



Quelle	abgemarkt	unabgem
1:500	◇	◇
1:1500	◇	◇
1:2500	◇	◇
sonstige	◇	◇

M 1:1000

6905 - Oberlauchringen

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
11. Juli 1996
gefertigt am
Städtisches Vermessungsamt
Waldshut-Tiengen

LEGENDE

- MI Mischgebiet
- WA Wohngebiet (allgemeines)
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.3 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- SD 30° Satteldach, Dachneigung
- Strassenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Erhaltung von Bäumen
- Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
- geplante Grenzen unverbindlich
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Böschung

Gemeinde Lauchringen, am 14. März 1997



Berold Schmidt
Berold Schmidt
Bürgermeister

Plan gefertigt:

W. Popp

Popp
Freier Stadtplaner
planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
78761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

GEMEINDE LAUCHRINGEN

angezeigt am 20. MRZ. 1937
LANDRATSAMT WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN

„EBERWIESEN“ UND
„IN DEN LANGWIEDEN“

-ÄNDERUNG IN EINEM
TEILBEREICH-

M 1:1000

5. Ausfertigung

planungsbüro popp - waldshut-tiengen

Februar 1997



Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Eberwiesen - In den Langwiesen", Gemarkung Oberlauchringen, in einem Teilbereich

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 die Änderung des Bebauungsplanes

"Eberwiesen - In den Langwiesen"

in einem Teilbereich 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 der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 1000
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist beigefügt:

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 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Lauchringen, den 14. März 1997.



Bertold Schmidt

Bertold Schmidt
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungsplanes

**"Eberwiesen - In den Langwieden", Oberlauchringen
in einem Teilbereich**

Aufstellungsbeschuß entspr. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.11.1994

Aufstellungsbeschuß ortsüblich bekanntmacht am 02.12.1994.

Beteiligung der Bürger entspr. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt im Rahmen einer Offenlegung vom 02.08. bis 23.08.1996.

Zustimmung zum Planentwurf und Beschuß zur öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 05.09.1996.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.09.1996.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung am 16.09.1996.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09. bis 25.10.1996.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entspr. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschuß zur nochmaligen öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 3 BauGB gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.1996.

Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.12.1996.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung entspr. § 3 Abs. 3 BauGB vom 02.01. bis 03.02.1997.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur 2. öffentlichen Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschuß 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 14. März 1997,



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister



Bebauungsplan "Eberwiesen - In den Langwieden", Oberlauchringen

- Änderung in einem Teilbereich -

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan "Eberwiesen - In den Langwieden", genehmigt am 12.12.1962, setzt in dem Bereich zwischen der Klettgaustraße und der Eberwiesenstraße eine mögliche Bebauung mit Vorder- und Hinterkanten der künftigen Gebäude (sogen. "Baufluchten") sowie eine zusätzliche, in etwa mittig geführte Erschließungsstraße fest. Bei der Realisierung des Planes wurde keine Umlegung und Vermessung von neuen Verkehrsflächen vorgenommen. Damit konnte zwar ein großer Teil der Grundstücke bebaut werden, vor allem im östlichen Teil des Bereiches zwischen der Eberwiesenstraße und Klettgaustraße blieb jedoch ein großer Bereich unbebaut. Um hier ebenfalls eine Bebauung zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Erschließungsstraße planerisch festzusetzen und zur Realisierung der weiteren Bebauung auszubauen. Dies ist insbesondere dadurch aktuell geworden, daß die südöstlich gelegenen Grundstücke mit den Nrn. 673 - 677 an ein Wohnungsbauunternehmen verkauft wurden, das nun hier eine Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden realisieren möchte.

