

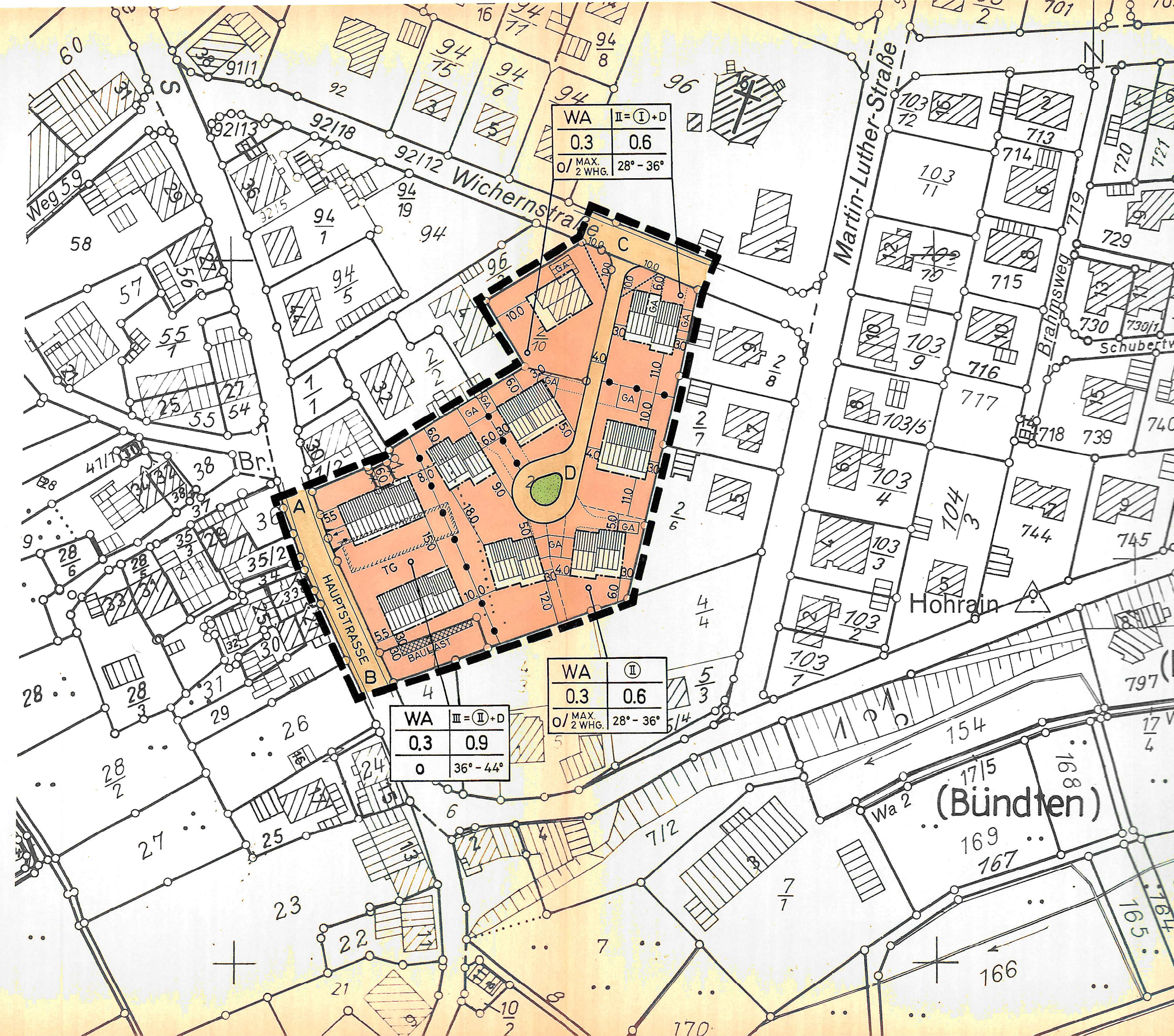
ZEICHENERKLÄRUNG :

