

## **Satzung**

### **zur Änderung des Bebauungsplanes "Hohrain", Unterlauchringen**

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 02.02.1995 die Änderung des Bebauungsplanes

"Hohrain", genehmigt am 01.08.1973,

in einem Teilbereich als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Hohrain" ergibt sich aus dem im beiliegenden Lageplan eingetragenen Geltungsbereich.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der Änderung wie folgt geändert:

- Es gelten für diese Änderung die Rechtsgrundlagen in der jetzt aktuellen Fassung.
- In dem Bereich der Änderung des Bebauungsplanes sind neben einem Flachdach auf Wohngebäuden, nicht auf Garagen und Nebenanlagen, auch ein flach geneigtes Walmdach mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Dabei dürfen zusammengebaute Wohngebäude (Doppelhäuser) auch ein gemeinsames Walmdach nachträglich aufbringen.



/02

- Garagen dürfen in das Hauptdach einbezogen werden, sofern sie angebaut sind, d.h. mit der Längsseite an das Wohngebäude anstoßen; Terrassen und Freisitze dürfen in das Hauptdach miteinbezogen werden, sofern sie direkt angrenzen und bereits jetzt mit überdacht sind.
- Gaupen und Wiederkehren sind unzulässig. Es sind auf dem Dach Dachliegefenster in etwa der Größe der vorhandenen Lichtkuppeln, max. 1,0 qm, zulässig. Sie sind flächenbündig mit der Oberfläche der Dachhaut einzubauen.
- Die zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) muß dem Bestand am vorhandenen Gebäude entsprechen, d.h. es darf dabei keine, über die Konstruktion erforderliche Erhöhung der Wand vorgenommen werden.

Das Maß dieser Konstruktion darf dabei 35 cm, gemesssen ab der vorhandenen Decke, nicht überschreiten. Es dürfen somit auf die vorhandene Decke nur eine Fußpfette und die Sparren aufgelegt, jedoch kein Kniestock errichtet werden.

Das Maß der Wandhöhe (gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) darf dabei maximal 3,50 m betragen.

Als Ausnahme dürfen die vorgegebenen Maße um bis zu 70 cm überschritten werden, wenn es sich durch den Bestand ergibt, d.h. wenn durch Geländeabfall, teilweiser Freistellung des Untergeschoßes oder Wandrücksprung ein höheres Maß entsteht.

- Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Bitumenschindeln in dunkelroter und rotbrauner Farbe zulässig.

Die Änderungssatzung besteht aus Satzung und Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches. Der Planänderung ist eine Begründung beige-fügt.

### § 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 tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Lauchringen, den **08. Feb. 1995**



*Bertold Schmidt*  
Bertold Schmidt  
Bürgermeister

angezeigt am

**08. FEB. 1995**



**LANDRATSAMT WALDSHUT**



**Gemeinde Lauchringen**

## **Begründung**

### **zur Änderung des Bebauungsplanes "Hohrain", Unterlauchringen**

**in einem Teilbereich (Brahmsweg, Schubertweg, Brucknerweg)**

---

Der Bebauungsplan "Hohrain", genehmigt am 01.08.1973, setzt in einem Teilbereich am Schubertweg zwischen Brahmsweg und Brucknerweg eine eingeschossige Bebauung mit Flachdächern fest, während die umgebende Bebauung zweigeschossig mit einem Satteldach von 18 - 30° Neigung erfolgen soll bzw. erfolgt ist.

Es ist nun festzustellen, daß sich das Flachdach in vielen Fällen konstruktiv nicht bewährt hat. Durch die großen Dachflächen einerseits, häufig mangelhafte Isolierung andererseits, treten Ausdehnungen und Spannungen auf, die das Material porös werden lassen und zu Undichtigkeiten führen. Eine Schadensbehebung bedeutet in den meisten Fällen das Neuanbringen eines komplett neuen Daches, da nur so eine ausreichende Isolierung erstellt werden kann. Die Gefahr des vorzeitigen Alterns der Dachhaut bleibt jedoch trotz dieser erheblichen Investitionen bestehen.

Die Eigentümer der Gebäude mit einem undichten Dach haben sich deshalb an die Gemeinde mit dem Antrag gewandt, anstelle der Flachdächer ein flach geneigtes Satteldach errichten zu dürfen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen beschloß, dem nachzukommen. Allerdings darf bei einer Änderung des Bebauungsplanes durch das Aufbringen eines Daches und der damit verbundenen Erhöhung der Gebäude keine Beeinträchtigung der Belange der Nachbarn, insbesondere bei der Belichtung und Besonnung, eintreten. Hierzu wurden Geländeschnitte angefertigt, die aufzeigen, daß dies auch bei tiefstem Sonnenstand mit 15,1° am 21. Dezember nicht der Fall ist.

