# - 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 " U n t e r s t ö c k e n - N o r d "
der Gemeinde L a u c h r i n g e n , Landkreis Waldshut

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v. 08.12.86 (BGBl.I S.2253)

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 )

angezeigt am 06. Juni 1989
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT WALDSHUT 43

## 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 06. Juni 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 erfolgt als Höchstwert, wobei die auf die Geschoßfläche anzurechnenden ausbaubaren Dachgeschosse getrennt festgesetzt sind. 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 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Dabei können die im Teilgebiet nach 2.24 zulässigen 2 Wohnungen pro Gebäude in Doppelhausform, also bei vertikaler Trennung dann erstellt werden, wenn 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 Grundstücksfläche zugelassen sind. Dabei sind solche Nebengebäude nur in baulicher Verbindung mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

angezeigt am 06. Juni 1989
LANDRATSAMT WALDSHUT

## 4. Besondere Festsetzungen

### 4.1 Bepflanzung

4.11 Zur landschaftlichen Einbettung des Baugebiets und Ortsrandgestaltung wird nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB festgesetzt, daß an den äußeren nördlichen Grundstücksrändern eine möglichst geschlossene, horizontal gegliederte Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Einzel-Hochstämmen anzulegen ist.

4.12 Als zusätzliches Pflanzgebot ist zur raumwirksamen Durchgrünung des Baugebiets jeweils pro 5 ar Grundstücksfläche die Neupflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorgeschrieben.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

( gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO )

## 1. Gestaltung der Bauten

1.1 In der Grundrißgestaltung sind Rechtseckformen anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.

1.2 Die Höhe der Gebäude darf, in Mitte der Gebäudelängsseite von der jeweils zugehörigen vorhandenen Straßenoberfläche bis Traufe ( Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut ) maximal 4,50 m betragen.

1.3 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Eintragungen im Zeichnerischen Teil maßgebend. Ruhige Dachformen sind vorzuziehen.

1.4 Anstelle der vorgesehenen Satteldächer mit Mittelfirst sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene und ungleichseitige Satteldächer dann zulässig, wenn die bei Anlage eines Satteldaches in vorgeschriebener Neigung entstehende Firsthöhe nicht überschritten wird.

1.5 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Sie dürfen gesamt nicht über 50% der Traufläge umfassen und im Einzelnen nicht über 3,0 m lang sowie 2,0 m hoch sein. Der jeweilige Dachansatz oder Einschnitt-Ansatz darf nicht höher als 1,0 m unter Firsthöhe reichen.

1.6 In der Dachdeckung sind schwarze Farben sowie reflektierende Oberflächen nicht zulässig, Ausnahme Solaranlagen. Braune bis rotbraune Farbgebung ist anzustreben.

1.7 In der Gebäude-Außengestaltung sind grelle und auffallend wirkende Farbgebungen zu vermeiden.

angezeigt am 06. Juni 1989
LANDRATSAMT WALDSHUT

## 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 ist es erforderlich, daß die nach § 39 LBO mit den Gebäuden herzustellenden Stellplätze oder anstelle derer vorgesehene 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. 5,50 m auf privatem Gelände außerhalb von Einfriedigungen anzulegen.

2.5 Da die Flächen für Garagen planungsrechtlich nicht fixiert sind und diese teilweise oder ganz außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden können, sind im Planteil hierfür Hinweise enthalten. Die Aufnahme wurde aus der ortsplanerischen Gesamtgestaltung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

## 3. Freiraumgestaltung

### 3.1 Grundstücke

3.11 Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind in möglichst geringem Umfang und allenfalls flächig zu verändern, wobei die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sorgfältig zu beachten sind.

3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeveränderung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen wie Geländeschnitten an den Außenseiten zu belegen.

3.13 Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen und getrennt zu entwässern.

3.14 Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, nicht öffentlich zugängliche befestigte Flächen als Rasenpflaster oder mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

### 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 nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei geeigneter Vor- und Durchpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.23 Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Stützmauern und Böschungs-Befestigungselemente sind durch Bepflanzung abzuschirmen.

3.24 Bei Einfriedigungen längs landwirtschaftlicher Flächen oder Wege ist den dortigen Belangen durch Rücknahme um 0,50 m von der Grundstücksgrenze Rechnung zu tragen.

