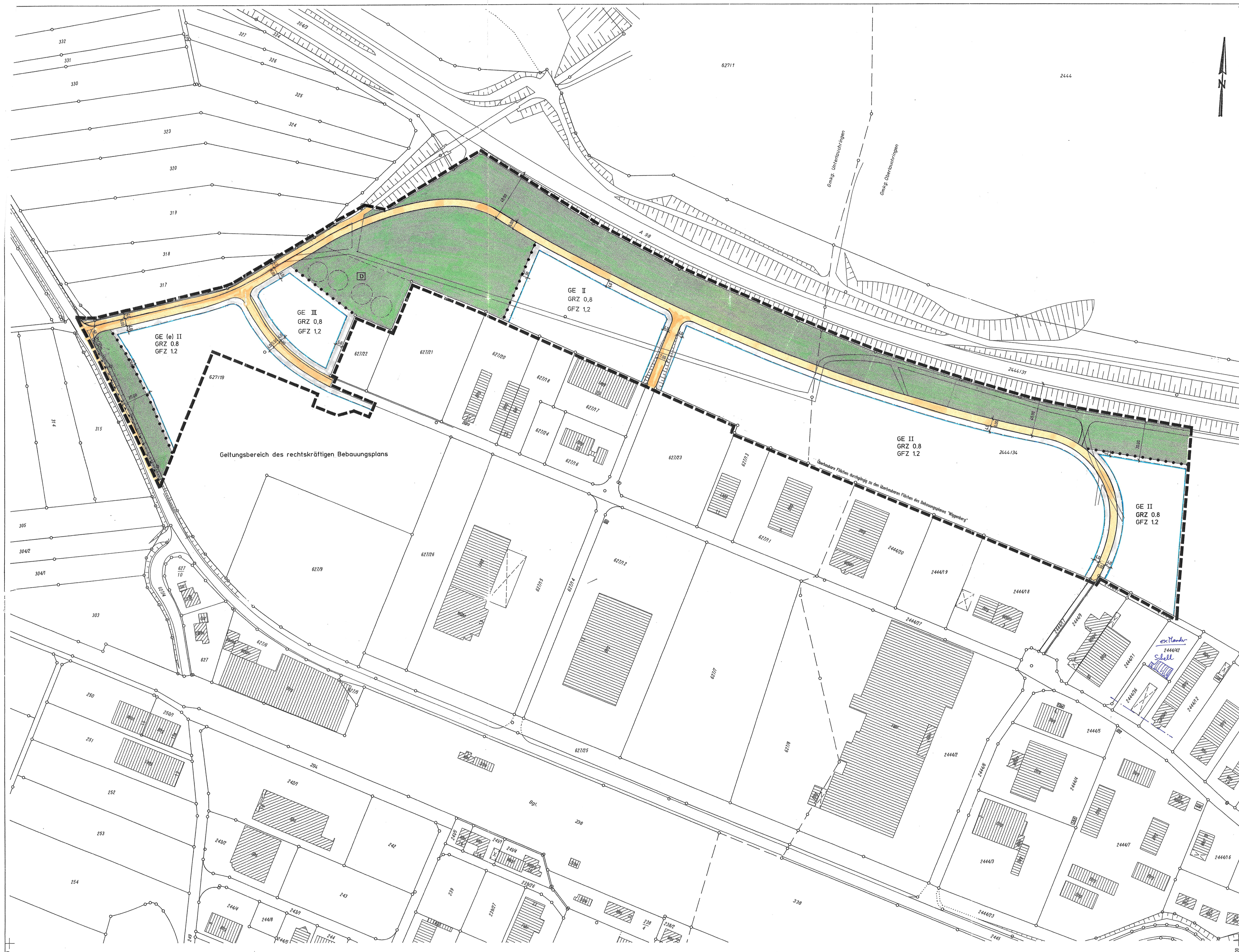


Legende

GE(e)	Gewerbegebiet eingeschränkt
GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.8	Grundflächenzahl
GFZ 1.2	Geschoßflächenzahl
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	öffentliche Grünfläche
SF	Sichtfeld
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
D	Kulturdenkmal (Hügelgräber)

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WIGGENBERG ERWEITERUNG"

3. AUSFERTIGUNG

LAGEPLAN
M 1 : 1000

Gemeinde Lauchringen , am ....

Bertold Schmidt
Bürgermeister

Plan gefertigt :

Popp
Freier Stadtplaner

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitäcker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

planungsbüro popp

6905 Oberlauchringen
6906 Unterlauchringen

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am 10. Nov. 1998
Staatliches Vermessungsamt
Waldshut-Tiengen

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

graph. Dateiauszug vom 10.11.1998

98/350/6013/ 1

Genehmigt
25. MAI 2001
...atsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Satzung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiggenberg Erweiterung", Lauchringen

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen in seiner Sitzung am 05. April 2001 den Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Wiggenberg Erweiterung"

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 des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teile: Lageplan Bebauungsplan M 1 : 1.000

   Lagepläne 1 u. 2 : Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

/02

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

§ 4

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.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

Lauchringen, den 19. APR. 2001

Bertold Schmidt
Bürgermeister

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiggenberg Erweiterung"

Begründung

---

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Gewerbegebiet "Wiggenberg" wurde zuletzt durch Gemeinderatsbeschluß vom 27.01.1994 erweitert. Die damalige Erweiterungsfläche ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut bzw. die Bebauung der Restflächen ist in nächster Zeit beabsichtigt.