Um auch die optische Beeinträchtigung (Erhöhung der Gebäude durch die sichtbare Dachfläche) möglichst gering zu erhalten, beschloß der Gemeinderat, daß nur Walmdächer errichtet werden dürfen, bei denen die Firstlinie entsprechend kürzer ist. Zusammengebaute Gebäude, also Doppelhäuser, sollen jedoch auch ein gemeinsames Walmdach nachträglich aufbringen dürfen. Die Dachneigung darf max. 15° betragen, so daß unter dem niedrigsten Sonnenstand geblieben wird. Die jeweiligen Geländeschnitte liegen dieser Begründung bei.



Die 15° Dachneigung wurde ebenfalls gewählt, da damit eine Dacheindeckung mit Betonsteinen und Ziegeln möglich ist. Zur Einfügung in das vorhandene Siedlungsbild sind ausschließlich Ziegel oder Betonsteine mit dunkelroter, rotbrauner oder brauner Farbe zulässig.

Die Wandhöhe ist dabei möglichst gering, entsprechend dem Bestand, zu halten. Es dürfen nur die erforderliche Fußpfette und die Sparren aufgebracht werden, also kein Kniestock eingebaut werden. Die konstruktive bedingte Erhöhung wird voraussichtlich ca. 30 cm betragen. Dies ist technisch möglich, da alle Dächer aus Holz sind. Das Gebiet ist vollständig bebaut, so daß eine Dachveränderung nur bei einer Sanierung auftritt. Da im Bestand an manchen Häusern die Fenster des Untergeschosses freigelegt sind, also das Gelände hier abgegraben ist, oder Fassadenrücksprünge auftreten, die nicht vollständig gefolgt werden können, ist für solche Fälle eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

Die jetzigen Flachdächer haben zur Belichtung der unterliegenden Wohnräume Lichtkuppeln. Um auch bei Aufbringen eines Satteldaches eine Belichtung zu ermöglichen, sollen Dachliegefenster in Anzahl und in der Größe dieser Lichtkuppeln, max. 1,0 qm groß, zulässig sein. Die Errichtung von Dachgauben oder Wiederkehren ist aufgrund der geringen vorgeschriebenen Dachneigung städtebaulich unpassend, und wegen der gewünschten möglichst niedrig zu haltenden Dachflächen unzulässig.

Wie die der Begründung beiliegenden Schnitte zeigen, wird durch die nachträgliche Aufbringung des Walmdaches keine nennenswerte Beeinträchtigung der hinterliegenden Grundstücke auftreten. Es findet eine allenfalls sehr geringe, keinesfalls erhebliche Beeinträchtigung von Luft, Licht und Sicht statt.

Die Rechtfertigung der Planänderung liegt auch darin, daß der Verwaltungsgerichtshof Baden - Württemberg hierzu bereits in mehreren Urteilen dargelegt hat, daß für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht nur ästhetische Gründe eine Rolle spielen. Berücksichtigt werden können vielmehr auch sonstige bauordnungsrechtliche Punkte, die im Rahmen der Landesbauordnung liegen. Somit kann durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch sichergestellt werden, daß bauliche Anlagen ihrem Zweck entsprechend ohne Mißstände nutzbar sind.

Dazu gehört auch, daß Dächer gegen Einflüsse der Witterung widerstandsfähig sind. Zwar ist es auch möglich, dies bei Flachdächern zu erreichen. Aber die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, und dies ist allgemein bekannt, daß Mißstände bei Flachdächern in dem in Mitteleuropa herrschendem Klima nur mit hohem Aufwand zu vermeiden sind.

Es wird durch diese Änderung nicht den Privatinteressen eines einzelnen nachgekommen, sondern allen betroffenen Hauseigentümern Gelegenheit gegeben, einen allgemein bekannten Mißstand, ob er nun bereits aufgetreten ist oder in nächster Zeit auftreten wird, zu beseitigen.

Lauchringen, am 08. Feb. 1995



Bertold Schmidt  
Bürgermeister



planungsbüro popp  
freier stadtplaner  
waldshut - tiengen

angezeigt am

08. FEB. 1995



LANDRATSAMT WALDSHUT

**Gemeinde Lauchringen**

**Verfahrensvermerke zur Änderung  
des Bebauungsplanes**

**"Hohrain", Unterlauchringen**

**in einem Teilbereich (Brahmsweg, Schubertweg, Brucknerweg)**

Aufstellungsbeschluß und Beschluß auf Durchführung der Bürgerbeteiligung während der öffentlichen Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 30.06.1994

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Offenlegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 30.06.1994

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung am 15.07.1994

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 25.07. bis 02.09.94

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vorgenommen in der Sitzung des Gemeinderates am 20.10.1994; hierbei Änderung des Planentwurfes

Nochmalige Anhörung der Betroffenen und Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 BauGB vom 21.12.1994 bis 20.01.1995

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vorgenommen und Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 02.02.1995

Anzeige der Planänderung beim Landratsamt am .....

