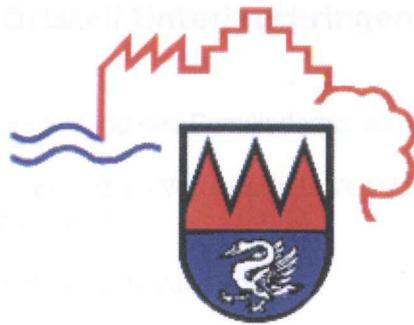


Gemeinde Lauchringen

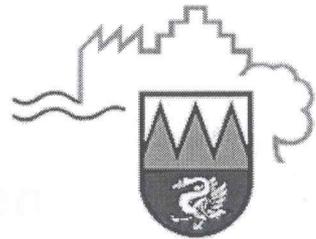
Änderung des Vorhabens- und Erschließungsplanes „Unterstaad“



Vorhaben und Erschließungsplan

„Unterstaad“

1. Änderung



Verfahrensvermerke zur

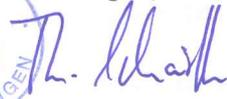
Änderung des Vorhabens- und Erschließungsplanes „Unterstaad“

Gemeinde Lauchringen, Ortsteil Unterlauchringen

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderats vom	28.07.2005
Beschluss, die Änderung nach § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchzuführen, gefasst in der Sitzung vom	28.07.2005
Zustimmung zum Änderungsentwurf in der Sitzung vom	28.07.2005
Beschluss, den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gefasst in der Sitzung vom	28.07.2005
Ortsüblich bekannt gemacht am	05.08.2005
Offenlegungsfrist	15.08.2005 bis einschl. 16.09.2005
Anhörung Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	29.07.2005
Behandlung der Anregungen/Stellungnahmen (Abwägung) und Satzungsbeschluss gefasst in der Sitzung vom	27.10.2005
Ortsübliche Bekanntmachung über den Eintritt der Rechtskraft der Satzung am	11.11.2005
Mitteilung der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung bei der höheren Verwaltungsbehörde (Baurechtsamt beim Landratsamt)	11. Nov. 2005



Lauchringen, 11.11.2005


Thomas Schäuble
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Unterstaad“ Flst. 7/2 und 154

in Lauchringen

BEGRÜNDUNG

zur beantragten Änderung des VEP vom 24.06.2005

Die überwiegende Mehrheit der Kaufinteressenten des Vorhaben- und Erschließungsträgers lehnt die geplante automatische Parkanlage ab. Als Begründung hierzu werden die Befahrung der Parkboxen, die ungewohnte Funktion der Anlage und die befürchteten Störungen, sowie „hohe“ Betriebskosten angeführt. Mehrere fortgeschrittene Erwerbsverhandlungen scheiterten an der vorgenannten Problematik. Immer wieder wurde und wird von der Erwerberseite der Wunsch vorgetragen, auf die geplante automatisierte, mechanische Stapelparkanlage zu verzichten. An Stelle dieser Anlage sollten direkt anfahrbare Garagenstellplätze geschaffen werden.

Die bisher ungeklärte grundbuchrechtliche Zuordnung der beweglichen Parkboxen und die damit verbundene Belastbarkeit des Sondereigentums hat sich als weitere Schwierigkeit der Stapelparkanlage herausgestellt.

Als Reaktion auf die Verweigerungshaltung und der grundbuchrechtlichen Probleme erfolgten vom Vorhaben- und Erschließungsträger nochmalige Überlegungen zur Situation im Bereich des geplanten Parkhauses.

Als Konsens dieser Überlegungen wurde ein zweigeschossiges Parkhaus mit 21 Stellplätzen entwickelt. Die beiden Parkebenen und die Stellplätze können jeweils über eine Rampe mit Ampelregelung direkt angefahren werden.