Zwischenzeitlich wurden weitere Anträge zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben an die Verwaltung der Gemeinde gestellt, so daß ein dringender Bedarf für eine nochmalige eine Erweiterung des Gewerbegebietes gegeben ist. So soll u.a. der Recyclinghof von seinem bisherigen Standort, der zu klein geworden ist, in die Erweiterungsfläche verlegt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erforderlich. Die Haupterschließungsstraße (Industriestraße) endet in Richtung Westen in etwa 230 m Abstand von der Kreuzung mit der Verbindung zur Detzelner Straße (Kreisstraße 6595) mit einer Wendeplatte. Von dieser Wendeplatte sind es ca. 100m zum vorhandenen Feldweg, der nach ca. 130 m wiederum in die Detzelner Straße einmündet. Es bietet sich im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes somit an, diesen Feldweg auszubauen und einen zusätzlichen Anschluß der Industriestraße an die Kreisstraße zu schaffen, was eine wesentliche Verbesserung der Erreichbarkeit vor allem für den Bereich dieser Erweiterung bedeutet.
Der landwirtschaftliche Weg zur Autobahnbrücke soll dann an diese Erschliessungsstraße angeschlossen werden, so daß diese Verbindung bestehen bleibt.

Da sich die Flurstücke westlich der geplanten Erschließungsstraße in Privatbesitz befinden und auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist die Erweiterung nur östlich davon vorgesehen. Die Größe dieser in Richtung Westen vorgesehenen Erweiterungsfläche beträgt ca. 6.300 qm.

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Wiggenberg, Richtung A 98, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan hinter den Baugrenzen den nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden - Württemberg erforderlichen Waldabstand mit

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

30m Tiefe fest. In der Realität bedeutet dies, daß die vorhandenen größeren Bäume nahezu vollständig gefällt werden müssen. Die verbleibende Restfläche kann dann zumindest im jetzigen Zustand nicht mehr als Wald bezeichnet werden, da vor allen von den größeren Bäumen nur noch wenige stehen bleiben werden.

In Abstimmung mit der zuständigen Forstdirektion Jestetten soll deshalb der verbleibende Streifen zwischen Autobahn und Gewerbegebiet als Grünstreifen, und nicht mehr als Wald - damit verbunden der Wegfall des sonst erforderlichen Waldabstandes - ausgewiesen werden; die Fläche südlich davon soll als Gewerbegebiet genutzt werden. Die Größe dieser Fläche beträgt 3,8 ha.

Nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gem. § 9 Abs. 1 ist ein Abstand von 40m für Hochbauten jeder Art zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 98 einzuhalten. Für die Erschließungsstraße am Nordrand des Gewerbegebietes, die innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone verläuft, liegt eine Genehmigung des Landesamtes für Straßenwesen Baden - Württemberg vor.

Der Grünstreifen soll die Funktion eines Sichtschutzes zwischen Autobahn und Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet und Kreisstraße übernehmen. Höhere Bäume dürfen jedoch keine Gefährdung für den Straßenverkehr oder die Bebauung bewirken; sie sind deshalb, sobald dies zu befürchten ist, im Zuge der Bewirtschaftung zu entfernen.

Nach der Stellungnahme der Körperschaftsforstdirektion Freiburg bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart entspr. § 9 Abs. 1 LWaldG der Genehmigung durch die höhere Forstbehörde, d.h. es ist für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes "Wiggenberg", da damit ausschließlich Waldflächen (Dist. 1 Abt. 1) betroffen sind, ein forstrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für das bestehende Gewerbegebiet "Wiggenberg" wurden durch die Körperschaftsforstdirektion in der Vergangenheit immer wieder Umwandlungsgenehmigungen auf der Grundlage des Bebauungsplans "Wiggenberg" (genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 10.05.1976) erteilt. Im Vorfeld hatte die damalige Forstdirektion Südbaden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung mit Erlaß vom 03.09.1973, Az.: 705.5/733.0-40513 die Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Mit der nun vorgelegten Erweiterungsplanung ist der seinerzeitige Erlaß der Forstdirektion Südbaden hinfällig geworden. Die jetzige Planung muß daher auf Grundlage des 1976 erlassenen Landeswaldgesetzes in der Fassung vom 31.08.1995, GBl. S. 685, geprüft werden.

Genehmigt
25. MAI 2001
Landshut
– Baurechtsamt –

Danach hat die Körperschaftsforstdirektion im Rahmen der Bauleitplanung vor Erteilung einer Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG zu prüfen, ob die materiellen Voraussetzungen für eine später zu erteilende Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG gegeben sind.