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN
-DAZU TEXTTEIL II.3.24-
- ① ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- D ZUSÄTZLICHES DACHGESCHOSS
- TG TIEFGARAGE MIT FESTSETZUNG EINFAHRT -DAZU TEXTTEIL I.3.32-
- GA GARAGEN -ALS EMPFEHLUNG -DAZU TEXTTEIL I.3.31-
- BESTEHENDE BAUTEN
MIT FIRSTRICHTUNG
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- NEUBAUTEN
FIRSTRICHTUNG NACH EINTRAG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-VERKEHRSGRÜN -
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
-NACH § 4 BAUNVO -

WA	II=①+D
0.3	0.6
0/ MAX. 2 WHG.	28° - 36°

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN - ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN - ZAHL
OFFENE BÄUWEISE MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	ZUL. DACHNEIGUNG



ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB V. 08.12.86
IN DER ZEIT
VOM 16.05.88 BIS 16.06.88
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM 06.05.88
DER BÜRGERMEISTER :



ANGEZEIGT

NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86

angezeigt am 08. NOV. 1989

LANDRATSAMT WALDSHUT



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86
IN VERB. MIT § 460
AM 14.07.88 i. d. F. vom 12.10.89
DER BÜRGERMEISTER :



RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM
DER BÜRGERMEISTER :

PLANUNG GEMEINDE LAUCHRINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„ZWISCHEN HAUPT- U. WICHERNSTRASSE“

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1:1000

LAUCHRINGEN - RHEINFELDEN, DEN 14.07.1988

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :



[Signature]

[Signature]
PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8281

Gemeinde L a u c h r i n g e n
Landkreis W a l d s h u t

angezeigt am 0 8. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
" Z w i s c h e n H a u p t - u . W i c h e r n s t r a ß e "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen am 14. Juli 1988,
in der Fassung vom 12. Oktober 1989,
die Aufstellung des Bebauungsplanes " Zwischen Haupt- u. Wichernstraße " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff.1) vom 14.07.88

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:1000
- 2) Teil II - Textteil - Bauvorschriften

Als Anlage sind ihm beigelegt:

- 3) Anl. I - Begründung
- 4) Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs.3 BauGB) in Kraft.

Lauchringen, den 14.07.88 / 12.10.1989

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



angezeigt am 0 8. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

Der obengenannte Bebauungsplan " Z w i s c h e n H a u p t - u n d -
W i c h e r n s t r a ß e " wurde am 8.11.89 dem Landratsamt Waldshut
gemäß § 11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des
Bebauungsplanes wurden am _____ durch _____
öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Lauchringen, den
Bürgermeisteramt:

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Z w i s c h e n H a u p t - u n d
W i c h e r n s t r a ß e " der Gemeinde L a u c h r i n g e n
Landkreis Waldshut.

angezeigt am 0 8. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

I. Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsinnenbereich, in Anlehnung an den alten Dorfkern Unterlauchringen und der dortigen Hauptstraße, reicht gen Norden an die mit neuerer Wohnbebauung besetzte Wichernstraße. Es umfasst brutto rd. 0,86 ha.

II. Grundlagen und Vorgaben

Der Flächennutzungsplan Lauchringen, erstellt innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Waldshut-Tiengen, weist das Plangebiet - neben dort vermerktem Nutzungsbestand - als neue kleine Wohnbaufläche aus. Er steht nach der öffentlichen Auslegung vor dem Verfahrensabschluß, sodaß der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 resp. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zusätzlich ist es, in Verfolg landesplanerischer Richtlinien, ein Planziel der Gemeinde, solche hier gegebenen inneren Lückengebiete vorrangig immer dann für eine bauliche Nutzung freizugeben, wenn sich die Möglichkeit hierzu bietet.

III. Ziele, Zweck und Aufgabe

Diese Möglichkeit einer inneren Neubebauung eröffnet sich hier nach dem Aufgeben eines bisher dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs, wodurch neben der Fläche des abzubrechenden Altbaus auch das bisher freie größere Hausgrundstück, also die gesamte Lgb. Nr. 2 mit rd. 48 ar zur Verfügung steht.

