil sind Freiflächen für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

§ 15 Gemeinschaftsantennenanlage

Sobald eine Gemeinschaftsantennenanlage installiert wird, ist an diese anzuschließen.
Einzel - Dachantennen sind dann zu entfernen.

§ 16 Elektrische Anlagen

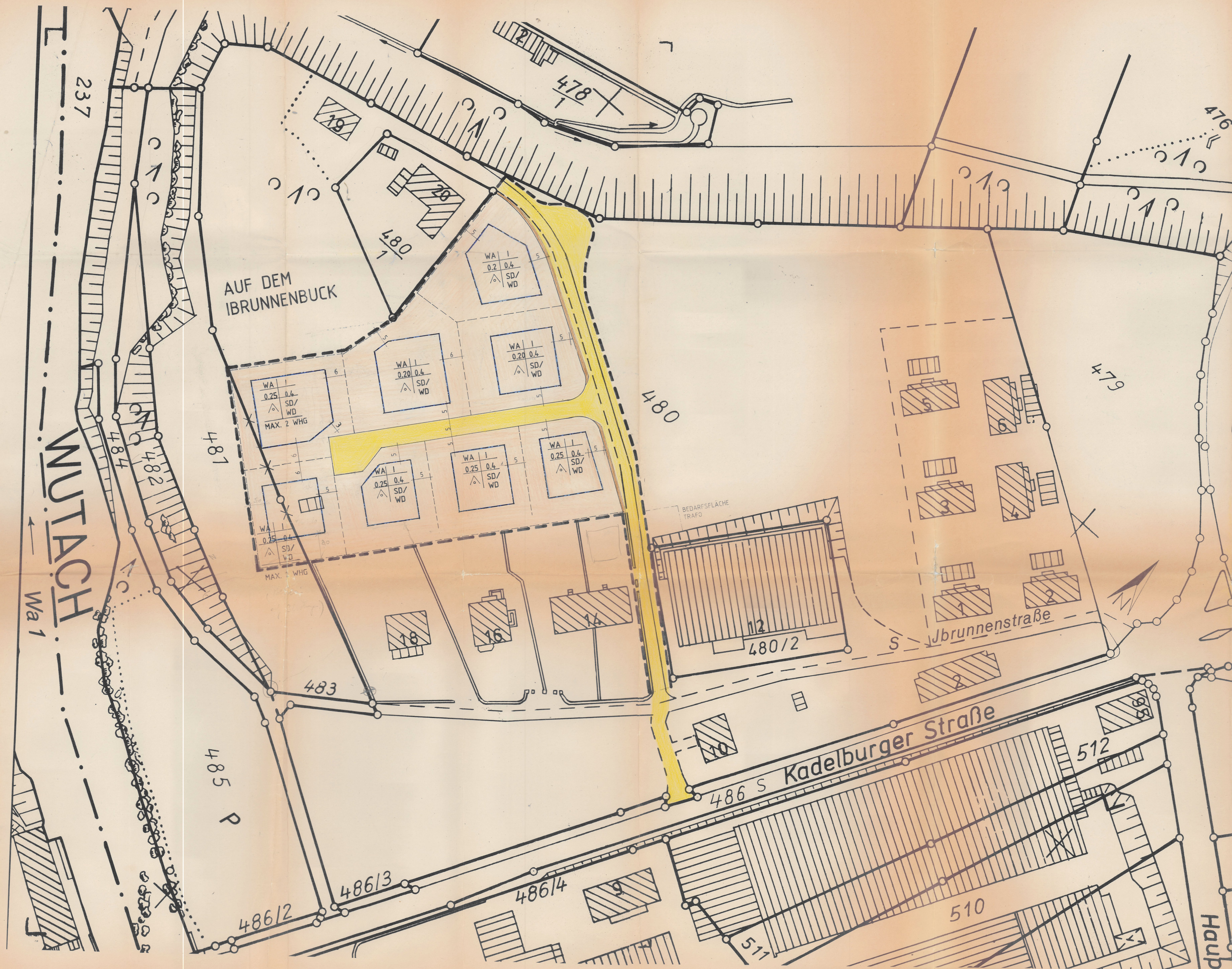
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig, sofern das Energieversorgungsunternehmen die Voraussetzungen geschaffen hat.

