



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

Genehmigt

12. JULI 2006

Landratsamt Waldshut

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Schnitt 1 – 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Schnitt 2 – 2 | (Blatt 5) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Spitzäcker“ im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 24.05.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. S 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850), sowie das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24.06.2004.

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

Genehmigt

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

12. JULI 2006

waldshut

Baurechtsamt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).





Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|---------------------------------|---------|-----------------------|
| 1. Begründung | | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 2. Textliche Festsetzungen | | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 3. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) | i.d.F. vom 14.03.2005 |
| 4. Änderung | | |
| 4. Lageplan | (Bl. 2) | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 5. Schemaschnitt | (Bl. 3) | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 6. Schnitt 1 – 1 | (Bl. 4) | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 7. Schnitt 2 – 2 | (Bl. 5) | i.d.F. vom 28.03.2006 |
| 8. Umweltbericht | | i.d.F. vom 28.03.2006 |

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 24.05.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



Genehmigt

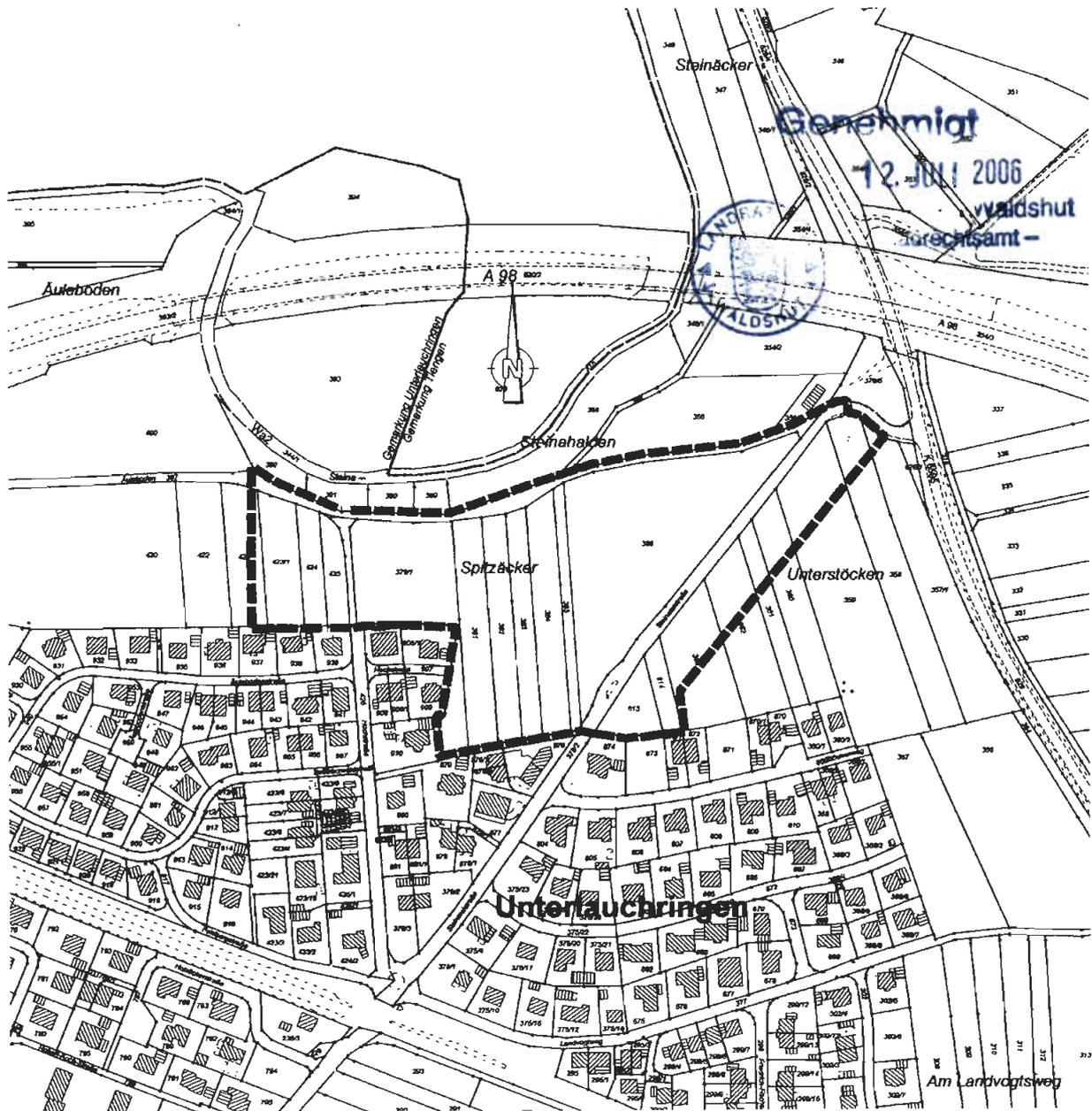
12. JULI 2006

„Waldshut
Landratsamt“

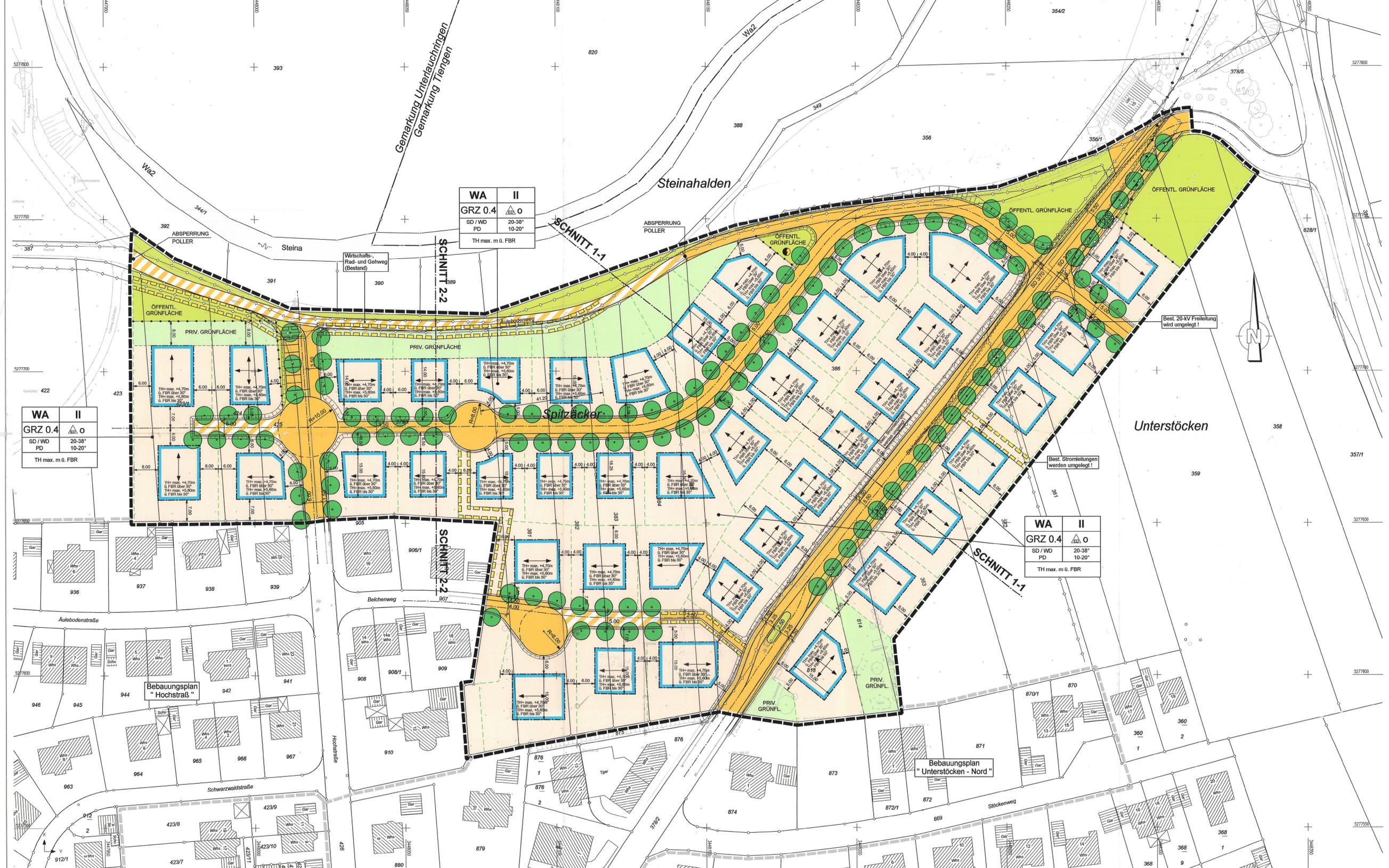


Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



WA	II
GRZ 0.4	o
SD / WD	20-38°
PD	10-20°
TH max. m ü. FBR	

WA	II
GRZ 0.4	o
SD / WD	20-38°
PD	10-20°
TH max. m ü. FBR	

WA	II
GRZ 0.4	o
SD / WD	20-38°
PD	10-20°
TH max. m ü. FBR	

- Zeichenerklärung:**
- ALLGEMEIN (Keine Festsetzungen)
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - x-x- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
 - HÖHENLINIEN, ABSTAND = 1,00m
 - BESTEHENDE GEBÄUDE -90,00m FIRST- BZW. TRAUHFÜHRE
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 - NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLESGESCHOESSE
GRZ 0.4	o	GRUNDFLÄCHENZAHLE BAUWEISE	
SD / WD	20-38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
PD	10-20°	TRAUHFÜHRE MAX. = M ÜBER FAHRBAHNRAND	
TH max. = m ü. FBR			