Aufgabe des Bebauungsplanes - damit gleichzeitig sein Erfordernis - ist die planungsrechtliche Sicherstellung der geordneten Restbebauung in diesem Innenbereich, in maßstäblicher Anpassung an den Bestand; so in größeren Baukörpern an der Hauptstraße und in lockerer, niederer Einzelbebauung zur Wichernstraße. Vorzubereiten ist die restliche Erschließung über eine kleine Wohnstichstraße von Norden in das Plangebiet.

IV. Nutzung und Auswirkungen

Nach Abzug der äußeren, aufgenommenen Anschluß-Straßenteilflächen verbleiben für die Wohnnutzung - festzusetzen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - brutto rd. 0,65 ha. Dabei müssen im Interesse des angestrebten ruhigen Innenbereichs die in § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweisen Nutzungen ausgeschlossen werden. Unter Abrechnung der neuen Straßenfläche (dies mit rd. 6 ar) können dann noch gesamt 6 Einzelgebäude für je 2 Wohnungen in Doppelhausform und in zwei größeren Gebäuden quer zur Hauptstraße nochmals etwa 16 Wohnungen, zusammen somit etwa 28 Wohnungen für rd. 70 Personen erstellt werden. Dies kommt einer Brutto-Siedlungsdichte von rd. 82 E/ha gleich.

An Auswirkungen ist zu nennen, daß - unter möglichst anteiliger Mehrbelastung und Aufteilung - der Verkehr einmal über die genannte, neu anzulegende Stichstraße, mit dann dort einzubauender Ver- und Entsorgung, zur Wichernstraße führen wird, während der übrige Anteil zur Hauptstraße einleitet. Dort muß für die beiden größeren Gebäude eine Tiefgarage bereitgestellt werden, deren Zufahrt mit genauer Lage, in Rücksicht auf Bebauung der Gegenseite, planlich festzusetzen ist.

Da die Bebauung über einen Bauträger, der im Besitz des Baugebietes ist, erfolgen soll, ist lediglich die Bereitstellung der neuen Erschließungsfläche notwendig, ansonsten keine Bodenordnung nach BauGB erforderlich.

angezeigt am 08. NOV. 1989

LANDRATSAMT WALDSHUT

Lauchringen / Rheinfelden, den 14.07.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

- T e x t t e i l -

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan " Zwischen Haupt- u. Wichern-
straße " der Gemeinde Lauchringen, Landkreis
Waldshut.

angezeigt am 08. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86
(BGBl. I S.2253) (BauGB)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. 15.09.77
(BGBl. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86
(BGBl. I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBl. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83
(Ges.Bl. S. 770) (LBO)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist - Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen

Die in § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.

angezeigt am 08. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich zwingend oder als Höchstwert festgesetzt. Dabei sind die auf die Geschoßflächenzahl anzurechnenden, ausbaubaren Dachgeschosse durch Planeintrag (-D-) getrennt festgesetzt. Für die Bemessung als Vollgeschoß sind die Begriffsbestimmungen von § 2 Abs.5 LBO maßgebend.
- 2.23 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2.24 In einem planlich festgesetzten Teilgebiet des Bebauungsplanes ist nach § 4 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß dort Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelgebäude zulässig. Dabei können die im Teilgebiet nach 2.24 zulässigen 2 Wohnungen pro Gebäude in vertikaler Trennung, also in Doppelhausform erstellt werden, wenn eine einheitliche Gebäudegestaltung erfolgt.
- 3.13 Für die Stellung und Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgeblich.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort nur Nebengebäude bis zu 20 qm Grundfläche zugelassen sind. Dabei sind solche Nebengebäude nur in baulicher Verbindung mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

3.3 Flächen für Garagen

- 3.31 Im Teilbereich der Familienheime, mit Zufahrt von der Wichernstraße, sind die Flächen für Einzel- und Doppelgaragen mit ihren Zufahrten planlich dargestellt, wobei die Aufnahme aus ortsplanerischer Gesamtgestaltung erfolgt und jeweils als Planungsempfehlung dienen soll.
- 3.32 Im Bereich des Geschoßwohnbaus an der Hauptstraße ist für die dortigen zwei Gebäude die Erstellung einer Tiefgarage planlich festgesetzt, wobei hierzu der Einfahrtsbereich zwingend vorgeschrieben ist. Ebenso ist die Erstellung der Tiefgarage hier zwingend, unterhalb überbaubarer Flächen, festgesetzt. Dabei sind sämtliche notwendigen Stellplätze für den Geschoßwohnbau in der Tiefgarage nachzuweisen.