Die Erschließung wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan in der Form geändert, daß nunmehr die Straße wie ausgemarkt gelegt wird. Allerdings ist eine Ausbaubreite von 5,00 m erforderlich; damit wird ein gewisser Eingriff in die Grundstücke vorgenommen. Die Straße wird im Süden an die Eberwiesenstraße angeschlossen; da ein Anschluß an die Bundesstraße, wie bisher geduldet, nicht möglich ist, ist eine Wendeplatte vorgesehen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist längs der Klettgaustraße ein Mischgebiet. Dies soll zum einen der nicht unerheblichen Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der Bundesstraße gerecht werden; zum anderen soll die Nutzung der Gebäude mit Handel, Gastro-



nomie und Dienstleistung die Funktion des Versorgungskerns von Oberlauchringen übernehmen. Es wurde dementsprechend keine Einschränkung der zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO vorgenommen; lediglich Vergnügungsstätten sind, da sie in einem kleineren Wohnort in einer Lage mit umliegender Wohnbebauung absolut deplaziert sind, ausgeschlossen.

Auch im Wohngebiet wurden, da es sich um weiteres Auffüllen einer innerörtlichen Lage handelt, keine Einschränkungen der Nutzungen nach § 4 BauNVO vorgenommen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgenommen, da sie im Gebiet unpassend wären und keine entsprechend große Flächen zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht, da hier innerorts auch eine Verdichtung ermöglicht wird, in der Grundflächenzahl den maximale Vorgaben des § 17 BauNVO.

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

Es handelt sich bei den unbebauten Flächen um größere Baulücken, die nur Grasbewuchs und keinen schützenswerten Bestand aufweisen, oder um Hausgärten, auf denen eine weitere Bebauung ermöglicht wird. Die Eingriffe sind aus ökologischer Sicht somit gering; natur- und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der vorhandenen alte und entsprechend große Walnußbaum wurde durch eine Pflanzbindung unter Schutz gestellt.

Aus der Verpflichtung, die Zugänglichkeit zur Gewässerunterhaltung zu sichern, aus Gründen der Gewässerentwicklung und zur Förderung der ökologischen Funktion sowie dem Gebot, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wird aus fachtechnischer Sicht auf der Rechtsgrundlage der ab 01.01.96 geltenden WG-Novelle und unter Beachtung von § 3a, Abs. 1 WG und § 68 b Abs. 6 WG innerhalb eines Gewässerschutzstreifens von 5 m Breite ab Böschungsoberkante die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Geländeaufschüttungen, Nebenanlagen und Hindernissen verboten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlage § 74 LBO

Hierzu sind, da es sich um eine teilbebaute Fläche mit teils älterer, aber keiner schützenswerter Bausubstanz handelt, nur geringe Festsetzungen vorgenommen. Die Gebäude sollen in Farbe oder Verkleidung nicht über das Übliche hinaus-

gehen, um nicht auf das Ortsbild störend zu wirken. Die Dächer sollen sich in der Neigung in den Bestand einfügen, wobei mit den in einem Teilbereich zugelassen Pultdächern, neben den allgemein zulässigen Satteldächern, ein neuer Akzent gesetzt wird.

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

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 14. März 1997



Bernd Schmidt
Bürgermeister

angelegt am

9. März 1997



AMT WALDSHUT

planungsbüro popp
freier stadtplaner
arch.liste nr. 53467
waldshut - tiengen



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Eberwiesen - In den Langwieden", Oberlauchringen

- Änderung in einem Teilbereich -

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 Mischgebiet (MI entspr. § 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO. Dies sind:



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

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Zulässig sind: die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO. Dies sind

- Wohngebäude,
- die der versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es sind nur ein- und zweigeschossige Gebäude gem. Planeintrag (zwei Geschosse als Höchstwert) zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 0,80 m über der an der Hausmitte vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

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

bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m,

nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen.

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. Garagen sind auch als Grenzbebauung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.



Innerhalb eines Gewässerschutzstreifens von mindestens 5 m Breite ab Böschungsoberkante des Siechenbaches ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Geländeaufschüttungen, Nebenanlagen und Hindernissen verboten.

2.5 Pflanzbindung

Zum Schutz des vorhandenen Nußbaumes auf Grundstück Nr. 662/1 ist eine Pflanzbindung (Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) eingetragen.

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 für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 25 - 35° bzw. 30 - 40° auszuführen.

3.3 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen und ab 30° Mindestdachneigung zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.



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

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung 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 wasser-durchlässigen 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 und Bestimmungen

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen. 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. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

Lauchringen, am 14. März 1997



Bertold Schmidt
Bertold Schmidt
Bürgermeister