Umwandlungen von mehr als 5 ha sind dabei einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen. Gem. § 9 Abs. 2 muß die Genehmigungsbehörde die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abwägen. § 9 Abs. 3 LWaldG fordert darüber hinaus, daß im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Möglichkeiten des vollen oder teilweisen Ausgleichs der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu prüfen sind und ggfs. ein entsprechender Ausgleich zu verfügen ist. Es wurde hierzu von der Gemeinde die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) an ein Landschaftsplanungsbüro in Auftrag gegeben, auf deren Basis die Körperschaftsforstdirektion eine UVP durchführt, an deren Ende die Entscheidung über die Erteilung eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung mit entsprechenden Auflagen zu forstrechtlichen Ausgleich steht. Diese ist zwingende Voraussetzung dafür, daß der Bauleitplan rechtskräftig werden kann.

Diese UVS soll, da die Autobahn eine deutliche Zäsur zwischen Gewerbegebiet und isolierter Waldinsel (Abt. 1) einerseits und zusammenhängenden Waldgebiet (Dist. I "Wiggenberg") andererseits darstellt, die Abt. 1 des Gemeindewaldes als Ganzes betrachten und im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung entsprechend überplant werden, um hierdurch langfristig ausreichende Erweiterungsoptionen zu haben.

Im Rahmen der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie fand zwischenzeitlich ein Erörterungstermin mit den zuständigen Behörden und betroffenen Verbänden statt. Dabei wurde Einverständnis darüber erzielt, daß die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind, sofern die Gemeinde auf die Ausweisung des Gewerbegebietes auf der nordwestlichen Waldfläche verzichtet. Dieser Bereich, angrenzend an die freizuhaltende Fläche für die Hügelgräber, hat einen schützenswerten Altholzbestand von hoher bis sehr hoher Wertigkeit; dieser Verlust wäre nicht auszugleichen. Diese Fläche, mit einer Größe von rund 0,7 ha, soll deshalb, ebenso wie die Fläche für die Hügelgräber, als öffentliche, nicht bebaubare Grünfläche ausgewiesen werden.

Der Bedarf für das Gewerbegebiet ist dringend. Es soll nicht nur eine Neuansiedlung möglich sein, sondern auch eine Erweiterung der bestehenden Betriebe. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen nach Süden, zum Bestand hin, durchgängig, so daß eine Möglichkeit der Überbauung vom Bestand aus möglich ist.

Genehmigt
2 5. MAI 2001
...amt Waldshut
– Baurechtsamt –

2. Entwickeln aus den Vorgaben des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes, Entwicklungsziele der Gemeinde

Im Regionalplan 2000 ist die Gemeinde Lauchringen als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Allerdings ist die darin gemachte Angabe über eine Flächenreserve mit 16,0 ha (Quelle: Erhebungen Regionalverband, Flächenangaben Stand Frühjahr 1995) überholt; auf der Fläche des bisherigen Bebauungsplanes, der mit vorliegendem Plan im westlichen Randbereich geändert wird, stehen noch rund 2,5 ha zu bebauende Fläche zur Verfügung.

Industrie und Gewerbe sind in Lauchringen auch deshalb zu stärken und vermehrt anzusiedeln, da Lauchringen sich längst zu einem Entlastungsort für Waldshut-Tiengen in der Funktion Wohnen (Kap. 2.3.1 des Regionalplanes) entwickelt hat. Es ist nun sehr wichtig für die Gemeinde, entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für ihre Bewohner zu gewährleisten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen vom 26.07.1990 weist für Lauchringen rund 15 ha Wohnbaufläche aus. Davon wurden bisher etwa 4,0 ha überplant, bebaut und erschlossen; es ist also dringend erforderlich, sowohl für die bereits angesiedelte als auch für die neu anzusiedelnde Bevölkerung Arbeitsplätze zu schaffen.

In diesem Flächennutzungsplan von 1990 ist das Gewerbegebiet "Wiggenberg" in seinem Bestand, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, eingetragen. Die zwischenzeitlich gebaute A 98 ist nur als geplant dargestellt. Dementsprechend sind, auf der Grundlage des damaligen Bestandes, nördlich des Gewerbegebietes Flächen für Forstwirtschaft dargestellt. Dies ist zwischenzeitlich von der Realität überholt, da einerseits auf beiden Seiten neben der Autobahn ein Schutzstreifen freizuhalten ist, andererseits der erforderliche Waldabstand, den der rechtskräftige Bebauungsplan "Wiggenberg" nördlich der Bebauung mit der LBO entsprechenden Breite von 30 m festsetzt, im Plan nicht eingetragen ist. Werden diese Maße - 40m Abstand südlich des Fahrbahnrandes der A 98, 30 m Abstand von der bestehenden Baugrenze nach Norden - der jetzigen Planung zugrunde gelegt, verbleibt ein Streifen von 30 bis 60 Meter Breite, der jetzt neu überplant wird. Die Erweiterung des Gewerbegebiets stellt somit eine in den, durch den Bestand vorgegebenen Grenzen, in der Breite geringe, wenn auch durch die Länge parallel zur Autobahn relativ große Fläche dar. Durch diese planerischen Vorgaben bzw. den örtlichen Gegebenheiten sowie der Nicht - Parzellenschärfe eines FNP ist sie aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

In der inzwischen vorgenommenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen ist die

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

geplante Fläche aufgenommen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist bereits im Juli/August 2000 erfolgt.