Lauchringen, den 12. Dez. 1985

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Für den Gemeinderat:

.....
(B. Schmidt, Bürgermeister)



LEGENDE:

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0.20/0.25 = GRUNDFLÄCHENZAHL
= NUR EINZELHÄUSER
I = 1 GESCHOSS (+ DACHGESCHOSS)
SD/WD = SATTELDACH / WALMDACH 22° - 38°
= GRUNDSTÜCKSGRENZE
= BAUGRENZE
= GEHWEG
= STRASSE
= GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
= AUFZUHEBENDE GRENZE

PLANFESTSTELLUNG:

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
§ 2 Abs. 1 BBauG
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 11. Juli 1985

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 2 Abs. 6 BBauG
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 26. Sep. 1985

BESCHLUSS ALS SATZUNG § 10 BBauG
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 12. Dez. 1985

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT
§ 11 BBauG AM: , INKRAFTTRETEN
§ 12 BBauG AM:

AUFGESTELLT:
LAUCHRINGEN, DEN 11. Juli 1985

DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE
LAUCHRINGEN: [Stempel: GEMEINDE LAUCHRINGEN] [Unterschrift]

Ga außerhalb Baug. zul., da keine andere Festsetzung

Gemäß § 11 in Verbindung mit
§ 6 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes
gilt der Bebauungsplan als genehmigt

16. April 1986 [Stempel: LANDRATSAMT WALDSHUT]

V. Klaus Schr

BEBAUUNGSGEBIET
" AUF DEM IBRUNNEN "
GEMEINDE LAUCHRINGEN

GEMEINDE LAUCHRINGEN
DER BÜRGERMEISTER: [Stempel: GEMEINDE LAUCHRINGEN] [Unterschrift]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

BEBAUUNGSPLAN PLAN NR: 1.1	DATUM:	JULI 85
M. 1 " 500	GEÄND.	SEPT 85
	GEÄND.	DEZ 85

PLANUNGSGEMEINSCHAFT:
KARLHANS SCHWEIZER + HANS THOMA
INGENIEUR + ARCHITEKT BDA
ACHDORFERSTRASSE 29, TELEFON: 07702/2379
7712 BLUMBERG

Gemäß § 11 in Verbindung mit
§ 6 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes
gilt der Bebauungsplan als genehmigt

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

16. April 1986

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "Auf dem Ibrunnenbuck"

Auf Grund der §§ 1 - 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) (BBauG), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. 10. 1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat am 12. 12. 1985 den Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziffer a, Plan 1.1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Plan 1.1 Zeichnerischer Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BBauG enthält, Maßstab 1:500

b) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

c) Plan 0.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:25.000
d) Plan 0.2 Übersichtsplan, Maßstab 1: 5.000
e) Plan 1.2 Gestaltungsplan, Maßstab 1: 500
f) Begründung

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

7898 Lauchringen, den 12. Dez. 1985 Für den Gemeinderat:

GEMEINDE 3 LAUCHRINGEN

(B. Schmidt, Bürgermeister)

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Gemäß § 11 in Verbindung mit
§ 6 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes
gilt der Bebauungsplan als genehmigt

16. April 1986

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebaungsplanes ist es, auf dem Teilgrundstück Lgb. Nr. 480 im Gewann "Auf dem Ibrunnenbuck" die Möglichkeit zum Neubau von ca. 8 weiteren Einfamilienwohnhäusern zu schaffen.
Auf diesem Teilgrundstück wurden im südöstlichen und nordwestlichen Bereich bereits einige Wohnhäuser errichtet. Insbesondere Mitarbeiter des benachbarten Textilwerkes haben der Gemeinde gegenüber ihr Interesse bekundet, sich hier mit einem Wohnhaus anzusiedeln.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Randes des im Zusammenhang bebauten Kernortes in unmittelbarer Nähe des Textilwerkes. Die angrenzende Bebauung entspricht der vorgesehenen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)".
Durch einen Grünzug entlang einer Böschung ist das Gebiet durch die "Wutach" begrenzt. Das Grundstück selbst weisst leichte Bodenerhebungen aus, an denen sich die Höhenlage der einzelnen Gebäude orientieren sollten.

3. Grundlage der Planung

Die Planungsgrundlage geht von folgenden Überlegungen aus:

3.1 Im Planungsgebiet sollen als Abrundung der bereits vorhandenen Wohngebäude 8 weitere Wohnhäuser entstehen. Auf Grund der vorhandenen Nachbarschaft soll die besondere Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

3.2 Verkehrssituation

Die Haupterschließung erfolgt über die ausgebaute Kadelburger Straße, die bereits im nord - östlichen Bereich des Grundstücks 486/3 eine Einmündung vorweist.
In einem besonderen Verfahren wird sichergestellt, daß diese Zugangswege der öffentlichen Nutzung zugeführt werden, so daß künftig sämtliche Zufahrtswege zu den einzelnen Grundstücken über öffentliche Wege erschlossen sind.

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

Auf Grund der geringen Dichte der Bebauung können diese Zufahrtswege als reine Wohnstraßen ohne Gewege, jedoch mit beidseitigem Schrammbort von ca. 0,50 m ausgebaut werden. Im Bereich der vorgesehenen Trassenführung ist das Gelände weitgehenst eben, so daß für die Anlegung der Straße keinerlei Schwierigkeiten bestehen.

3.3 Gestaltung und Grünordnung

Im Bereich der vorhandenen Bebauung besteht bereits ein üppiger Bewuchs. Sofern nach der Parzellierung der Grundstücke diese nicht bereits hochstämmige Bäume aufweisen, sollte auf jedem Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Baum gepflanzt werden.

3.4 Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettowohnbauland	0,800	81,6
2	Öffentl. Verkehrsfläche mit Begleitgrün	0,180	18,4
2	Bruttobauland	0,980	100,0

Wohnungen und Personen

Wohnform	Geschoß-zahl	Wohnungen WE	Beleg-Ziffer (P/WE)	Personen (P)
freistehendes	I +	8	3,00	22
Ein-/Zweifam.H.	(DG (50 %))	4	2,00	8
	I + (DG)	12	2,5	30

Bauplätze: 8 Stück

Garagen und Stellplätze: 16 Garagen o. Stellplätze

1,3 Garagen / Stellplätze / Wohneinheit

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

4. Begründung des Bebauungsplanes

4.1 Die Gemeinde Lauchringen läßt derzeitig den Flächennutzungsplan neu aufstellen. Der vorliegende Bebauungsplan "Auf dem Ibrunnenbuck" wird bei dieser Planung berücksichtigt.

4.2 Nach dem ein Teil des vorgesehenen Grundstückes Lgb. Nr. 480 bereits bebaut ist, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, eine Arondierung dieses Gebietes durchzuführen.
Nach Durchführung des Bebauungsplanes haben die Mitarbeiter des benachbarten Textilwerkes die Möglichkeit ein Wohngebäude nahe ihrer Arbeitsstätte zu errichten.
Innerhalb der vorhandenen Bebauung befindet sich ein Mischgebiet (MI) das mit einer Lagerhalle bebaut ist. Diese Bebauung grenzt das neue Baugebiet räumlich von dem reinen Gewerbegebiet ab.
Durch die vorhandene Teilerschließung können die Grundstücke sehr wirtschaftlich erschlossen werden.

4.3 Die geplante Autobahn führt in westl. Richtung an demgeplanten Bebauungsgebiet vorbei. Nach dem Stand der Planungen ist mit Lärmbelästigungen (Straßenverkehr) nur begrenzt zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen durch das Autobahnamt sind nicht vorgesehen.

4.4 Die Bedarfsfläche bei einer Trafo - Station des Badenwerkes ist im zeichnereischen Teil ausgewiesen. (Außerhalb des Bebauungsplanes).

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasserbeseitigung

Der Anschluß dieses neuen Bebauungsgebietes ist an die vorhandenenKanalleitungen im Bereich der Kadelburgerstrasse vorzunehmen, dieser Kanal führt zur Sammelkläranlage.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wie die unter Punkt 5.2 beschriebenen, durch Erweiterung von vorhandenen Leitungen, durchgeführt.

5.4 Müllabfuhr

Das geplante Neubaugebiet wird an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der vorliegende Entwurf wurde im Bauausschuß und Gemeinderat beraten. Eine Bürgeranhörung nach § 2 a Bundesbaugesetz wurde nicht durchgeführt. (Abs. 4.2)

Der Grund und Boden ist in Privatbesitz. Sollte zur Realisierung der Planung eine gesetzliche Umlegung notwendig sein, so bildet der Bebauungsplan dafür die rechtliche Grundlage.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau des Ortsnetzes für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb für den Straßenbau	DM	--
Kanalisation	DM	103.000,00
Wasserversorgung	DM	29.000,00
Stromversorgung (Badenwerk)	DM	--
Straßenbau, Grünanlage und Begleitgrün Straßenbeleuchtung	DM	221.000,00
Gesamtkosten	DM	353.000,00

Die Finanzierung dieser Maßnahme ist durch Anliegerbeiträge und Einstellungen im Haushaltsplan sichergestellt.

Lauchringen, den 12. Dez. 1985

Für den Gemeinderat:

(B. Schmidt, Bürgermeister)