



Am Landvogtsweg

Obere Lachenäcker

FRIEDHOF

*Änderung vom 13.12.30
Änderung v. 28.10.1975*

*Änderung
v. 26.6.79*

Lachenäcker

Rainläcker

KINDERSPIELPLATZ

Hinterhag

Oberhohrain

ERLÄUTERUNGEN:

-  FESTGESTELLTE U. BLEIBENDE STRASSENFLUCHTEN
-  AUFZUBEHENDEN STRASSENFLUCHTEN
-  NEUE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN
-  NEUE BAULINIEN
-  NEUE BAUGRENZEN
-  BLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜN-UND HOFFLÄCHEN NICHT ÜBERBAUBAR
-  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
-  FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
-  PLANUNGSGRENZEN
-  FLÄCHEN MIT BESONDEREN SICHTBEDINGUNGEN
-  ZUFAHRTSSPERRE ZUR B 34

PLANUNG DER GEMEINDE UNTERLAUCHRINGEN
BAULEITPLAN „RAINLÄCKER“

STRASSEN- U. BAULINIENPLAN M.1:1000

UNTERLAUCHRINGEN-RHEINFELDEN 10.6.63.
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



M. Hutter

P. Behre

PETER BEHRE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8281

S A T Z U N G

der Gemeinde Unterlauchringen
über den Bebauungsplan "Rainleäcker"

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.B. S.129) hat der Gemeinderat am ~~14. April 1964~~ ^{14. April 1964} den Bebauungsplan für das Gewann Rainleäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Gestaltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen-und Baulinienplan (§ 2, Ziff. 4) vom 10.6. 1963

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung und Erläuterung
- 2) Übersichtsplan
- 3) Gestaltungsplan
- 4) Straßen-und Baulinienplan
- 5) Bebauungsvorschriften

Genehmigt

Waldshut, den 17. März 1965



§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterlauchringen, den ~~14. April 1964~~

Bürgermeisteramt:



Seitler

1. Einleitung

Der Zweck dieses Berichtes ist es, die Ergebnisse der Untersuchungen über den Zusammenhang zwischen den verschiedenen Faktoren zu erörtern.

Die Untersuchung wurde im Jahre 1955 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den folgenden Kapiteln dargestellt. Die Untersuchung wurde im Auftrag der Regierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den folgenden Kapiteln dargestellt. Die Untersuchung wurde im Auftrag der Regierung durchgeführt.

2. Methodik

Die Untersuchung wurde im Jahre 1955 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den folgenden Kapiteln dargestellt. Die Untersuchung wurde im Auftrag der Regierung durchgeführt.

1955

3. Ergebnisse

- Die Ergebnisse sind wie folgt zusammengefasst:
- 1) Begründung und Ziele der Untersuchung
 - 2) Methodik
 - 3) Ergebnisse
 - 4) Diskussion
 - 5) Zusammenfassung

4. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Untersuchung sind wie folgt zusammengefasst:

Die Ergebnisse der Untersuchung sind wie folgt zusammengefasst:



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 Bebauungsplan für das Gewann " Rainleäcker "
in U n t e r l a u c h r i n g e n / Krs.Waldshut

Das Planungsgebiet schließt östlich an das durch Bebauungsplan festgestellte und größtenteils bereits bebaute Gebiet " Lachenäcker " und an den Friedhof nebst Erweiterungsgelände im Gewann " Obere Lachenäcker " an. Es wird im Süden durch die Bundesstraße 34, im Norden durch die Bahnlinie Waldshut-Schaffhausen begrenzt.

Nach Osten wird es zunächst bis zum Feldweg Lgb.Nr. 265 ausgewiesen. Das daran anschließende Gewann " Hinterhag " ist für spätere Zeit ebenfalls zur Bebauung ausersehen, welche bereits vorgeplant und im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde, sodaß im Endausbau ein geschlossenes Wohngebiet entstehen wird.

In Anbetracht der Nähe zum Ortsmittelpunkt und wegen dem Mangel an baureifem Gelände für diesen Bedarf wurde ein großer Teil des Planungsgebiets für den 3 - 5 geschossigen Mietwohnungsbau ausgewiesen. In den Anschlußgebieten an vorhandene Bebauung sowie im nördlichen Bereich in der Nähe der Grünzone des Friedhofs sind 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienheime in Einzel- und Reihenbauten geplant, sodaß im Gesamten der laufende durchschnittliche Bedarf bei der heutigen Gemeindeentwicklung gedeckt werden kann.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Lgb.Nr.277, welche an ihrer Ausmündung in die B 34 mit besonderen Sichtbedingungen versehen wurde, Die innere Erschließung soll eine ringförmig geführte Sammelstraße erbringen, wobei bereits die Anschlußstellen für die spätere Erschließung des Gewannes " Hinterhag " vorgemerkt sind und nach Feststellung jenes Gebiets eine neue Ausfahrt auf die B 34 angestrebt wird. Zunächst bleibt in der vorliegenden Planung der vorhandene Feldweg 265 mit seiner Ausfahrt auf die B 34 zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Gewannes " Hinterhag " erhalten.