Nach FStrG ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn einzuhalten. Für die nördliche Erschließungsstraße, die aus besonderen Gründen (Härtefall gem. FStrG § 9 Abs. 8) in die Anbauverbotszone gelegt werden mußte, liegt die Genehmigung des Landesamtes für Straßenwesen Baden-Württemberg vor.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO. Die sonst zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" sind nicht zulässig, da sie ein zu hohes Verkehrsaufkommen verursachen, was einen größeren Straßenquerschnitt und somit höhere Erschließungskosten verursachen würde.

Vergnügungsstätten aller Art sind im gesamtem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Gründe hierfür sind, daß das Gewerbegebiet ausschließlich Industrie und Handwerk zur Verfügung stehen soll. Vergnügungsstätten könnten die Bodenpreisentwicklung stark beeinflussen, was zu einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes oder der Dienstleistung führen würde.

Im näheren Bereich längs der Autobahn darf keine Beeinträchtigung des Verkehrs auftreten. Dies ist bei evtl. Ansiedlungsabsichten von Betrieben mit Emissionen wie Rauch, Staub, Lärm etc. zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)), also ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen, festgesetzt. Hier sollen sich ausschließlich Betriebe niederlassen, die keine höheren Lärmwerte verursachen, als in einem Mischgebiet zulässig sind. Dies ist erforderlich, da nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Wohnbebauung des vorhandenen Wohngebietes "Unterstöcken - Landvogtsweg" beabsichtigt ist und eine Nutzungskonfliktsituation aufgrund hoher Emissionen vermieden werden soll. Somit wird eine Herabzonung erreicht. Durch die Festsetzung einer Grünzone in diesem Bereich soll zudem auch eine optische Trennung realisiert werden.

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Das Gewerbegebiet Wiggenberg wird erweitert, um den dringenden Bedarf an zusätzlichen Gewerbegebietsflächen abzudecken. Der Sachverhalt für den Ausschluß von Vergnügungsstätten gilt, zumindest teilweise, in noch stärkerem Maße für Einzelhandelsbetriebe. Daher hat die Industrie- und Handelskammer angeregt, Einzelhandelsbetriebe aus diesem, insbesondere für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe vorgesehenen Gewerbegebiet völlig auszuschließen. Diese Maßnahme würde zusätzlich die Versorgungsfunktion der Ortskerne von Lauchringen stärken.

Der ganzheitliche Ausschluß des Einzelhandel erscheint jedoch nicht erforderlich, da hier auch Einzelhandelsbetriebe denkbar und im bisherigen Gewerbegebiet bereits vorhanden sind, die wenig Kundenverkehr verursachen, wie z.B. der Verkauf von Autoreifen, Pkw-Anhängern, u.ä. Es sollen deshalb nur Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, die nach landläufiger Auffassung "innenstadt"- bzw. ortskernrelevant", d.h. besucherintensiv, der täglichen Versorgung dienend, etc., sind. Dies sind z.B. Läden mit Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabakwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Kosmetikartikeln, Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Haushaltswaren und Blumen sowie Optiker, Juweliere u.ä.
Sonstige Einzelhandelsbetriebe sollen, wie erwähnt, als Ausnahme zulässig sein.

4. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude, auch Garagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nach § 9 Abs. 7 BundesfernstraßenG ist der 40 m - Abstand vom Fahrbahnrand der Autobahn von Gebäuden freizuhalten. Die Fahrbahn der nördlichen Erschließungsstraße ist jedoch in diesem Bereich gelegt, da hiervon keine Gefährdung gesehen wird.

5. Umweltschützende Belange, Abwägung nach § 1a BauGB

Es handelt sich bei der zur Bebauung anstehende Fläche, wie bereits erwähnt, um eine Waldfläche. Der Waldbestand war jedoch nach den Bestimmungen des bisherigen Bebauungsplanes weitgehend zu beseitigen. Wenn auch der Verlust an Baumbestand zu bedauern ist, ist doch festzustellen, daß bei einer Interessenabwägung diese Siedlungserweiterung vertretbar ist, da in Ergänzung des Bestandes die Landschaftsbeeinträchtigung im

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Gegensatz zu einer völligen Neuansiedlung geringer ist. Zudem handelt es sich mit der direkten Nähe zur Autobahn und dem Ergänzen des bestehenden Gewerbegebietes um keine ökologisch besonders wertvollen, sondern um bereits vorbelastete Flächen.

Die Eingriffe in Natur und Ökologie sind somit nicht erheblich; wie bereits erwähnt wurde zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dennoch sind sie, bei einer Abwägung nach § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG, durch natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen möglichst zu minimieren und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung auszugleichen.

Die Minimierung soll wie folgt geschehen:

- das Verhindern einer übermäßigen Versiegelung:

Der Bodenschutz, insbesonders 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 dürfen die Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze selbst sowie die Zugangswege, also die gesamte innere Erschließung auf den Baugrundstücken, nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Steine mit Fugen bzw. wasserdurchlässiges Material) versehen werden.

- das Rückhalten und die Nutzung des Regenwassers:

Hierzu wird empfohlen, das Oberflächenwasser (Regenwasser) nicht von den Dachflächen sofort der Ortskanalisation zuzuführen, sondern in einer Zisterne oder in einem Versickerungsteich mit mind. 1 cbm Fassungsvermögen je 50 qm Dachfläche und befestigter Fläche (z.B. Lagerfläche) zu sammeln. Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen. Dies ist nicht zwingend festgesetzt, da bei kleineren Betrieben bzw. Grundstücken dies aus Platzgründen nicht möglich sein kann oder bei Betrieben ohne größere Freiflächen nicht sinnvoll ist.

