1.FERTIGUNG

GEMEINDE LAUCHRINGEN

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 " A u f d e m R i e d I "

im Bereich Riedstraße/Bahnübergang/Detzelner Straße für die Grundstücke Flst.Nrn. 238, 243/1, 249, 252, 253, 254, 256, 294, 257,303, 304/1, 304/2, 305,315, 627/1, 628 (alle teilweise) sowie 627/4, 250, 250/1 und 251 in den Gewannen 'Auf dem Ried', 'Hinterhag', 'Am Landvogtsweg' und 'Gemeindewald'

A. R E C H T S G R U N D L A G E N

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) -- BauGB.

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.S.132) -- BauNVO

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl.I. S.132) -- PlanzV 90

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl.S.770,Ber.GBl.1984 S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51) und vom 22.02.1988 (GBl.S.55) in der geänderten Fassung vom 27.12.1990 (GBl. S.426) -- LBO

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

B. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung des zeichnerischen Teils (Lageplan Bl.2) wird festgesetzt:

I. PLANUNAGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem.§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

1.1 - GEWERBEGEBIET - GE gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gem.§ 1 Abs.4 u.5 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt beschränkt:

1. Die Anlagen und Betriebe im Gewerbegebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (Verkauf an Endverbraucher für den täglichen Bedarf) sind ausgeschlossen.
3. Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypische) sowie Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind nicht zulässig. (Ausschließlich betriebsintern genutzte Zapfstellen bleiben hiervon unberührt).

1.1.2 Gem.§ 1 Abs.6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 Abs 3 Nrn.2 u.3 BauNVO (kirchliche, kulturelle, sportliche u.gesundheitl. Anlagen sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstwert.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Plan (Lageplan Bl. 2) festgesetzt.
Maßgeblich sind die oberste Außenwandabgrenzung bei Flachdächern oder Pultdächern (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) oder die Firsthöhe bei Satteldächern jeweils über Oberkante der Erschließungsstraße (Riedstraße).

LANDRATSAMT WALDSHUT 46
16. Nov. 1993

4. Stellung der baulichen Anlagen
gem.§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) feststgesetzt.

5. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als:

Besondere Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO, indem abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

In Ergänzung von Abs. 2 bis 5 sind die Gebäude im Sinne einer Lärmschutzbarriere in ihrer Länge und ihrer Lage auf dem Baugrundstück so zu staffeln, daß aus der Sicht der Südfassade des nordöslich vorhandenen schrottverarbeitenden Betriebes (Flst.Nr. 627/6) im Plangebiet eine lückenlose Bebauung entsteht und die Lärmimmissionen von Nordosten gegen das nordwestlich vorgesehene Wohngebiet möglichst wirksam abgeschirmt werden.

7. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) bestimmt.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) als Sichtfelder gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

LANDRATSAMT WALDSHUT

16. Nov. 1993

9. Flächen für Pflanzgebote
gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.1 Auf den Baugrundstücken ist insgesamt je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 15 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.

9.2 Im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) sind (im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen) Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen gekennzeichnet.
Zulässig sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 15 cm.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO

1. Werbeanlagen gem. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Einzelanlagen der Werbung sind größenmäßig einzuschränken, wobei die Gesamtgröße pro Gebäudeseite nicht über 4,0 qm hinausgehen darf.

2. Garagen

2.1 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

2.2 Es wird empfohlen, Garagen in das Gebäude einzubeziehen oder an das Gebäude anzubauen.

3. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen

3.1 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße darf max. 0,8 m über Straßenoberkante betragen.

3.2 Bei höheren Einfriedigungen hat der lichte Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 1/2 der Höhe der Einfriedigung zu betragen.
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

3.3 Sockelmäuerchen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straßenoberkante gestattet.

3.4 Scherenzäune und Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

3.5 Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Heckenhinterpflanzungen aus Fichten sind unzulässig.

3.6 Mit Garagen und Nebenanlagen ist zum Rand der öffentlichen Erschließungsfläche (Straße bzw. Gehweg) mind. 1/2 der Höhe der Garage bzw. Nebenanlage einzuhalten.

III. HINWEISE

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg(aus Stna.v.17.07.92)

Das Landeskenkmalamt Freiburg weist darauf hin, daß es nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.
(Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel 0761/205-2781)

2. Oberpostdiredktion Freiburg (aus Stna.v.24.07.92)

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 7800 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Rheinfelden,den 04.02.1993
Entwurf+Planfertigung

BÜRO BEHRLE
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL.: 07623 - 8208
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
7888 RHEINFELDEN

Lauchringen, den 04.02.1993
Der Bürgermeister

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Bertold Schmidt
Bürgermeister

LANDRATSAMT WALDSHUT

16. Nov. 1993

GEMEINDE LAUCHRINGEN, BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RIED I"
- VERFAHRENSDATEN -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 09.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

BÜRGERBETEILIGUNG
gem. § 3 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschluß vom 09.03.90
Ortsübl.Bekanntmachung am 11.09.92
Darlegung vom 14.09. bis 30.09.92

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

OFFENLEGUNG
gem. § 3 Abs.2 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschluß vom 03.12.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 13.04.93 bis 14.05.93 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.93 ortsüblich bekannt gemacht.

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschluß vom 30.09.1993

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
gem. § 11 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

an das Landratsamt
Waldshut am 26. Juli 1993

GEMEINDE 10 10 LAUCHRINGEN

RECHTSKRAFT
gem. § 12 BauGB
durch Bekanntmachung vom

Der Bürgermeister

LANDRATSAMT WALDSHUT

16. Nov. 1993

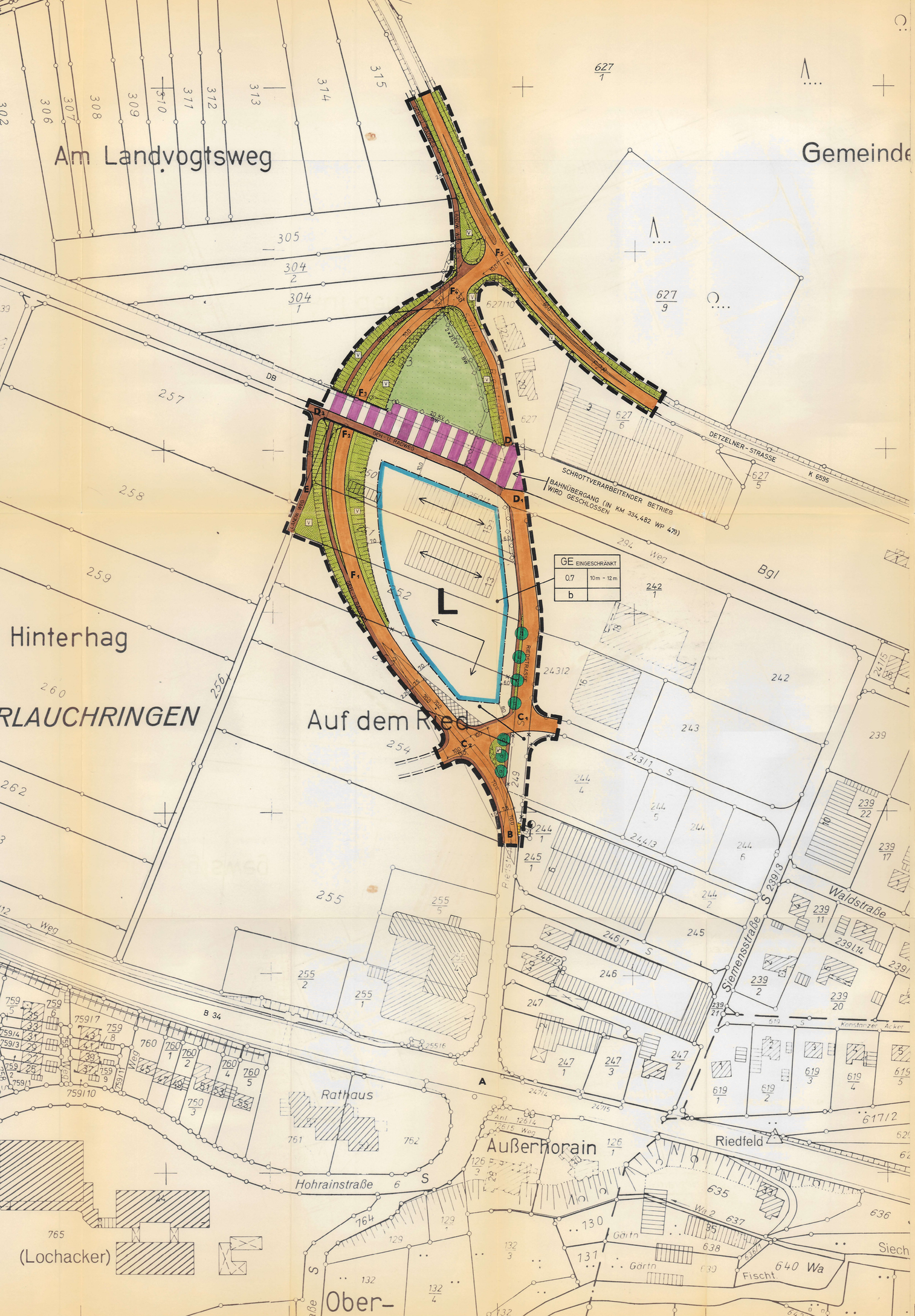
BORKUM
BÜRGERMEISTER

BORKUM
BÜRGERMEISTER

BORKUM
BÜRGERMEISTER

BORKUM
BÜRGERMEISTER

BORKUM
BÜRGERMEISTER



ZEICHNERISCHER TEIL

M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG :

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

- BESTEHENDE BAUTEN
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEE. — EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.7 — GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTWERT)

BAUWEISE

- BAUGRENZEN
- b — BESONDERE BAUWEISE
- L — LÄRMSCHUTZBEBAUUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- GEH.- U. RADWEGE / LANDWIRT. WEGE
- BAHNANLAGE

VERSORGUNGSANLAGEN

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- TRAFO-STATION

GRÜNFLÄCHEN

- LANDWIRTSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- V — VERKEHRSGRÜN
- PFLANZGEBOTE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- GEBÄUDE-RICHTUNG
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN
- 20 KV BW — ELEKTRO-ERDKABEL

NUTZUNGSART	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	ZAH. GEBÄUDEHÖHE
BAUWEISE	

NUTZUNGSSCHABLONE

GRENZE BEBAUUNGSPLAN

PLANGRUNDLAGE :
VERMESSUNGSAMT WALDSHUT-TIENGEN VOM 11.05.92

AUFSTELLUNG GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.03.90 DER BÜRGERMEISTER	**BÜRGERBETEILIGUNG** GEM. § 3 BAUGB NACH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.03.90 DIE AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 14.09.92 BIS 30.09.92 ANHÖRUNG AM — ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 11.09.92 DER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB NACH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 03.12.92 IN DER ZEIT VOM 13.04.93 BIS 14.05.93 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 02.04.93 DER BÜRGERMEISTER	**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN** GEM. § 10 BAUGB DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 30.09.93 DER BÜRGERMEISTER
ANGEZEIGT GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB AM 26. Juli 1993 DER BÜRGERMEISTER	**RECHTSKRÄFTIG** GEM. § 12 BAUGB DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE LAUCHRINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RIED I"

RHEINFELDEN, DEN 04.02.1993

ENTWURF U. PLANFERTIGUNG

BÜRO BEHRLE
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07 62 - [illegible] 08
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
7888 RHEINFELDEN

LAUCHRINGEN, DEN 04.02.1993

DER BÜRGERMEISTER

LANDRATSAMT WALDSHUT 16. Nov. 1993

1.FERTIGUNG

GEMEINDE LAUCHRINGEN

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan " A u f d e m R i e d I "

im Bereich Riedstraße/Bahnübergang/Detzelner Straße für die Grundstücke Flst.Nrn. 238, 243/1, 249, 252, 253, 254, 256, 294, 257,303, 304/1, 304/2, 305,315, 627/1, 628 (alle teilweise) sowie 627/4, 250, 250/1 und 251 in den Gewannen 'Auf dem Ried', 'Hinterhag', 'Am Landvogtsweg' und 'Gemeindewald'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl.S.2253), des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.83 (Ges. Bl.S.770) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.75, zuletzt geändert am 03.12.83 (Ges.Bl.S.577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen

den Bebauungsplan "Auf dem Ried I"

am 30.09.1993 als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl.2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil
   (Lageplan Bl.2) M.1:1000 vom 04.02.1993

LANDRATSAMT WALDSHUT 16. Nov. 1993

GEMEINDE LAUCHRINGEN

2. Textteil
(Bebauungsvorschriften) vom 04.02.1993

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Als Anlagen sind beigefügt:

1. Auszug FNP
(Übersichtsplan Bl.1) vom 04.02.1993
2. Begründung vom 04.02.1993

§ 4 AUSSERKRAFTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan "Im Ried-Auf dem Ried" (vom 09.04.65, zuletzt rechtsgültig in der Änderungsfassung vom 11.07.91) getroffenen Festsetzungen, die vom Bebauungsplan "Auf dem Ried I" überlagert werden, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 INKRAFTTRETEN

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

LANDRATSAMT WALDSHUT 16. Nov. 1993

Lauchringen, den - 1. Okt. 1993

Der Bürgermeister

GEMEINDE LAUCHRINGEN 10 10

GEMEINDE LAUCHRINGEN

1.FERTIGUNG

LANDRATSAMT WALDSHUT 46
16. Nov. 1993

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " A u f d e m R i e d I "

im Bereich Riedstraße/Bahnübergang/Detzelner Straße für die Grundstücke Flst.Nrn. 238, 243/1, 249, 252, 253, 254, 256, 294, 257,303, 304/1, 304/2, 305,315, 627/1, 628 (alle teilweise) sowie 627/4, 250, 250/1 und 251 in den Gewannen 'Auf dem Ried', 'Hinterhag', 'Am Landvogtsweg' und 'Gemeindewald'

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat bereits in seiner Sitzung am 01.03.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Im Ried-Auf dem Ried" von 1965 im Teilbereich westlich der Riedstraße entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes neu zu überplanen.

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Südwest vom 05.02.91 wurde deutlich, in welchem Ausmaß die für Lauchringen außerordentlich wichtige innerörtliche Wohnbau-Entwicklungsfläche durch den in nordöstlicher Nachbarschaft vorhandenen schrottverarbeitenden Betrieb immissionsseitig vorbelastet ist.

In einem städtebaulichen Gesamtentwurf (Entwurf zur Bürgerbeteiligung) wurden die aus dem Gutachten zu übernehmenden Abstände berücksichtigt.

Weitere Voraussetzung für die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung sind bauliche Maßnahmen am Gebäude des schrottverarbeitenden Betriebes selber (Schließung der teilweise offenen Südfassade), was jedoch zur Zeit als nicht durchsetzbar erscheint.

Aus diesem Grunde wird mit dem vorliegenden Planteil zunächst der Bereich überplant, der kein allgemeines Wohngebiet beinhaltet und der damit nicht von der Schließung der Fassade abhängig ist.

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bahnunterführung Riedstraße herzustellen, die gewerblichen Bauflächen an der Riedstraße so zu gliedern, daß eine Wohnbebauung in südwestlicher Nachbarschaft ermöglicht wird und die vorhandene Bebauung im Plangebiet so zu ergänzen, daß gegenüber den Lärmemissionnen im Nordosten eine bauliche Lärmschutzbarriere entsteht.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen ist der nördliche (bebaute) Teil des Planungsgebietes als Mischbaufläche, der sich südlich daran anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen, zentralen Ortsinnenbereich zwischen den Siedlungsflächen der ehemaligen Ortsteile Unterlauchringen und Oberlauchringen.
Es gehört zur Wohnentwicklungsfläche des Ortes zwischen Riedstraße und Adenauerring.

Das Gebiet ist begrenzt durch die Bahnlinie im Norden und die Riedstraße im Osten. Die südwestliche Begrenzung ergibt sich aus der geplanten Bahnunterführung Riedstraße.

Das Planungsgebiet ist im Norden mit zwei gewerblichen Hallen bebaut; die unbebauten Bereiche sind zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 2,89 ha.

Topographisch ist das Gebiet nahezu eben.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil (Bl.2).

IV. ERSCHLIESSUNG

1. Bahnunterführung Riedstraße

LANDRATSAMT WALDSHUT 16. Nov. 1993

Da der Ort durch B 34 und Bahn in Ost-West-Richtung stark zerschnitten ist, erscheint es städtebaulich äußerst wünschenswert, zumindest die Verkehrsverbindung nach Norden durch Beseitigung eines der ortskernnahen höhengleichen Bahnübergänge (Friedhofstraße u. Riedstraße) zu verbessern.

Die Voraussetzungen auf finanzieller Seite sind zur Zeit noch günstig, da die Kosten zu je 1/3 auf Bund, Bahn und Gemeinde verteilt werden können, wobei das letztere Drittel aus GVFG-Mitteln zu 80% bezuschussungsfähig ist.

Aus topographischen Gründen und wegen der vorhandenen Wohnbebauung kommt dafür der Bahnübergang Friedhofstraße nicht in Frage.

Auch beim Bahnübergang Riedstraße bedeutet eine Unterführung Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen nördlich der Bahn, in bestehende gewerbliche Flächen an der Riedstraße sowie ein Verlust an zukünftiger Wohnbaufläche im Wohnentwicklungsgebiet zwischen Riedstraße und Adenauerallee.

Eine weitere Verschiebung nach Westen würde eine erheblich längere Straßenstrecke erforderlich machen, nördlich der Bahn große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen zerschneiden und die zentrale Wohnbau-Entwicklungsfläche nochmals zusätzlich reduzieren.

In der Abwägung erscheint der Eingriff insgesamt vertretbar, da die gewerblichen Bauflächen eine akzeptable Größe behalten (evtl. Erweiterung nach Süden denkbar), an zusätzlicher Verkehrsgunst gewinnen, und da die Maßnahme entscheidend dem Gemeinwesen zugute kommt.

Der Anschluß der Unterführung an die bestehende Riedstraße (Straßenpunkt B bzw. C2) erfolgt als einfache Kreuzung, die je nach Realisierungszeitpunkt (vor oder nach der westlich der Riedstraße geplanten Wohnbebauung) auch in zwei Stufen erfolgen kann.
Der später zur Disposition stehende Straßenteil der Riedstraße kann dem Grundstück Flst.Nr. 244/4 (evtl. als Parkierungsfläche) zugeschlagen werden.

Alternative Untersuchungen zur Zusammenfassung der Straßenpunkte B und C2 in einen Kreisverkehr haben nicht zu einem befriedigenden Ergebnis geführt, da

- der Flächenverbrauch ungleich größer ist
- die zusammengeführten Straßen zu unterschiedlich in der Verkehrsbedeutung sind
- die zur Lärmschutzbebauung nördlich angrenzende Fläche wesentlich verkleinert wird
- evtl. auftretende Engpässe durch Verkehrslenkung (Vorfahrtsregelung) beseitigt werden können.

Die straßenseitige Erschließung des Baugebietes erfolgt unverändert über die bestehende Riedstraße.

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

2.Wege

Die Fußwegverbindung entlang der Bahn bleibt als wichtige direkte Fußgänger- und Radwegverbindung zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem Bahnhofsbereich durch entsprechende Verbreiterung des Brückenbauwerks erhalten.

Im Bereich des Unterführungsbauwerks ist ein Fuß - und Radweg separat von der Fahrbahn geführt.

Angesichts der bereits bebauten Situation im Nordbereich der Riedstraße erscheint die Anlage einer zusätzlichen Wendeplatte im öffentlichen Straßenbereich nicht erforderlich.

3.Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist durch das vorhandene Leitungsnetz in der Riedstraße gewährleistet.

Bezüglich einer evtl. Grundwasseranreichung aufgrund von Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen ist das Merkblatt des Amtes für Wasserwirtschaft zu beachten.

4.Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft

Die Gemeinde beabsichtigt für die geplante Wohnentwicklung im Gesamtbereich zwischen Riedstraße und Adenauerring die Ortskanalisation für den OT Unterlauchringen entsprechend den geltenden Vorschriften zu überplanen.

Da der Vorliegende Bebauungsplan an Bauflächen ledigliche zwei bebaute und ein unbebautes Gewerbegrundstück aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Ried-Auf dem Ried" übernimmt, kann die Abwasserbeseitigung im Plangebiet über die bestehende Kanalleitung in der Riedstraße (Mischsystem) als gesichert angesehen werden.

Da der Bebauungsplan die Grundlage für die Realisierung und Förderung der Bahnunterführung darstellt, muß eine Verzögerung des Verfahrens unter allen Umständen vermieden werden.

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist bis zum Bezug des noch unbebauten Gewerbegrundstückes sicherzustellen.

Zur Reduzierung der Aushubabfuhren sollten die diesbezüglichen Grundsätze des Wasserwirtschaftsamtes beachtet werden. Insbesondere ist darauf hinzuwirken, daß Aushub der Bahnunterführung und die Anschüttung des erforderlichen Lärmschutzwalles entlang der B 34 zwischen Riedstraße und Adenauerring technisch und zeitlich koordiniert werden.

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

5.Altlasten und Bodenschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit keine Altlasten bekannt.
Bei den Einzelbauvorhaben sind bezüglich des Bodenschutzes die Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft zu beachten.

Ein aus der Sicht des Bodenschutzes geringerer Eingriff durch Errichtung einer Bahnüberführung kommt angesichts der in der Nachbarschaft vorgesehenen Wohnverdichtung aus Lärmschutzgründen nicht in Frage.
Die Kreuzung der Bahn als Unterführung ist städtebaulich erforderlich, da eine Überführung mit der geplanten Wohnbebauung nicht vereinbar ist.

6.Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das vorhandene Kabelnetz der Badenwerk A.G. gesichert.

V. GEPLANTE BEBAUUNG

Wegen der Emissionen des schrottverarbeitenden Betriebes nördlich der Bahn ist für den gewerblichen Bestand an der nördlichen Riedstraße entgegen der Darstellungen des FNP (Mischbaufläche) die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<E>) gem. § 8 BauNVO erforderlich.

Die Einschränkung erfolgt in der Art, daß die bestehenden Nutzungen in ihrem zulässigen Störungsgrad nicht eingeschränkt werden, im Interesse der heranrückenden Wohnbebauung jedoch auch in Zukunft nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne von § 6 BauNVO (MI) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind an den bisherigen Möglichkeiten im Baugebiet orientiert.

Angesichts der guten Verkehrslage an der Riedstraße ist auch die Nachfrage nach neuen Nutzungen und gesamthafter Neubebauung im Plangebiet denkbar.
Die Festsetzungen sind so angelegt, daß dies möglich ist, sofern die Wirkung der Bebauung als Lärmschutzbarriere erhalten bleibt bzw. weiter entwickelt wird.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von rd. 2,89 ha
Davon sind:

Bahngelände	0,19 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,24 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,04 ha
Verkehrsflächen mit - Grün	1,42 ha

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

VI. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

zu I. PLANUNAGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines GE gem. § 8 BauNVO ist erforderlich, da die gemessenen Lärmwerte aus der nordöstlichen Nachbarschaft über den Immissionsrichtwerten für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO liegen.

Die Einschränkung auf Anlagen und Betriebe, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören ist städtebaulich erforderlich, um die in südwestlicher Nachbarschaft geplante Wohnbebauung zu ermöglichen.
Laut schalltechnischem Gutachten des TÜV Südwest vom 05.02.91 wären die im Plangebiet vorhandenen Betriebe nach den gemessenen Emissionen im Mischgebiet zulässig

Mit der Einschränkung der Nutzung werden die Gewerbegebiete der Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert.
Mit dem östlich der Riedstraße angrenzenden Gewerbegebiet "Im Ried/Auf dem Ried" sowie dem nördlich der Bahn befindlichen Gewerbegebiet "Wiggenberg" bleiben alle Nutzungen und Anlagen nach § 8 BauNVO in der Summe der Gewerbegebiete der Gemeinde zulässig.

Die bestehende Versorgungsfunktion von Lauchringen ist dadurch gekennzeichnet, daß die etwa 2,5 km auseinanderliegenden ehemaligen Dorfkerne Unterlauchringen und Oberlauchringen jeweils mit Läden des täglichen Bedarfes versorgt sind.
Bei einer Zulassung von Lebensmittelläden im Plangebiet müßte eine Gefährdung dieser beiden bürgernahen Versorgungszentren befürchtet werden.
Aus diesem Grunde ist der Ausschluß des Lebensmitteleinzelhandels zum Schutz der innerötlichen Versorgungsfunktion städtebaulich erforderlich.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie kirchlichen, kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Anlagen ist zur Sicherung der Riedstraße als attraktiver Einkaufsstraße bzw. zur Verhinderung gegenseitiger Beeinträchtigungen städtebaulich erforderlich.

LANDRATSAMT WALDSHUT
16. Nov. 1993

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist am derzeit im Baugebiet etwa realisierbaren Ausnutzungsgrad orientiert.

3. Höhe baulicher Anlagen

Wegen der gewerblichen Nutzung (Gewerbehallen) ist statt einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzte Mindeshöhe der Gebäude ist im Sinne des Immissionsschutzes (Lärmschutzbarriere) zwischen der nordöstlich benachbarten Lärmquelle und der im Südwesten geplanten Wohnbebauung städtebaulich erforderlich.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Mit der festgesetzten Gebäudestellung im Sinne der bisherigen Bebauung soll sicher gestellt werden, daß sich durch die Bebauung im Plangebiet die Immissionssituation im südwestlich angrenzenden Bereich verbessert.
Die zulässigen Gebäudehöhen werden ab Oberkante Riedstraße (als Erschließungsstraße) gemessen.

5. Bauweise

Mit der Festsetzung der besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge mehr als 50 m zulässig) wird der bestehenden Baustruktur bzw. den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zur Sicherung der erforderlichen Lärmschutzwirkung ist aus städtebaulichen Gründen die festgesetzte Bauweise insofern zusätzlich eingeschränkt, als die Bebauung in Richtung Nordosten (gegen die benachbarte Lärmquelle) im Nordosten geschlossen erscheinen muß.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen soll sowohl die Ergänzung des Baugebietes durch einen dritten Baukörper als auch eine vollständige Neuaufteilung bzw. Neubebauung möglich machen.

LANDRATSAMT WALDSHUT 45
16. Nov. 1993

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung der Freihaltebereiche ist zur Gewährleistung der Sichtflächen städtebaulich erforderlich.

9. Flächen für Pflanzgebote

Die in Plan bzw. Text gekennzeichneten Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind zur wirksamen Durchgrünung des Planungsgebietes, besonders im Straßenraum und in den Randbereichen städtebaulich erforderlich.

zu II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen

Mit der Realisierung der im westlichen Anschluß an das Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung (insgesamt rd. 8 ha) wird die untere Riedstraße in Zukunft die Funktion als Haupt- Zufahrtsbereich für dieses bedeutende innerörtliche Wohngebiet erhalten.
Angesichts dieser Tatsache sind die getroffenen Einschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds städtebaulich erforderlich.

2. Garagen

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen in der Gestaltung möglichst ausgeschlossen werden.

3. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen entlang der öffentlichen Straßenflächen sind im Sinne der Gesamtgestaltung - insbesondere angesichts der in Zukunft wachsenden Bedeutung der Riedstraße als Erschließungsstraße für die westlich benachbarten Wohnbauflächen - städtebaulich erforderlich.

LANDRATSAMT WALDSHUT 16. Nov. 1993

VII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauhöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise sowie Parkierung und Erschließung usw. sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der äußeren baulichen Gestaltung der Gebäude sind im Planteil (Lageplan Bl.2) sowie in den Bebauungsvorschriften (Textteil) enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

VIII. KOSTEN

Das Baugebiet ist Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und voll erschlossen.

Für den Bau der Bahnunterführung Riedstraße mit einer überschlägig geschätzten Bausumme von 8 - 9 mio DM entstehen der Gemeinde nach Abzug der zu beantragenden GVFG-Mittel Kosten in Höhe von DM 500 - 600 TDM.

IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Auf dem Ried I" soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

LANDRATSAMT LANDSHUT 18. Nov. 1993

Rheinfelden, den 04.02.1993
Entwurf+Planfertigung

BÜRO BEHRLE
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL.: 07623 - 8208
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
7888 RHEINFELDEN

Rheinfelden, den 04.02.1993
Bürgermeisteramt

GEMEINDE LAUCHRINGEN