Durchführung des Anzeigeverfahrens bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde am .....

Lauchringen, am

08. Feb. 1995



Bertold Schmidt  
Bürgermeister

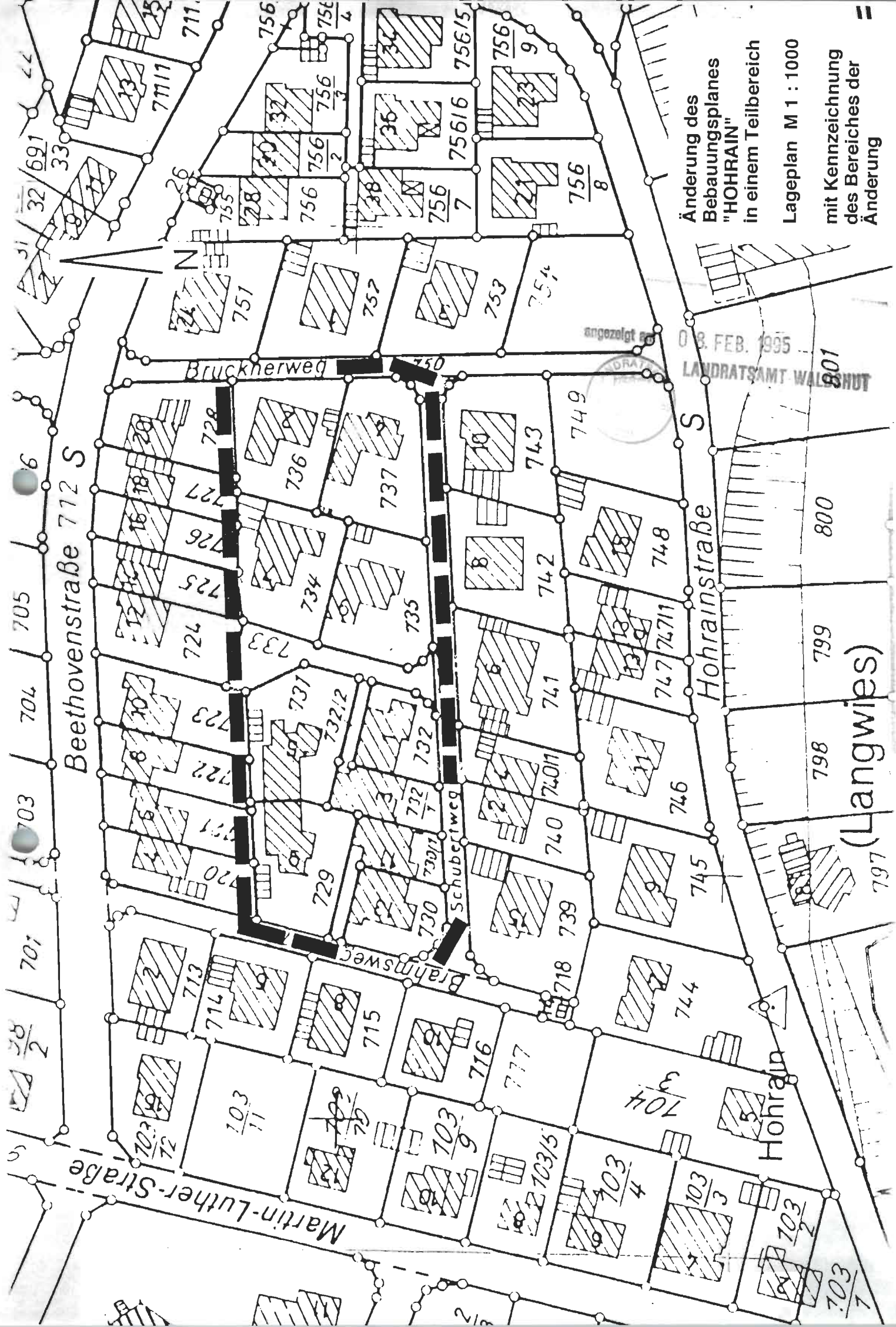




Bebauungsplan "Hohenrain"

Lageplan M 1 : 1000  
mit eingetragenem Bereich  
der vorgesehenen Änderung





Änderung des  
Bebauungsplanes  
"HOHRAIN"  
in einem Teilbereich

Lageplan M 1 : 1000

mit Kennzeichnung  
des Bereiches der  
Änderung

angezeigt am  
08. FEB. 1995  
LANDRATSAMT WALDSHUT

(Langwies)