Bei metallgedeckten Dachflächen sollte, falls eine Versickerung geplant ist, bereits bei der Planung bzw. dem Bau des Gebäudes die Wahl des Dachmaterials entsprechend vorgenommen werden, also ein beschichtetes Material verwendet werden. Bei unbeschichteten Metalldächern (Kupfer, Zink oder Blei) besteht die Gefahr von Anreicherungen von Schwermetallen im Boden.

Genehmigt
25. MAI 2001
...isamt Waldshut
– Baurechtsamt –

- Anpflanzung von Bäumen:

Um eine Durchgrünung des Baugebietes aus optischen Gründen und Verbesserung der ökologischen Verhältnisse zu erreichen, ist, abhängig von der Gebäudegröße und der Größe der Flächenbefestigung, eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorgeschrieben.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Gesamteingriff mit der Gebietsausweisung des Gewerbegebiets beabsichtigt die Gemeinde folgende wesentliche Maßnahmen (s. Umweltverträglichkeitsstudie v. Hr. Landschaftsarchitekt K. Wiederkehr):

- Die Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Baugebietes "Hochstraß", Unterlauchringen (s. Plan 1):

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Da der bisherige Pächter den Grünland- und Futterbetrieb einstellen will, bietet es sich an, diese bisherigen Äcker als Obstwiese zu gestalten und damit nicht nur ökologisch, sondern auch für das Ortsbild (nördlicher Ortsrand, im Übergang zum Steinatal) eine wesentliche Verbesserung des Istzustandes zu erreichen. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 2,1 ha.

- Eine größere Fläche, die sich im Besitz der Gemeinde befindet und bisher Brachland darstellt (Grundstücke Nrn. 345/1, 347, 348), zwischen Steina und K 6595 in der Nähe der Brücke der L 159 gelegen, soll naturnah aufgeforstet werden. Hier war eine ehemalige Deponie der Gemeinde; die Altlastenuntersuchung ergab jedoch keine schädlichen Bestandteile im Erdreich. Durch die schlechte Bodenqualität ist das Gebiet für die Landwirtschaft nicht von Interesse; sie bietet sich durch die Lage direkt an der Steina als Lebens- und Erhaltungsbereich für Flora und Fauna an. Die Größe beträgt ca. 1,85 ha. Dabei ist im Bereich der Überflutungsflächen auf eine Aufforstung zu verzichten, um Abflußhindernisse zu vermeiden.

- Aufforstung einer Wiesenfläche im Auenbereich der Steina, zwischen Steina und BAB 98, Ausbildung einer Weichholzaue mit 2,0 ha.

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO)

Allgemeine Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude wurden getroffen, um durch Vermeidung von reflektierenden Materialien und grellen Farben eine Beeinträchtigung oder Störung des Siedlungsbildes zu vermeiden. Bei Dächern wurde die in Gewerbegebieten übliche Großzügigkeit mit dem Zulassen von Satteldächern oder Pultdächern und einer Dachneigung 5 - 22° vorgenommen.

Die Einfriedigungen (Zäune und Hecken) sind auf 1,80 m Höhe begrenzt, um einen Kompromiß zwischen Schutz der Betriebe vor Diebstahl einerseits, übermäßiger Beeinträchtigung des Siedlungsbildes andererseits zu erreichen.

7. Erschließung (Straßen, Kanal, Wasserversorgung)

Die Verlängerung der Industriestraße soll analog dem jetzigen Ausbauquerschnitt mit 5,50 m Fahrbahnbreite und 1,50 m Gehweg erfolgen. Die neue Straße von der Detzelner Straße zur Autobahnbrücke soll mit 6,00 m Fahrbahnbreite, mit einem Grünstreifen von 2,00 m und so einem separatem geführtem Gehweg errichtet werden. Dies ist erforderlich, da dieser Weg bereits jetzt eine wichtige und vielbenutzte Verbindung für Fußgänger zum Naherholungsgebiet Wiggenberg darstellt. In dem Grünstreifen soll auch ein Entwässerungsgraben mit ca. 20 m Länge für das Oberflächenwasser der neuen Erschließungsstraße angelegt werden, da eine unterirdische Entwässerung wegen der Höhenlage des vorhandenen Oberflächenwasserkanals in diesem vom jetzigen Kanalanschluß am weitesten entfernten Bereich nicht möglich ist.

Die Anbindung an die Kreisstraße 6595 erfolgt entspr. der Forderung des Straßenbauamtes mit einer Aufweitung der Kreisstraße. Entspr. der RAS - K ist diese auf einer Länge von 50 m (auf der Grundlage einer Verkehrsbelastung mit 1570 Fahrzeuge je 24 Std. , basierend auf einer Verkehrszählung 1995 nach Angabe des Straßenverkehrsamtes beim Landratsamt) vorgenommen.

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die K 6595 ist ein Sichtfeld mit den Abmessungen 3 Meter / 175 Meter festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen aller Art, Einfriedungen und Anpflanzungen in der Höhe beschränkt.