3.25 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind die Festsetzungen nach I.4.1 zu beachten.

3.26 Als geordnete Freiflächen sind auch die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zu unterhalten.

3.27 Zur Verkehrssicherheit sind im Planteil Sichtflächen festgesetzt, innnerhalb derer jegliche Einzäunung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von über 0,80 m ab Straßenoberkante untersagt ist.

Lauchringen - Rheinfelden, den 14.07.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8281

LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am 06. Juni 1989

LANDRATSAMT 59 WALDSHUT

LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am 06. Juni 1988
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschluß vom 20.01.88 Bürgermeisteramt:

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Ausgearbeitet

im Auftrag der Gemeinde Lauchringen Der Planer:

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

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Information
und Erörterung vom 18.02.88 Bürgermeisteramt:

GEMEINDE LAUCHRINGEN

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:

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB durch Beschluß vom 14.7.88 Bürgermeisteramt:

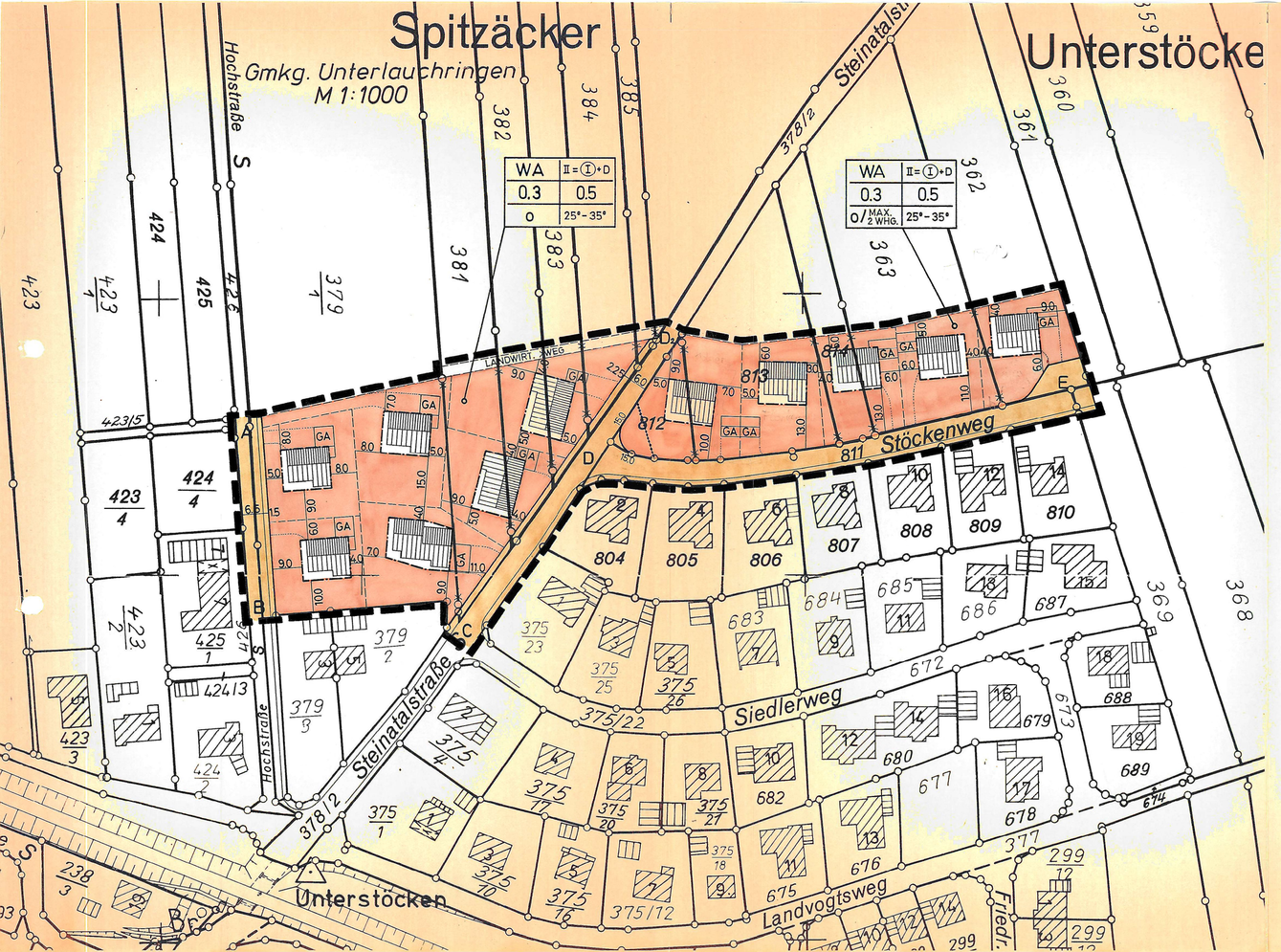
GEMEINDE LAUCHRINGEN

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB
an Landratsamt Waldshut am Bürgermeisteramt:

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB
durch die Bekanntmachung vom Bürgermeisteramt:




## ZEICHENERKLÄRUNG :

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- (I) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- D ZUSÄTZLICHES DACHGESCHOSS
- GA GARAGEN – ALS EMPFEHLUNG – DAZU TEXTEIL II.2.5
- NEUBAUTEN
  FIRSTRICHTUNG NACH EINTRAG
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN
  – DAZU TEXTTEIL II.3.27 –
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
  GEHWEG
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
  – NACH § 4 BAUNVO –

| WA | II=(I)+D |
|---|---|
| 0.3 | 0.5 |
| o/MAX. 2 WHG. | 25°-35° |

## NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

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

1. FERTIGUNG TEIL I

| | |
|---|---|
| ÖFFENTLICH AUSGELEGEN<br>NACH § 3 ABS. 2 BAUGB V. 08.12.86<br>IN DER ZEIT<br>VOM 16.05.88 BIS 16.06.88<br>DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG<br>ERFOLGTE AM 06.05.88<br>DER BÜRGERMEISTER : | ALS SATZUNG BESCHLOSSEN<br>NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86<br>IN VERB. MIT § 4 GO<br>AM 14.07.88<br>DER BÜRGERMEISTER |
| ANGEZEIGT<br>NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86<br>angezeigt am 06. JUNI 1989<br>LANDRATSAMT WALDSHUT | RECHTSKRÄFTIG<br>NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86<br>DURCH DIE BEKANNTMACHUNG<br>VOM<br>DER BÜRGERMEISTER : |

# PLANUNG GEM. LAUCHRINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „UNTERSTÖCKEN – NORD"

ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 1000

LAUCHRINGEN – RHEINFELDEN, DEN 14.07.1988

DER BÜRGERMEISTER : DER PLANER :

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 82 87

1. Fertigung

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

angezeigt am 06. JUNI 1989
...RATSAMT WALDSHUT
LAND 59 WALDSHUT

# S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
" U n t e r s t ö c k e n - N o r d "

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Unterstöcken-Nord " als Satzung beschlossen.

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 - Bebauungsvorschriften

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

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

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

GEMEINDE LAUCHRINGEN

angezeigt am 06. JUNI 1989
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRA 59 WALDSHUT

Der obengenannte Bebauungsplan " U n t e r s t ö c k e n - N o r d " wurde am dem Landratsamt Waldshut gemäß § 11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 07. Juli 1989 durch öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 07. Juli 1989 in Kraft getreten.

Lauchringen, den
Bürgermeisteramt:

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " U n t e r s t ö c k e n - N o r d "
der Gemeinde L a u c h r i n g e n , Landkreis Waldshut

LANDRATSAMT WALDSHUT 43
angezeigt am 06. Juni 1985
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

## I. Lage und Umfang

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der nördlich der Bahnlinie Basel-Konstanz liegenden neueren Wohn-Siedlungsgruppe, dort jeweils in direktem Anschluß an die vorhandene neuere Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes " Unterstöcken " und dessen Erschließungsanlagen. Es umfasst brutto 1,39 ha.

## II. Grundlagen und Vorgaben

Der Flächennutzungsplan Lauchringen, erstellt innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, weist den östlichen Teilbereich des Plangebiets, nördlich der Straße Stöckenweg, als neue Wohnbaufläche aus, während die Restfläche im Dreieck Hochstraße - Steinatalstraße eine aufzufüllende Innenfläche darstellt. Dieser Flächennutzungsplan steht nach öffentlicher Auslegung vor dem Verfahrensabschluß, sodaß der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 resp. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Mit der Bebauung im Rahmen dieser Planung ist die abschließende Nordbegrenzung des dortigen Siedlungsbereichs fixiert, dies auch im Hinblick auf den dann erreichten Abstand von 270-310 m zur neuen Ortsumgehung im Zuge der A 98. - Die spätere Erweiterung der Gesamt-Siedlungsgruppe nach Osten gemäß Flächennutzungsplan ist erschließungstechnisch vorzubereiten.

## III. Ziele, Zweck und Aufgabe

Diese abschließende Bebauung der Siedlungsgruppe ist, unter Ausnutzung der bereits komplett vorhandenen äußeren Erschliessungsanlagen und damit in wirtschaftlich äußerst günstigen Form

über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und sicherzustellen. Aufgabe ist dabei die eingliedernde Übernahme bisheriger Nutzung in Art und Maß, hier dazu dann der lockere, durchgrünte Übergang zur freien Landschaft, auch mit künftiger Ortsrand-Gestaltung.

So lässt sich hier ein Teil des im Flächennutzungsplan aufgezeigten, durch dringende Nachfragen weiter belegten Bedarfs an Einzel-Wohnplätzen in Lauchringen stillen, wobei das Baugebiet, trotz seiner Trennung durch die Bahnlinie, durchaus in naher Zuordnung zum Ortszentrum liegt und ruhige Wohnlagen bietet.

LANDRATSAMT WALDSHUT 13

angezeigt am 06. Juni 1989
LANDRATSAMT WALDSHUT
59 58

## IV. Nutzung und Auswirkungen

Nach Abzug größtenteils vorhandener Erschließungsflächen verbleiben für die Wohnnutzung netto rd. 1,06 ha Baufläche. Diese ist festzusetzen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei die dort unter Abs.3 genannten Ausnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden können, um die dort als Ziel angestrebte ruhige Wohnlage nicht zu stören.

Hierauf können in der gebotenen lockeren Bebauungs-Ergänzung gesamt 11 Einzelbauten erstellt werden, die wiederum bei rechnerisch 2 Wohnungen pro Gebäude maximal 22 Wohnungen für etwa 60 Personen aufnehmen können. Dies würde einer Netto-Siedlungsdichte von etwa 57 E/ha gleichkommen. Die Beschränkung auf 2 Wohnungen/Gebäude ist für den östlichen Teilbereich am Stöckenweg sinnvoll und als möglich so festgesetzt.

An Auswirkungen ist lediglich der ergänzende Ausbau mit einseitigen Gehwegen an Hoch- und Steinatalstraße sowie mit einer Wendefläche am Ende des Stöckenweges, mit zusammen rd. 650 qm, zu nennen. Die Ver- und Entworgungsanlagen wie das örtliche Telefonnetz sind größtenteils bereits in den Straßenflächen vorhanden und bedürfen lediglich kleinerer Netzergänzungen. Ein landwirtschaftliches Wegestück wird als Planung zur Bewirtschaftung abgeschnittener Teilgrundstücke größerer Länge im Westteil aufgenommen und bei Bedarf so anzulegen sein.

Aufmerksam zu machen ist auf die in etwa 270 bis 310 m Entfernung im Norden vorbeiführende neue Autobahn, die dort in größtenteils Tieflage zwar keine Beeinträchtigung des Baugebiets bringen dürfte, jedoch gegebenenfalls je nach persönlicher Einstellung der Bauträger durch entsprechende bauliche Vorkehrungen an der Gebäude-Nordseite berücksichtigt werden kann.

Ergänzend ist aufzuführen, daß am Ostrand des Baugebiets eine 20-kv-Freileitung vorbeizieht. Der Abstand zu geplantem Gebäude ist ausreichend, jedoch sind bei Baumaßnahme die Sicherheitsvorschriften zu beachten und der Versorgungsträger - Badenwerk - zu verständigen.

Zum Erhalt der Verkehrs-Restflächen wie zur Bildung von zur Bebauung geeigneter Grundstücks-Größen und -Formen wird eine Baulandumlegung erforderlich sein. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan.

Lauchringen - Rheinfelden, den 14.07.88

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

GEMEINDE LAUCHRINGEN 8

Der Planer:

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

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

angezeigt am 06. Juni 1989

LANDRATSAMT 59 WALDSHUT 59

LANDRATSAMT WALDSHUT