4. Bepflanzung

4.1 Pflanzgebot

Ergänzend zu den Grundstücks-Gestaltungsvorschriften von Kap. II.3.2 wird nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB zur raumwirksamen Durchgrünung des Baugebiets festgesetzt, daß pro 5 ar Grundstücksfläche der Erhalt oder die Neupflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorzusehen ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

angezeigt am 0 8. NOV. 1989

1. Gestaltung der Bauten



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 1.1 Die Höhe der Gebäude darf, jeweils in ~~Mitte~~ der Gebäudelängsseite von der Straßenoberkante der neuen inneren Erschließungsstraße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) betragen:
- a) Bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,50 m
 - b) Bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m
- 1.2 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Rahmenmaße der Eintragungen im Zeichnerischen Teil maßgebend. Ruhige Dachformen sind anzustreben.
- 1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Sie dürfen gesamt nicht über 50% der Trauflänge umfassen und im Einzelnen nicht über 3,0 m lang sowie 2,0 m hoch sein. Der jeweilige Dachansatz oder Einschnittsansatz darf nicht höher als 1,0 m unter Firsthöhe reichen.
- 1.4 In der Dachdeckung sind schwarze Farben sowie reflektierende Oberflächen nicht zulässig.
- 1.5 In der Gebäude-Außengestaltung sind grelle und auffallend wirkende Farbgebungen zu vermeiden.

2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben, der Einbau in oder Anbau an das Hauptgebäude ist vorzuziehen.
- 2.2 Hierzu sowie zur Fixierung der Zufahrten im Straßenbord ist erforderlich, daß die nach § 39 LBO mit den Gebäuden herzustellenden Einstellplätze oder Garagen in ihrer beabsichtigten Anordnung zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.
- 2.3 Dachneigungen der Garagen sind bei Anbauten dem Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen ist eine Dachneigung von mind. 16° vorzusehen.
- 2.4 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe von mind. 5,5 m auf privatem Gelände außerhalb Einfriedigungen anzulegen.

3. Freiraumgestaltung

angezeigt am 08. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

3.1 Grundstücke

- 3.11 Vorhandene Grundstücksformen sind in möglichst geringem Umfang zu verändern. Jegliche beabsichtigte Grundstücksgeländeänderung ist im Baugesuchsverfahren mit prüffähigen Unterlagen zu belegen.
- 3.12 Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen und zu entwässern, wobei zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse Rasenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Material empfohlen wird.

3.2 Einfriedigung und Bewuchs

- 3.21 Zaunartige Abgrenzungen der Grundstücke sind nach Möglichkeit zu vermeiden, lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.
- 3.22 Wo Einfriedigungen erforderlich, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 m zulässig.
- 3.23 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets sind gärtnerisch anzulegen, wobei auch die noch unbebauten Grundstücke als geordnete Freiflächen zu unterhalten sind.
- 3.24 Zur Verkehrssicherheit sind im Planteil Sichtflächen festgesetzt, innerhalb derer jegliche Einzäunung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe über 0,80 m ab Straße untersagt ist.

Lauchringen / Rheinfelden, den 14.07.88

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7068 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschuß vom 20.01.88

Bürgermeisteramt:



Ausgearbeitet

im Auftrag der Gemeinde Lauchringen

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7880 RHEINFELDEN
FRIEDRICH-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Information u.
Erörterung am 18.02.88 u. 03.03.88

Bürgermeisteramt:



Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 16.05.88 bis 16.06.88
nach Bekanntmachung vom 06.05.88

Bürgermeisteramt:



Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB durch Beschluß vom 14.7.88

Bürgermeisteramt:



Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB
an Landratsamt Waldshut am

Bürgermeisteramt:

angezeigt am 08. NOV. 1989

LANDRATSAMT WALDSHUT



Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB
durch die Bekanntmachung vom

Bürgermeisteramt: