

S A T Z U N G

der Gemeinde Unterlauchringen über den Bebauungsplan "Im Ried" - "Auf dem Ried".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 9. April 1965 den Bebauungsplan für die Gewanne "Im Ried" - "Auf dem Ried" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der räumliche Gestaltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2. Ziff. 4) vom 20. November 1964

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Begründung und Erläuterung
- 2) Übersichtsplan
- 3) Gestaltungsplan
- 4) Straßen - und Baulinienplan
- 5) Baunutzungsplan
- 6) Bauvorschriften.

Genehmigt
Waldshut, den 28. Aug. 1965
Landratsamt



§ 3

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterlauchringen, den 9. April 1965



Bürgermeisteramt :

M. St. W. H.

S A T Z U N G

der Gemeinde Unterbachlingen
über den Bebauungsplan "Im Ried" - "Auf dem Ried".

Auf Grund der §§ 1.2 und 1.3 - 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juli 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit § 4 der
Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25. Juli 1955
(Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 9. April 1965
den Bebauungsplan für die Gewanne "Im Ried" - "Auf dem Ried"
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der räumliche Gestaltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet
setzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2. Ziff. 4) vom
20. November 1964

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Begründung und Erläuterung
- 2) Übersichtspläne
- 3) Gestaltungsplan
- 4) Straßen- und Baulinienplan
- 5) Bauanordnungsplan
- 6) Bauvorschriften

§ 3

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterbachlingen, den 9. April 1965

Bürgermeisteramt :



B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g

zum verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan - über das
Gewann "Im Ried" und "Auf dem Ried" der Gemeinde
U n t e r l a u c h r i n g e n , Landkreis Waldshut

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Gemarkung auf weitgehend ebenem Gelände und reicht dort bis an die Gemarkungsgrenze nach Oberlauchringen.

Es wird im Süden begrenzt durch die Bundesstraße 34, im Norden durch die Bahnlinie Basel - Konstanz. Im Westen reicht es bis zum Feldweg Lgb. 250, wo durch flächenmäßige Freihaltung die Möglichkeit der Neuanlage eines evtl. Zubringers von der B 34 zur projektierten Schnellstraße im Norden der Gemarkung offengehalten wurde.

Entsprechend dem vorbereitenden Bauleitplan - Flächennutzungsplan der Gemeinde - sind im Bereich des Bebauungsplanes hauptsächlich Flächen für die gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO, also für solche Anlagen, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben, mit den hierfür notwendigen Festsetzungen ausgewiesen. Damit sollen bei Bedarf die erforderlichen Bauflächen für diese Nutzung bereitgestellt werden können und somit von Anbeginn eine neue, sinnvolle Einteilung der Nutzungsarten in der Gesamt-Gemeindeentwicklung ermöglicht werden.

Im Osten des Planungsgebietes soll durch den Bebauungsplan der ortsplanerische Übergang auf die dortige vorhandene, teilweise auch auf Oberlauchringer Gemarkung liegende, Wohnbaunutzung gewährleistet und dortige Baulücken erschlossen werden.

Die gesamte verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebiets ist durch eine neue Zufahrt zur Bundesstraße 34 am Punkt (B) geplant, wozu besondere Sichtbedingungen und Zufahrtsbeschränkungen aufgenommen wurden. Die bisherige Ausfahrt (G1) - (G2) soll für jeglichen Fahrverkehr gesperrt werden, wodurch eine geringfügige Straßenverlegung bei Punkt (G) - (L) zur Anbindung der Oberlauchringer Wohnstraße erforderlich wird. Die übrige Neuanlage der Erschließungsstraßen folgt dem vorhandenen Wegenetz, wodurch eine abschnittsweise Erschließung bzw. Bereitstellung der Bau- und Straßenflächen ermöglicht wird.

Ortskanalisation und Wasserversorgung sowie Straßenbeleuchtung müssen im Zuge dieser abschnittweisen Erschließung entsprechend angelegt bzw. erweitert werden.

Der Bebauungsplan soll neben der Abklärung und Absicherung der städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit geben, diese genannten Erschließungsmaßnahmen in wirtschaftlicher Form vorzubereiten und, soweit sie im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden, durchzuführen.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die gesamten Erschließungsarbeiten entstehen, betragen voraussichtlich ca. DM

Soweit bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz im Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung bzw. Erschließung erforderlich werden, dient der Bebauungsplan als Grundlage hierfür.

Unterlauchringen - Rheinfeldern, den - 9. Apr. 1965

Bürgermeisteramt:

Der Planer:

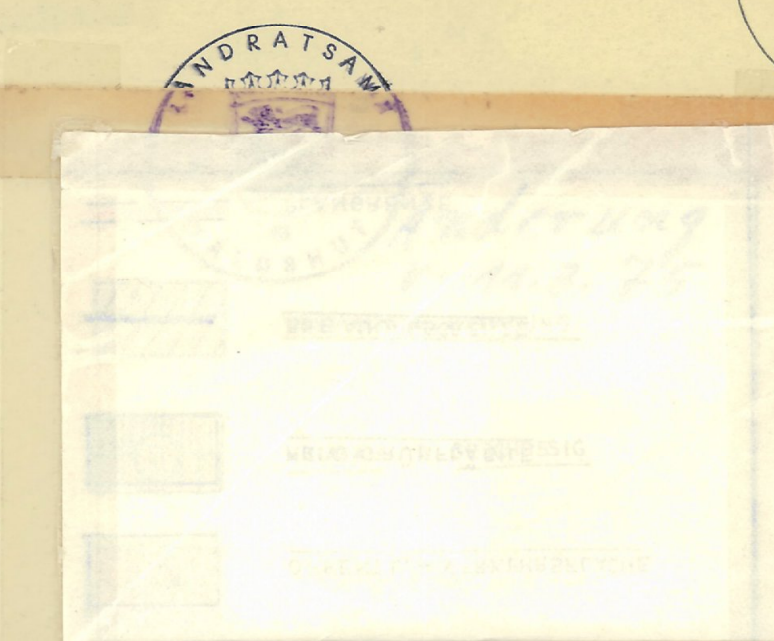
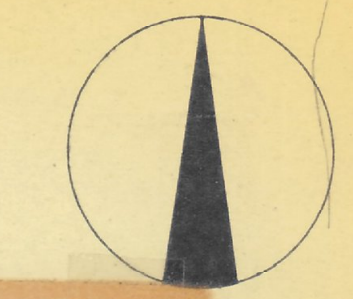
Strittmatt
Bürgermeister



Strittmatt

P. Behrle
Behrle

Dipl. Ing., Freier Architekt
Rheinfeldern - Baden



ERLÄUTERUNGEN:

- NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- NEUE BAULINIEN
- BLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - VORGESCHLAGENE WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ② ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜN-UND HOFFLÄCHEN NICHT ÜBERBAUBAR
- FLÄCHEN FÜR GEWERBE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT BAUGRENZEN
- GEBIETE MIT BESONDEREN SICHTBEDINGUNGEN
- ZUFAHRTSSPERREN
- PLANUNGSGRENZEN

PLANUNG UNTERLAUCHRINGEN
BEBAUUNGSPLAN „JM RIED - AUF DEM RIED“

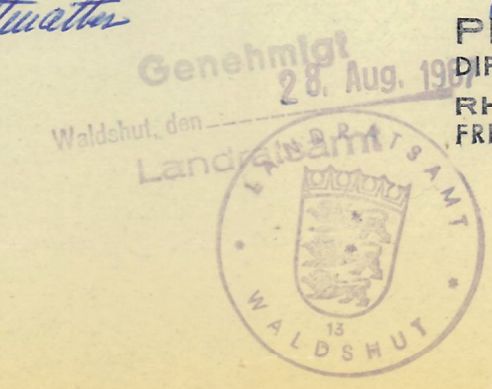
STRASSEN-UND BAULINIENPLAN M. 1:1000

UNTERLAUCHRINGEN-RHEINFELDEN, DEN 9. Apr. 1965

DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



M. Behrle
PETER BEHRLE
DIPLOM. FREIER ARCHITECT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERSTR. 3 T. 8261



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

zum verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan - über das
Gewann "Im Ried" und "Auf dem Ried" der Gemeinde
U n t e r l a u c h r i n g e n , Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBI. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
der BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16, 111 Abs.1 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg vom 6.4. 64 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Bau-
gebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der
einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintrag im Baunutzungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Die in den §§ 3 und 8 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Be-
standteil des Bebauungsplanes.



§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, sowie bei dem Gewerbegebiet zusätzlich durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag im Baunutzungsplan, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse durch Eintrag im Gestaltungsplan, sowie im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO kann nicht zugelassen werden. *im Zeich. T. wird so gilt auf Wohngebiet*
- 3) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit **10,0 m** über Oberkante der Bundesstraße 34 festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Im Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und seitlichen sowie rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 2) Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für Hauptgebäude und sämtliche gewerblichen Bauten. *d.h. Nebenanlagen sind außerhalb zulässig!*
- 3) ~~Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einzelgaragen zulässig.~~

s. ÄND. V. 22.12.93

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Im Wohngebiet wird der seitliche Grenzabstand sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude jeweils im Einzelnen durch die seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Wohngebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, wobei die Gebäudelängsseite mindestens 12,00 m betragen soll.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie darf bei Wohngebäuden nicht über 0,80 m, bei gewerblichen Bauten nicht über 1,10 m betragen.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Die Dachneigungen von Wohngebäuden sind durch Eintrag im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Die Dächer der gewerblichen Bauten sind entweder als Flachdächer auszubilden oder als geneigte Dachflächen für alle Baublöcke möglichst einheitlich anzulegen, wobei eine Neigung zwischen 20° und 35° anzustre-

ben ist. Die Dachformen sind dabei möglichst ruhig zu halten.

5) Kniestöcke sollen bei Wohngebäuden grundsätzlich nicht errichtet werden. In grundrißlich bedingten Ausnahmefällen können sie bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.

6) Dachgaupen sind nicht gestattet, Dachaufbauten sind zu vermeiden.

7) Für die Dachdeckung der Wohnbauten sind engobierte Ziegel zu verwenden, die Dachfarbe soll in jedem Falle dunkel gewählt werden

8) An die äußere Gestaltung der gewerblichen Bauten längs der Bundesstraße 34 sind erhöhte Anforderungen zu stellen, wobei neben der gestalterischen Durchbildung auch auf die Materialverwendung im Hinblick auf Haltbarkeit des Aussehens besonders zu achten ist.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche erforderlichen Garagen und Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.

2) Im Wohngebiet weist der Gestaltungsplan die bauliche Anordnung der Garagen aus. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Anbinden oder der Einbau in das Hauptgebäude ist vorzuziehen.

3) Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

4) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer von freistehenden Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf nicht über 3,00 m betragen.

5) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Dies gilt auch für freistehende Garagen von Nachbargrundstücken.

6) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mindestens 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

§ 11

Verputz, Anstrich und Außenmaterial

- 1) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen fertig zu behandeln.
- 2) Auffallende und grell wirkende Farben sind zu vermeiden.
- 3) Die Zahl der in Anwendung zu bringenden Materialien und Farben ist möglichst zu beschränken.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Gehölze und Hecken vorzuziehen.
- 2) Sämtliche Einfriedigungen längs der öffentlichen Verkehrswege und senkrecht dazu bis zu einer Tiefe von 5,00 m dürfen nicht über 0,80 m hoch sein. Alle übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
- 3) Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt, farbiger Kunststein in starken Farben ist zu vermeiden.

§ 13

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- 1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Freiflächen vor den Gewerbebetrieben längs der B 34.
- 2) An der Einmündung in die Bundesstraße 34 sind im Straßen- und Baulinienplan Sichtdreiecke vorgeschrieben, innerhalb derer jeglicher Bewuchs, Einfriedigung, Bepflanzung oder Bebauung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, untersagt ist. Sinngemäß gelten diese Vorschriften

ten für alle Eckgrundstücke an allen Straßeneinmündungen innerhalb eines Dreiecks mit einer jeweiligen Frontlänge von 20,0 m .

3) Vorplätze bzw. private Verkehrsflächen und Ausfahrten müssen befestigt und geplant werden.

4) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind möglichst flach und in geschlossener Fläche durchzuführen. Dabei sollen die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und diejenige der Nachbargrundstücke sorgsam berücksichtigt werden.

5) Jegliche beabsichtigte Veränderungen der ursprünglichen Geländeverhältnisse sind in den Baugenehmigungsunterlagen ausreichend darzustellen.

§ 14

Entwässerung

Sämtlichen häuslichen und gewerblichen Abwässer sind unmittelbar und unterirdisch in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 15

Geltungsbereich Einzelvorschriften

Soweit in den vorstehenden Bestimmungen Einzelfestsetzungen für Wohngebiete getroffen sind, gelten diese sinngemäß auch für jegliche Wohnbebauung innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete, soweit dort Wohngebäude nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 16

Planvorlage

Neben den Bauvorlagen nach § 90 Abs. 2 und 3 LBO kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude bzw. weitere Ergänzungen durch Lichtbilder oder Modelle verlangen, ebenfalls können im Gewerbegebiet bei teilweiser Bebauung die Vorentwürfe der Gesamtplanung verlangt werden.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Abweichend von §§ 88 und 89 LBO bedürfen der Baugenehmigung die Errichtung von

- a) Werbeanlagen, die nach § 88 Abs.1 Nr.5 LBO anzeigepflichtig sind;
- b) Geschlossene Einfriedigungen mit mehr als 0,30 m Höhe;
- c) Stützmauern mit mehr als 0,30 m Höhe über Gelände.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Unterlauchringen - Rheinfeld, den -g. Apr. 1965
Bürgermeisteramt

Der Planer:

Strittmatt
Bürgermeister



Strittmatt

Behrle

Behrle
Dipl.Ing., Freier Architekt.
Rheinfeld - Baden