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
 - o OFFENE BAUWEISE
 - ▲ NUR EINZELHÄUSER UND DOPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - VERKEHRSLÄCHEN
 - § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - FAHRBAHN / STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN
 - GEHWEG
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - FLÄCHEN FÜR VERSORANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEITRUG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
 - § 9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
 - ELEKTRIZITÄT
 - HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 - § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
 - UNTERIRDISCH
 - OBERIRDISCH
 - GRÜNFLÄCHEN
 - § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
 - OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHEN
 - MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 - ANPFLANZEN BÄUME
 - ERHALTEN BÄUME
 - ANPFLANZEN STRÄUCHER
 - ERHALTEN STRÄUCHER
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs.7 BauGB
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND § 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALS EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 24.02.2005 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§2 Abs.1 BauGB).
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2005 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsbekannt gemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
 - Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Auslage der Unterlagen im Rathaus vom 14.03.2005 bis einschl. 15.04.2005 (§3 Abs.1 BauGB).
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 22.03.2005 bis einschl. 29.04.2005 (§4 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2005 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.06.2005 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
 - Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 08.07.2005 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsbekannt gemacht (§3 Abs.2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 18.07.2005 bis einschl. 19.08.2005 beim Bürgermeisteramt öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
 - Die Beseitigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 19.07.2005.
 - Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.10.2005 behandelt (§3 Abs.2 BauGB). Seine erneute öffentliche Auslegung (§4 Abs.3 BauGB) wurde am 23.03.2006 gebilligt (§12 BauGB).
 - Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes wurde am 17.03.2006 im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsbekannt gemacht (§3 Abs.2 BauGB).
 - Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 28.03.2006 bis einschl. 30.04.2006 beim Bürgermeisteramt öffentlich aus (§4 Abs.3 BauGB). Gleichzeitig erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen (§4 Abs.3 BauGB).
 - Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2006 behandelt (§3 Abs.2 BauGB). Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2006 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2006 gebilligt (§3 Abs.2 BauGB) und als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
 - Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsbekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Spitzäcker" am in Kraft getreten (§12 BauGB).
- Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Belangenheit und örtliche Beschlüsse wird bestätigt.
- Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2006 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 24.05.2006 identisch ist.
- Th. Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen



**OT Unterlauchringen
Bebauungsplan "Spitzäcker"**

Fassung vom 28.03.2006

Bebauungsplan 1:500 Blatt 2

Lauchringen, den 24.05.2006

Th. Schäuble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
70761 wtl-tengen
tel. 07141/9211-0
fax. 07141/9211-22

wt-tengen, den 24.05.2006
Kaiser
Entwurf und Planfertigung



12. JULI 2006

Waldshut
Landratsamt

**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat am 24.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Spitzäcker" im Ortsteil Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Derzeit sind in beiden Ortsteilen keine gesicherten Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr vorhanden. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch im Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Im Ortsteil Unterlauchringen bestehen daher, außer der Bebauung der o.g. Baulücken, keine weiteren Wohnbaumöglichkeiten. Die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen sind in Privatbesitz und stehen absehbar nicht zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ begründet sich auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauflächen im Ortsteil Unterlauchringen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Spitzäcker“ wird der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen Rechnung getragen. Mit dem o.g. Bebauungsplan „Spitzäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu, bezogen auf einen geschätzten Zeithorizont von ca. 10-15 Jahren, im Ortsteil Unterlauchringen geschaffen.

Das geplante Wohngebiet soll den gewünschten Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Lauchringen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet „Spitzäcker“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Süden angrenzenden Gebietseigenart. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Auf die Festlegung von Baulinien wurde verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung unter Wahrung gebührender Abstände der einzelnen Baukörper untereinander.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die gewählten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung der Restflächen mit Grünflächen und/oder Hausgärten.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lauchringen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (4. Änderung vom 14.03.2005) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Spitzäcker“ involvierten Flächen nur teilweise als Baugebiet enthalten. Die Flächen außerhalb der B-Plangrenzen sind als Nutzflächen für die Landwirtschaft (Wiesen, Ackerland) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Spitzäcker“ kann deshalb nicht mehr als vollständig aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Die 5. Änderung des FNP der VVG wurde per Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2005 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 05.01.2006 bis 13.02.2006. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet, das Verfahren läuft.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet des B-Planes „Spitzäcker“ liegt auf Gemarkung Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es zeigt eine leicht nach Westen / Nordwesten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 2 % auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Spitzäcker“ wird im Norden durch die Steina und deren vorgelagerte Grundstücke (Grüngürtel-Steilböschung) begrenzt. Im Süden schließen die Wohngebiete „Hochstrass“ und „Unterstöcken“ an. Im Osten und Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die Abgrenzung.

Genehmigt

12. JULI 2006

mit Waldshut

– Baurechtsamt –





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ mit einbezogen:

Genehmigt

12. JULI 2006

Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung: Unterlauchringen



Waldshut
- Baurechtsamt -

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
423	1.794	533	Teilfl.	Grünland
423/1	1.701	1.701		Grünland
424	958	958		Grünland
425	826	826		Grünland
426	2.025	321	Teilfl.	Weg Hochstr.
387	4.349	1.881	Teilfl.	Weg Äulebodenw.
379/1	4.359	4.359		Grünland
381	2.409	2.409		Grünland
382	1.944	1.944		Grünland
383	1.655	1.655		Grünland
384	2.399	2.399		Grünland
385	927	927		Grünland
386	10.032	10.032		Grünland
378/2	4.350	2.062	Teilfl.	Weg Steinatalstr.
813	998	998		Grünland
814	606	606	Teilfl.	Grünland
363	2.687	1.393	Teilfl.	Grünland
362	2.643	995	Teilfl.	Grünland
361	1.196	391	Teilfl.	Grünland
360	2.338	708	Teilfl.	Grünland
359	7.535	1.494	Teilfl.	Grünland
358	3.955	623	Teilfl.	Grünland
357/1	4.238	96	Teilfl.	Grünland

Gesamtfläche 39.311 m²

entspricht ca. 3,93 ha

Die Flurstücke 378/2 (Steinatalstraße), 426 (Hochstraße), und 387 (Äulebodenweg) sind Straßen- oder Weggrundstücke. Sie befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Zwischenzeitlich befinden sich fast alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Lauchringen, die Grunderwerbsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Größe des B-Planes „Spitzäcker“ beträgt ca. 3,93 ha. Diese Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,74 ha	(69,6 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,67 ha	(17,1 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,32 ha	(8,2 %)
Private Grünflächen	ca. 0,20 ha	(5,1 %)
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,00 ha	(0,0 %)
Gesamtfläche	ca. 3,93 ha	(100,00 %)

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst oder durch Pächter aus Ober- und Unterlauchringen. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf, sie sind als Vorrangflur eingestuft.

Die Bebauung der neuen Baulandflächen sowie deren Erschließung ist abschnittsweise nach tatsächlichem Bedarf vorgesehen. D.h. dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur sukzessive mit dem Baufortschritt entfallen.

Nachteilige Auswirkungen für die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten. Die in der Realisierung des B-Planes „Spitzäcker“ entfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf den Gemarkungen Ober- und Unterlauchringen zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als nicht erheblich zu betrachten.