Das Baugebiet ist nahezu eben, es weist lediglich eine gleichmäßige Steigung nach Norden um insgesamt etwa 4,00 m auf, welche Straßen- und versorgungsmäßig keine Schwierigkeiten bereitet.

Ein Kinderspielplatz im Zentrum des konzentrierten Mietwohnungsbaus wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Eine vorhandene 20-Kv-Ortsversorgungs-Freileitung in Ost-West-Richtung wurde mit ihren Sicherheitsabständen eingetragen und bei der Bebauung berücksichtigt. Eine weitere Freileitung in Nord-Süd-Richtung kann an die Planungsgrenze verlegt werden, die Verlegung ist vorgesehen.

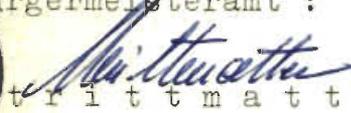
Im Übrigen wird auf die Darstellungen in den Planunterlagen verwiesen.

Neben der Neuanlage der Straßen und Wege muß die Ortskanalisation, die Wasserversorgung und die Straßenbeleuchtung in dem erforderlichen Umfang erweitert werden. Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch diese Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen voraussichtlich DM 450 000.-

Für den Erhalt der notwendigen Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen, für die Schaffung von zur Bebauung geeigneter Grundstücksgrößen und -Formen, sowie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, auch im Hinblick auf die spätere Ergänzung nach Osten, sind bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan.

Unterlauchringen - Rheinfeldern, den 10.6.1963

Bürgermeisteramt :


Fritz Mütter
Bürgermeister

Der Planer :


Behrle
Dipl.-Ing.
Freier Architekt



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

zum Bebauungsplan für das Gewann " R a i n l e ä c k e r " in 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 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- ~~4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. Nov. 1936 (RGBl. I S. 938).~~
- ~~5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).~~

B. Festsetzungen :

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Bereich des Bebauungsplanes ist
- Allgemeines Wohngebiet - nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Außer den in § 4 Abs. 2 zulässigen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen

§ 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.

§ 4

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind nach § 9 Abs.1 des BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzungen von Art und Begrenzung erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Planungsgebiet mit - 0,3 - festgesetzt.
- (2) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan sowie im Straßen-u.Baulinienplan.
- ~~(3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.~~
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder

Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig geplant und sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Höchstlänge von Hausgruppen, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie seitlichen und 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 Sammelgaragen.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einzelgaragen zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude untereinander wird durch die seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei Einzelbauten mindestens 11,0 m betragen.

(2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen und in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

- (4) Die Dachneigungen sind durch Eintrag im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Sie können in Ausnahmefällen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die Gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.
- (5) Kniestöcke können in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante Decke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.
- (6) Im Dachraum ist lediglich der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet, ihre Belichtung muß ausschließlich durch Giebelfenster erfolgen. Der übrige Dachraum darf nur mit liegenden Fenstern belichtet werden.
- (7) Für alle Gebäude sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

§ 11

Garagen und Einstellplätze

- (1) Garagen bzw. Einstellplätze sind nach den Bestimmungen der R.Ga.O. und den Durchführungsbestimmungen mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- (2) Der Gestaltungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen aus.
- (3) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben.
- (4) Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (5) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer sind in der Regel als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf nicht über 3,20 m betragen.
- (6) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind die Einzelgaragen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit zusammenzufassen.

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

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Sie dürfen längs der Straßenzüge nicht über 0,80 m hoch sein. Alle übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet. Die Verwendung von farbigen Kunststeinen ist nicht zulässig.

§ 13

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

(1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(2) An Straßeneinmündungen ist innerhalb eines Dreiecks von einer jeweiligen Frontlänge von 20,0 m jeglicher Bewuchs und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, untersagt. Das Gleiche gilt für die im Straßen- und Baulinienplan besonders ausgewiesenen Sichtdreiecke an den Einmündungen in die Bundesstraße 34.

(3) Vorplätze, Einfahrten und private Gehwegflächen müssen planiert und befestigt werden.

(4) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 14

Entwässerung

~~Häusliche Abwässer sind unmittelbar und unterirdisch in das Ortskanalnetz abzuleiten.~~

§ 15

Planvorlage

~~Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingabe kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.~~

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

~~Die in § 123 Abs.2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

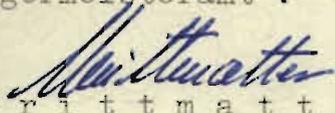
§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

~~Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Waldshut über Bebauungsvorschriften vom sind gemäß § 9 Abs.2 und 4 BBauG und § 1 der 2.DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 17.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs.2 Satz 2 und Abs.3, sowie die §§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.~~

Unterlauchringen - Rheinfeldern, den 10.6.1963

Bürgermeisteramt :


Trittmatter
Bürgermeister

Der Planer :


Behrle
Dipl.-Ing., Fr. Architekt