Die Erweiterungsflächen sollen entsprechend dem Bestand im Trennsystem entwässert werden. Durch die zusätzlichen Flächen erhöhen sich die abzuleitenden Wassermengen; sie werden in das Gesamtkonzept der Regen-

wasserbehandlung der Gemeinde einbezogen. Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird über einen Regenwasserkanal der Wutach zugeleitet werden; vor der Einleitung ist ein Regenklärbecken vorgesehen. Mit dem Bau des Regenklär- und Rückhaltebeckens soll in nächster Zeit begonnen werden.

Die Wasserleitung ist bis Wendeplatte Industriestraße mit Durchmesser 125 mm vorhanden. Hier befindet sich auch ein Hydrant; weitere Hydranten sind bei der Einmündung der Erschließungsstraßen sowie beim Anschluß Detzelner Straße, in Abstimmung mit dem Wassermeister und entsprechend den Forderungen des Kreisbrandmeisters vorgesehen.

Zur Sicherung der Wasserversorgung ist die Querung der Detzelner Straße und ein Ringschluß mit der bestehenden Wasserleitung am Landvogtweg vorgesehen.

Lauchringen, am 19. APR. 2001

Berfold Schmidt
Bürgermeister

Genehmigt
25. MAI 2001
Waldshut
– Baurechtsamt –

planungs- u. ingenieurbüro w. popp
dipl.ing.tu stadt- u. regionalplanung
ing. grad. bauingenieurwesen
waldshut - tiengen - obere breitäcker 7

Genehmigt
25. MAI 2001
...samt Waldshut
– Baurechtsamt –

Gemeinde Lauchringen

Verfahrensvermerke zur Erstellung des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Wiggenberg Erweiterung"

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 03.12.1998.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1999.

Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger am 22.01.1999 und Durchführung der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlegung vom 01.02. bis einschl. 12.02.1999.

Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 15.04.1999.

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 30.04.1999.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04. und Fristsetzung bis zum 11.06.1999.

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 10.05. bis einschl. 11.06.1999.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2000.

Beschluss zur Änderung des Planentwurfes nach der Offenlegung gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2000.

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

/02

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Bürger und berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB am 24.11.2000 mit Frist vom 04.12.2000 bis 05.01.2001.

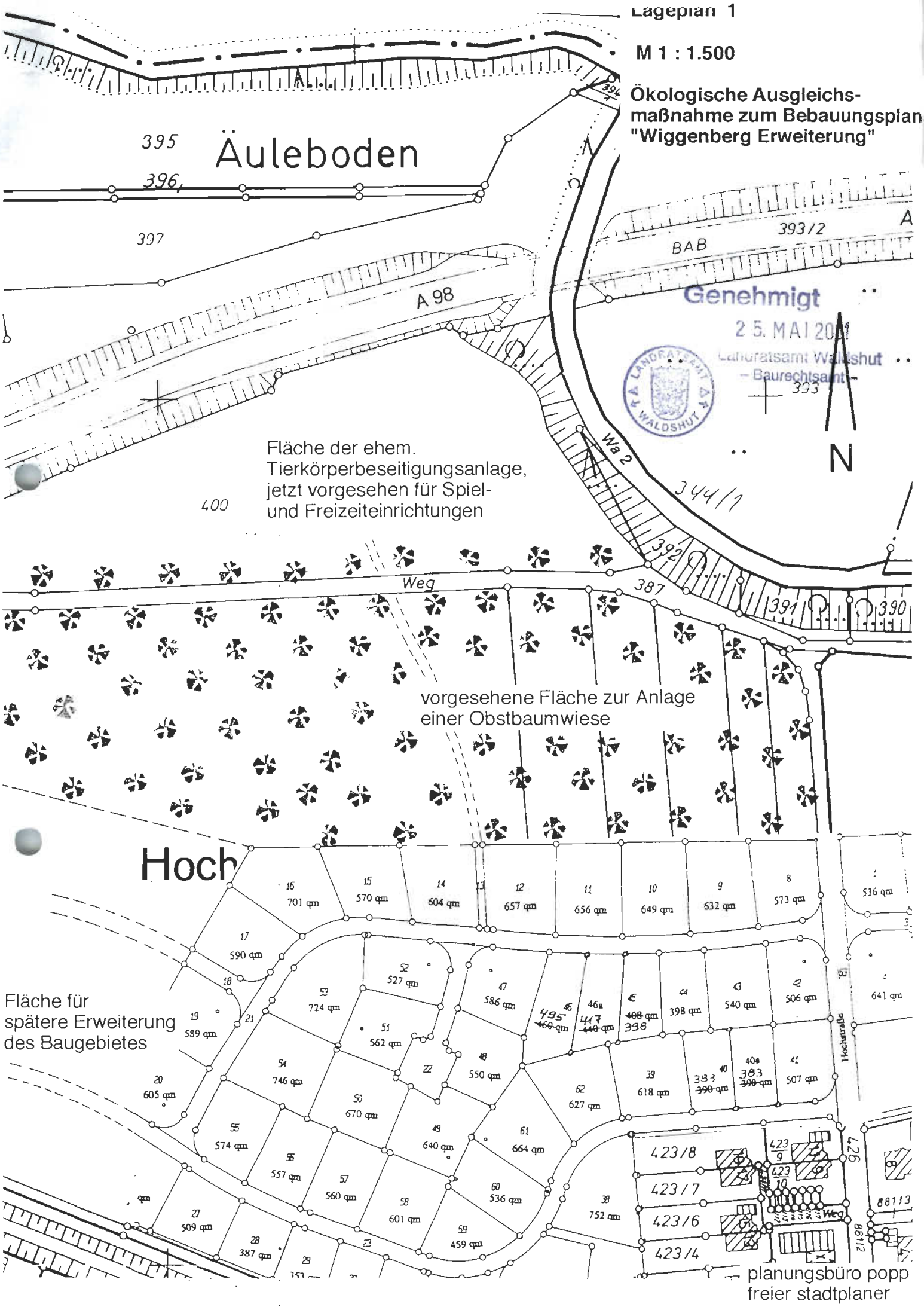
Prüfung der vorgebrachten abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 05.04.2001.

Vorlage des Bebauungsplanes beim Landratsamt am

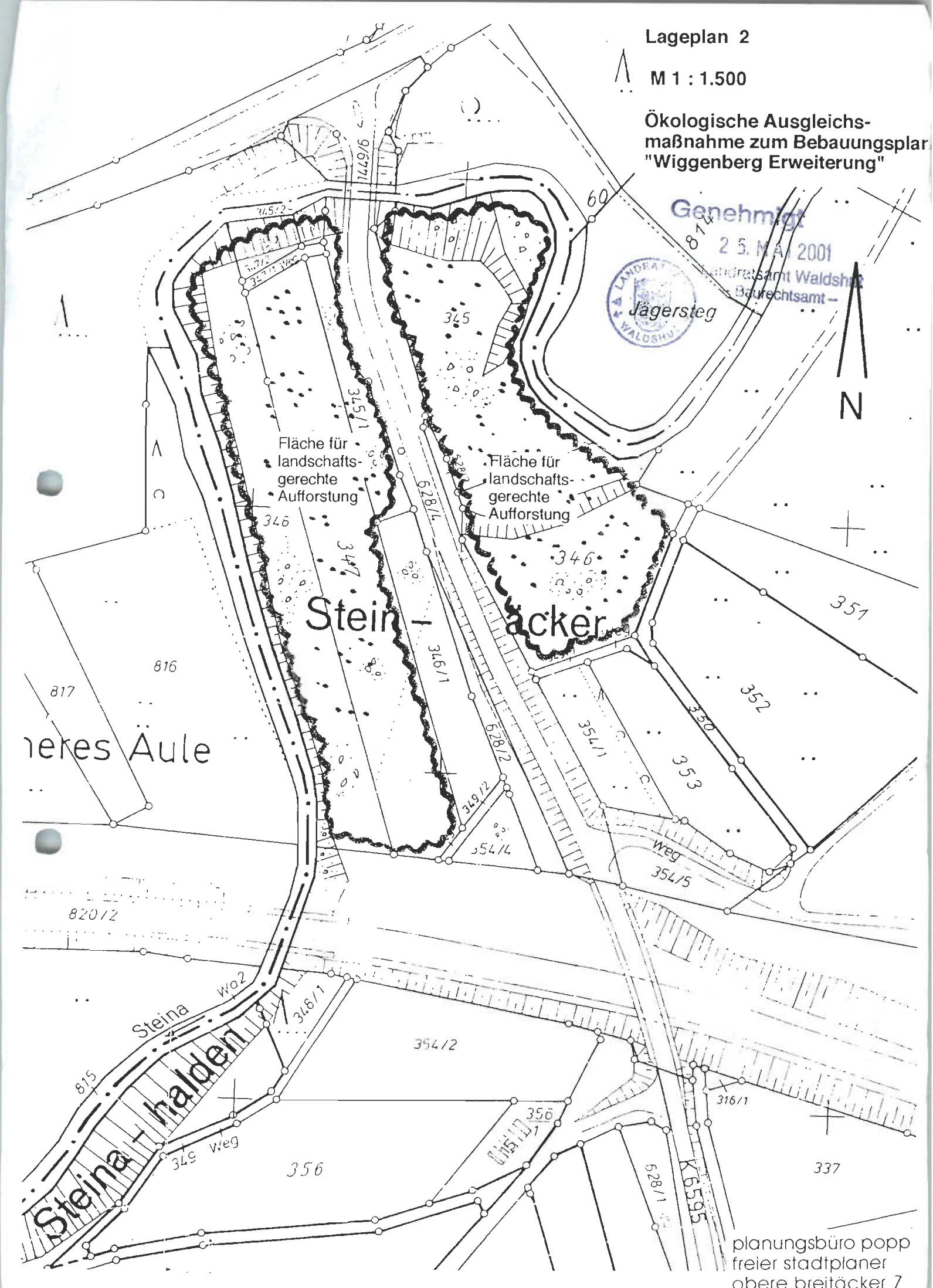
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Lauchringen, am 19. APR. 2001

Bertold Schmidt
Bürgermeister



planungsbüro popp
freier stadtplaner
waldshut - tiengen



planungsbüro popp
freier stadtplaner
obere breitäcker 7
waldshut - tiengen

Genehmigt
25. MAI 2001
...tsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Wiggenberg Erweiterung"

---

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)

1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);

1.5 Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617)

in der jeweils gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird nach Planeintrag unterteilt in ein Gewerbegebiet (GE), in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gem. § 8 in Verb. mit § 1 Abs. 5,6 und 8 BauNVO sowie in öffentliche Grünflächen.

2.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,

- Büro- und Verwaltungsgebäude,

Genehmigt
25. MAI 2001
...isamt Waldshut
– Baurechtsamt –

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, die nicht innenstadtrelevant sind.

Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme sonstiger Festsetzungen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz):

In dem Gewerbegebiet dürfen sich in einem Streifen von 100 m Breite längs der Autobahn, gemessen vom Fahrbahnrand, keine Betriebe niederlassen, deren Emissionen (Rauch, Staub, Licht) den Verkehr beeinträchtigen können.

2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gem. § 8 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Hier sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe, mit der Beschränkung, daß sie das Wohnen nicht wesentlich stören,

- Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, die nicht innenstadtrelevant sind.

Genehmigt
25. MAI 2001
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bilden zum einen die Randstreifen parallel zur Autobahn bzw. der Kreisstraße, sowie eine Schutzfläche für die vorhandenen Hügelgräber (s. Denkmalschutz Pos. 4.2).

Nördlich dieser Schutzfläche ist zum anderen eine Grünfläche zum Schutz des vorhandenen, alten Baumbestandes festgesetzt. In den Grünflächen sind bauliche Anlagen aller Art sowie Werbeanlagen unzulässig.

Die Grünflächen sind so bepflanzen, zu unterhalten und zu bewirtschaften, daß sie die Funktion eines Sichtschutzes zwischen Autobahn und Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet und Kreisstraße übernehmen. Höhere Bäume sind, soweit nicht der natürliche Abgang eintritt, zu erhalten. Sie dürfen jedoch keine Gefährdung für den Straßenverkehr oder die Bebauung bewirken.

2.3.1 Grünordnende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den einzelnen Grundstücken ist je 100 qm der überbauten oder befestigten Fläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

2.4.1 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

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

Es sind gem. Planeintrag max. zwei- bis dreigeschossige Gebäude zugelassen.

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Gebäudemitte, darf max. 10,00 m betragen.

Die Firsthöhe, bei Pultdächern die max. Wandhöhe, darf nicht mehr als 12,00 m über der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen in der Wandmitte, liegen.

Genehmigt
25. MAI 2001
...samt Waldshut
– Baurechtsamt –

2.5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt ist eine offene Bauweise entspr. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen als Gebäude aller Art und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ebenso sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.6.1 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB):

In dem festgesetzten Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 6595 sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Längs der Kreisstraße ist ein Verbot für Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

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 Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

3.2 Dächer

Es sind Satteldächer, Pultdächer oder Sheddächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muß in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Die Dachneigung bei Pult- oder Satteldächern ist mit 5 - 22 ° zulässig.

Genehmigt
2 5. MAI 2001
Waldshut
– Baurechtsamt –

3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen (Zäune und Hecken) sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Feldweg) nur bis 1,80 m Höhe zulässig. Dabei ist ein Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Fläche einzuhalten.

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Garagenzufahrten, Zufahrten zu Parkplätzen und Stellplätzen, Zugangswege, also alle internen Verkehrswege, sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

3.5 Abwasser

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen nicht sofort der Ortskanalisation zuzuführen, sondern in einer Zisterne oder in einem Versickerungsteich mit mind. 1 cbm Fassungsvermögen je 50 qm angeschlossener Dachfläche und befestigter Fläche (z.B. Lagerfläche) zu sammeln. Von dieser Zisterne bzw. dem Versickerungsteich ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem (Trennsystem) zulässig und wird, um bei Extremsituationen eine schadlose Ableitung zu gewährleisten, dringend empfohlen.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen. Die Zisternen sollen so ausgebildet werden, daß nach den Regenereignissen wieder eine Teilentleerung stattfindet.

4.0 Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Brandschutz

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.

Genehmigt
25. MAI 2001
...samt Waldshut
– Baurechtsamt –

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.

4.2 Denkmalschutzgesetz

Falls in dem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg zu benachrichtigen.

Die in dem Gebiet vorhandenen und im Lageplan eingetragenen Hügelgräber sind Kulturdenkmale. Zu Ihrem Schutz ist im Plan eine nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt. Sie dürfen durch bauliche Anlagen aller Art oder unsachgemäße Bewirtschaftung der Grünfläche nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Bauliche Anlagen in der Nähe der A 98

Auf die durch den Verkehr auf der Autobahn vorgegebene Lärmsituation wird hingewiesen. Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen bestehen nicht.

Bauanträge für Bauvorhaben, die an den 40 m - Abstandsstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand der A 98, angrenzen, sind dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg, Stuttgart, zur Abstimmung auf die Belange des BFStrG vorzulegen.

Werbeanlagen sind beim Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg gesondert zu beantragen.

Lauchringen, am 19. APR. 2001

Bertold Schmidt
Bürgermeister

dipl.ing.tu w popp
freier stadtplaner
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7