Zudem kann die Gemeinde Lauchringen Ersatzflächen in gleicher Qualität zur Verfügung stellen.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet „Spitzäcker“.

Umfangreiche Untersuchungen zu unterschiedlichsten Lösungen in verschiedenen Varianten wurden durchgeführt. Die Ergebnisse aus diesen Überlegungen bilden die Lösung der im Bebauungsplan „Spitzäcker“ geplanten, gesamthaften Erschließung.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

- EAE 85/95 → Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe;
- EAHV 93 → Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe;

Die städtebauliche Zielsetzung zum neuen Baugebiet bezüglich gesteigerter Wohnqualität spiegelt sich auch in der Konzeption zur verkehrlichen Erschließung wieder. Bestehende Straßen wurden eingebunden, Durchgangsverkehre soweit möglich ausgeschlossen. Der in Ost-Westrichtung und umgekehrt verlaufende „Äulebodenweg“ nördlich des neuen Baugebietes wird zurückgestuft und nur noch als gemeinsamer Rad- / Wirtschaftsweg ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im wesentlichen über die vorhandenen Verkehrsanlagen „Steinatalstraße“ und „Hochstraße“. Die Steinatalstraße erschließt dabei den Süd- und den Ostteil des Baugebietes, die „Hochstraße“ den Westteil des neuen Baugebietes. Der nördliche Teil des neuen Baugebietes wird über eine neue Straße erschlossen, welche im Nordosten plangleich an die Steinatalstraße anschließt.

Hochstraße

Die Hochstraße Flst. 426 wird nach Norden um ca. 45m verlängert, sie endet in einer Wendeanlage mit R = 10,00m.

Die Verbindung zum „Äulebodenweg“ ist durch die Anlage eines gemeinsamen Rad- /Gehweges gegeben, welcher im Notfall auch als befahrbarer Weg mit einer nutzbaren Breite von B = 3,50m zur Verfügung steht. Die Absperrung erfolgt durch bewegliche Poller.

Der Erschließungsverkehr erfolgt in der Hochstraße analog zum Bestand im Trennprinzip. Für die Fußgänger ist auf der Ostseite ein straßenbegleitender Gehweg mit B = 1,50m geplant.

Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 6,00m
 Gehweg B = 1,50m (Ostseite)

Von der Wendeanlage am Ende der Hochstraße erschließt ein kurzer, ca. 28m langer Wohnweg die westlichsten Grundstücke des neuen Baugebietes im Mischprinzip. Gehwege sind hier nicht vorgesehen.

Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 5,00m



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Belchenweg Flst. 907 ist derzeit eine Stichstraße. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Trennprinzip.

An die best. Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit $R = 8,00\text{m}$ angefügt. Die Fahrbahnbreite ist analog zum Bestand mit $B = 4,00\text{m}$ gewählt. Auf der Nordseite ist ein straßenbegleitender Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$ geplant.

Von der Wendeanlage aus erschließt ein ca. 33m langer Wohnweg (Stichstraße) die angeschlossenen Grundstücke im Mischprinzip. Gehwege sind nicht vorgesehen.

Gewählter Querschnitt: Fahrbahn $B = 5,00\text{m}$

Steinatalstraße

Die Steinatalstraße bildet die Haupteerschließungsstraße im Baugebiet „Spitzäcker“. Sie ist zugleich die Querverbindung zwischen der Bebauung südlich der DB Strecke 4000-Basel-Konstanz und dem Steinatal im Norden.

Die Steinatalstraße führt relativ gestreckt durch die bestehende Bebauung und das neue Baugebiet „Spitzäcker“. Im Bestand ist nördlich der bestehenden Bebauung eine Fahrbahnverschwenkung und Fahrbahnteiler mit dem Ziel angeordnet, die Geschwindigkeit in diesem Streckenabschnitt massiv zu drosseln. Die o.g. Fahrbahnverschwenkung wird im Zuge des neuen Baugebietes noch konsequenter ausgebildet, der Fahrbahnteiler vergrößert.

Die Steinatalstraße im Baugebiet „Spitzäcker“ soll als Ortseingangsbereich von Norden einen besonderen Charakter erhalten. Die Fahrbahnbreite wurde analog zum Bestand mit $B = 5,50\text{m}$ gewählt. Auf der Nordseite verläuft bis zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße Nord ein straßenbegleitender Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$. Auf der Südseite ist zwischen Gehweg und Fahrbahn ein Trennstreifen mit $B = 2,00\text{m}$ vorgesehen. Dieser Trennstreifen wird befahrbar begrünt und mit einer Baumallee aus Solitärhochstamm-Bäumen bepflanzt.

Die straßenbegleitende Baumalle im Trennstreifen auf der Südseite der Steinatalstraße soll den besonderen Charakter dieser Straße vermitteln. In Verbindung mit der Verschwenkung der Fahrbahn am Übergang zur bestehenden Bebauung zwischen Fahrbahn und Gehweg soll die gerade Streckencharakteristik optisch unterbrochen und der Verkehr damit zur Verlangsamung angehalten werden.

Gewählter Querschnitt:

Gehweg	$B = 1,50\text{m}$
Fahrbahn	$B = 5,50\text{m}$
Grünstreifen	$B = 2,00\text{m}$
Gehweg	$B = 1,50\text{m}$

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit $B = 5,50\text{m}$ deckt den Begegnungsfall LKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall BUS / BUS muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40\text{ km/h}$) die Gehwegflächen oder alternativ den Trennstreifen und / oder die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- ATV → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die bestehende Bebauung „Hochstrass“ im Südwesten wird im Trennsystem, die bestehende Bebauung „Unterstöcken“ im Südosten wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen / Wege).

Die Möglichkeiten der Entwässerung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ richtet sich nach dem vorhandenen Bestand, den Vorgaben der Topographie und den städtebaulichen Festlegungen. Die Planung sieht vor, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Dies auch unter dem Hintergrund der Entlastung der nachgeschalteten bestehenden Mischwassersysteme im OT Unterlauchringen.

5.3.1 Schmutzwasser

Zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers sind in den neuen Erschließungsstraßen neue Schmutzwasserableitungen als Freispiegelkanäle geplant. An diesen Schmutzwasserkanälen müssen alle neu ausgewiesenen Grundstücke angeschlossen werden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt, (z.B. bei tiefen Unterkellerungen) sind Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren DN 200-250mm in den Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

Das gesammelte Schmutzwasser wird über ein neues Leitungssystem dem Zuleitungssammler Detzeln-Tiengen der großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen zugeleitet (max. ca. 6 l/s).

Genehmigt

12. JULI 2006

Landratsamt Waldshut
Baurechtsamt





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.2 Oberflächenwasser

In Parallellage zum Schmutzwasserkanal verlaufen die neuen Leitungen zur Oberflächenentwässerung ebenfalls innerhalb der neuen Erschließungsstraßen.

Geplant ist der Einbau von Stahlbeton-Rohren DN 300-700 in den Sammelleitungen und PVC-Rohren DN 150 mm in den Anschlussleitungen.

Die Revision und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden gesichert.

Im Auslaufschacht 31.1.1 der bestehenden RK-Ableitung, von welchem aus das gesammelte Niederschlagswasser an die Steina übergeben wird, ist eine Prallplatte installiert, welche dem Wasserstrom die im letzten Steilstück gewonnene Geschwindigkeit / Energie wieder entzieht. Diese Prallplatte ist für einen erhöhten Abfluss nach ATV – A112 (Kap. 5.3) ausgelegt, d.h. es kann davon ausgegangen werden, dass der künftig zu erwartende Abfluss schadlos in die Steina eingeleitet werden kann. Die Planung sieht deshalb vor, das bestehende Sonderbauwerk unverändert zu belassen.

Die Versickerung des als unbelastet geltenden Dachwassers im Neubaugebiet „Spitzäcker“ wurde geprüft, konnte jedoch aufgrund der ungeeigneten Geologie und fehlender Versickerungsflächen in den relativ kleinen Grundstückszuschnitten nicht realisiert werden. Zudem verläuft die Steina als Vorfluter im unmittelbaren Bereich.

Im weiteren wurde auch die Einrichtung einer zentralen Regenrückhalteanlage geprüft, begründet auf zahlreiche Negativfaktoren bezüglich der Realisierung jedoch verworfen. Dagegen spricht massiver felsiger Untergrund mit enormem Bodeabtrag im Bereich der Böschungsfächen zur Steina. Die Folgen wären nicht nur die Abrodung großer Baum- und Strauchbestände, sondern auch die Vernichtung mannigfaltiger Habitate sowie eine Verringerung des Lärmschutzes der A 98 zu den bestehenden und neuen Baulandflächen.

Genehmigt

12. JULI 2006

**Waldshut
Baurechtsamt**





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Hochstraße, im Äulebodenweg und in der Steinatalstraße vorhanden.

Im Baugebiet „Spitzäcker“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme, die Leistungsfähigkeit wird durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen sowie den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet.

Die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ erfolgt durch neue Versorgungsleitungen, welche an die bestehenden Versorgungsanlagen in den angrenzenden, bebauten Bereichen angeschlossen werden.

Innerhalb der neuen Baulandflächen wird eine neue Trafostation errichtet. Die Verteilung erfolgt parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgegeben.

Genehmigt

12. JULI 2006





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

In der Hochstraße, in der Steinatalstraße und in der Äulebodenstraße sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen „Spitzäcker“ ist somit gegeben.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In der Hochstraße, in der Steinatalstraße und in der Äulebodenstraße befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Spitzäcker“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

Im Nordosten des Baugebietes „Spitzäcker“ sind Stromversorgungs-Freileitungen des Versorgungsträgers ED Energiedienst vorhanden. Die östlich gelegene Freileitung muss im Bereich des B-Planes „Spitzäcker“ zurück gebaut werden.

5.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

Im B-Planbereich „Spitzäcker“ sind Bauflächen ausgewiesen, welche über Stichstraßen (Sackgassen) erschlossen sind (s. Ziffer 5.2). Müllfahrzeuge können diese Wohnwege nicht andienen. Der zu entsorgende Müll der „Hinterliegergrundstücke“ an diesen Wohnwegen muss bis zur jeweiligen Wendeanlage gebracht werden.

Genehmigt

12. JULI 2006

waldshut

- Baurechtsamt -





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

6. Bebauung und Nutzung



Landratsamt
Waldshut-Tiengen

Im Bereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ ist entsprechend dem Planungsziel - Allgemeines Wohngebiet (WA) - als Nutzung festgesetzt.

Die Zulassung von Gaststätten ist nicht gewünscht, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Gaststätten werden deshalb im gesamten B-Planbereich nicht zugelassen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen. Die Lebensfähigkeit von Tankstellen ist, begründet auf eine vom überregionalen Verkehrsstrom abgewandte Lage, nicht gegeben. Im Weiteren wäre die Zulassung von Tankstellen aus städtebaulicher Sicht im betrachteten Bereich auch nicht zu vertreten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch definierte Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Im Bereich des B-Planes „Spitzäcker“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. zwei Wohnungen je Einheit begrenzt.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Spitzäcker“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und einer Verhinderung von „baulichem Wildwuchs“.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der im Süden angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand einpassen. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Spitzäcker“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind dem B-Plan beigelegt, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Unterlauchringen erfordert eine möglichst kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes „Spitzäcker“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Genehmigt

12. JULI 2006

... waldshut
Baurechtsamt -





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

9. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des Baugebietes „Spitzäcker“ ermittelt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	582.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	611.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	102.000,00 EUR
4.	Grünordnung im Zuge des B-Planes	53.000,00 EUR
1.- 4. Baukosten gesamt		1.348.000,00 EUR

Lauchringen, den 24.05.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



Genehmigt

12. JULI 2006

„waldshut
Baurechtsamt“



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**1.4 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

**1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 und 19 BauNVO**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Genehmigt

12. JULI 2006

**Landshut
- Baurechtsamt -**





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (3) BauGB**

- 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) ist im B-Plan (Blatt 2) wie folgt festgelegt (gemessen in der Mitte des Gebäudes):
- Gebäude bis 30° Dachneigung = Traufhöhe max. + 5,60 m über Fahrbahnrand.
 - Gebäude über 30° Dachneigung = Traufhöhe max. + 4,70 m über Fahrbahnrand.

- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der Erschließungsstraßen des jeweils dem Gebäude zugewandten Fahrbahnrandes (OK Bordstein – Mitte Gebäude).

- 3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit ± 15 cm zulässig.

**4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO**

- 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 6.1 Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich.

Zulässig sind max. 2 Wohnungen je Einheit.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.
- 7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Verwendung von Alternativenenergie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

- 8.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit (z.B. an Einmündungen).

9. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

- 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandorte und Fahrradunterstände.
- 9.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

10. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 10.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9(1) 25a BauGB

- 11.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Verbindliche Vorgaben hierzu sind im Grünordnungsplan festgesetzt.

12. JULI 2006

Waldshut
Baurechtsamt





Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

12. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 12.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt.
- Entwässerung (SK, RK)
 - Wasserversorgung (WV)
 - Stromversorgung (ST)
 - Telekommunikation (TK)
 - Gasversorgung (GV)
 - Straßenbeleuchtung (SBEL)
 - Fernsehen (TV)
- 12.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muß jederzeit gewährleistet sein.

Genehmigt

12. JULI 2006

Waldshut
- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 74 (1) Nr. 3 LBO**

**1. PFLANZGEBOTE
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- 1.1 Die Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen richten sich nach den Ergebnissen zum Ausgleich aus der Umweltprüfung.
- 1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.
- 1.4 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. BEPFLANZUNG

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden (Pflanzvorschlag siehe UP).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

Genehmigt

12. JULI 2006



- Baurec

shut



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. REGENWASSERBEHANDLUNG

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.). Der Hinweis unter Teil C, III, Ziffer 3. ist zu beachten.

5. ABFALLBEHÄLTER

- 5.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Genehmigt

12. JULI 2006

Landrat **waldshut**
Baurechtsamt





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB**

1. PLANVORLAGE

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde Lauchringen (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Genehmigt

12. JULI 2006



Waldshut
Landratsamt

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Lärmvorsorge

Zum B-Plan „Spitzäcker“ liegt ein Lärmschutzgutachten vor, aufgestellt durch das Büro für Umwelt - Engineering Karl-Albrecht List, D-79415 Bad Bellingen 4 am 31.08.2005.

Die Empfehlungen des Gutachtens sind an die Bauinteressenten weiter zu vermitteln.

Lauchringen, den 24.05.2006



Th. Schäuble
Bürgermeister



Genehmigt

12. JULI 2006

Waldshut
Baurechtsamt



**Teil D
PLANTEIL**

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:500 |

Genehmigt

12 JULI 2006

Landrat Waldshut
Landratsamt -





Flächennutzungsplan (Auszug)
der VVG „Waldshut-Tiengen“ 4. Änderung vom 14.03.2005



(Darstellung unmaßstäblich)

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitzäcker“

3. Fertigung
Fassung vom 28.03.2006



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\04\0407\B-Plan\Dok\Endgültige_Fassung\105_TB-OEB.doc



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

- A. SATZUNG
- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 - I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Genehmigt

12. JULI 2006

Landratsamt Waldshut





Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitzäcker“ im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 06.10.2005 als Satzung beschlossen.



Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. S 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850), sowie das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24.06.2004.
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 28.03.2006
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 24.05.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



Genehmigt

12. JULI 2006

Waldshut
- Baurechtsamt -



12. JULI 2006

Waldshut
Baurechtsamt

**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**
Fortsetzung...

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
gem. 74 LBO/1996**

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angeschlossenen vorhandenen Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein. Folgende Detailvorgaben sind verbindlich:

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Walmdächer. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Walmdächer: mind. 20°, max. 38°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 OBERFLÄCHEN

1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. STELLPLÄTZE

2.1 Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Spitzacker“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) erhöht:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. bis 50 m ² Wohnfläche | auf 1,25 Stellplätze |
| 2. von 50 bis 150 m ² Wohnfläche | auf 1,5 Stellplätze |
| 3. über 150 m ² Wohnfläche | auf 2 Stellplätze |



12. JULI 2006

Verwaltungsdirektor Waldshut
- Baurechtsamt -

Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

- 3.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu integrieren.

4. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- 4.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

5. ANTENNEN

- 5.1 Parabolantennen sind zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

6. EINFRIEDIGUNGEN

- 6.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.2 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Damit wird eine bessere verkehrliche Übersicht erzielt und die Verkehrssicherheit insgesamt deutlich erhöht. Gleichzeitig werden notwendige Stauräume für den Winterdienst geschaffen.

7. FREIFLÄCHEN

- 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 7.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 7.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 7.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein).

Genehmigt

12. JULI 2006

am. waldshut
Baurechtsamt -