Über dem Parkdeck Niv. 2 wird wie bisher ein Fahrradabstellraum für mehr als 50 Fahrräder und ein Kinderspielplatz für die drei Terrassenhäuser errichtet. Der Fahrradabstellraum und der Kinderspielplatz sind von der Hohrainstraße her vertieft angeordnet und ebenfalls über eine Rampe erreichbar. Durch diese Konzeption entstehen abgegrenzte und klar zugeordnete Nutzungsbereiche. Für das Be- und Entladen der Autos mit Fahrrädern werden neben dem Fahrradabstellraum an der Hohrainstraße zwei weitere Stellplätze (bisher: 0 Stellplätze!) errichtet.

Durch die Nutzung der gegebenen Hangsituation tritt das Gebäude talseitig nur noch zweigeschossig (bisher: dreigeschossig!) in Erscheinung. Von der Hohrainstraße wird das bisher geplante Höhenprofil übernommen. Die Sicht über das Parkgebäude ist weiterhin gegeben.

Die Veränderung der städtebaulichen Situation ist gegenüber dem bisherigen Planungsstand mit dem Parkgebäude nebst integrierter mechanischer Parkanlage geringfügig. Die optische Wahrnehmung des jetzt geplanten Garagengebäudes wird talseitig durch die zweigeschossige Ausbildung (bisher dreigeschossig!) verbessert.

Für die Eigentümer der Garagenstellplätze ergeben sich durch die Möglichkeit der direkten Anfahrt und der problemlosen eigentumsrechtlichen Zuordnung deutliche Vorteile.

Durch die Höhengliederung des Gebäudes mit fest eingebauten Decken und dem Erfordernis von Rangierflächen (Fahrgassen) wird eine Verbreiterung des Baufensters und die Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl gegenüber dem VEP „Unterstaad“ mit Satzung vom 15.01.2004 erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen betreffen Teile der Satzung und der dazugehörenden Anlagen. Alle anderen Teile des VEP einschließlich des Durchführungsvertrages bleiben unberührt und in Ihrer Ursprungsfassung bestehen.

Lauchringen, 27.10.2005

GEMEINDE LAUCHRINGEN



R. Schäuble

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Unterstaad“ Flst. 154, 7/1 und 7/2
in Lauchringen

SATZUNG

Geänderte Fassung vom 24.06.2005

Inhaltsverzeichnis

- A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 - 1. Rechtsgrundlagen
 - 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 5. Stellplätze / Garagen
(Geänderte Fassung vom 24.06.2005)
 - 6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 25 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 7. Pflanzengebot und Baumarten (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - 8. Bestandteile der Satzung
 - 8.1 Begründungen und Erläuterungen
 - 8.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 8.2/6.7 (Geänderte Fassung vom 27.10.2005)

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**
 - 1. Dachform, -neigung, -aufbauten
(Geänderte Fassung vom 24.06.2005)
 - 2. Oberflächen
 - 3. Einfriedigungen
 - 4. Regenwasserableitung

Gemeinde Lauchringen – Landkreis Waldshut

Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Vorhaben- und Erschließungsplan „Unterstaad“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.01.04 als Satzung beschlossen:

Die vom Vorhabensträger am 24.06.2005 beantragten Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen am 27.10.2005 beschlossen:

A. Vorhabensbezogener Bebauungsplan

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

zu Satzung A:

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 *Das Baugesetzbuch in der jeweils aktuellen Fassung.*
- 1.2 *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S: 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466) – BauNVO, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.*
- 1.3 *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) – PlanzVO 90, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.*
- 1.4 *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat Sch G) vom 25.03.2002 (BGB1 Nr. 22 S.1193 ff), bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.*
- 1.5 *§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) – GemO BW, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.*

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.2 *Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:*

2.2.1 *WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Firsthöhe.

Die Traufhöhe wird an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut gemessen.

Die max. Trauf- und Firsthöhen werden für die Hangbebauung Hohrainstraße für jede einzelne Bebauung in den jeweiligen Schnittzeichnungen festgelegt.

Als Bezugspunkt gilt OK Randeinfassung = ± 0.00 bei Gebäudemitte. Die zulässige Traufhöhe muss auf min. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten werden.

Die am Hangfußpunkt liegenden ebenen Grundstücke werden zweigeschossig bis dreigeschossig bebaut.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- *offene Bauweise mit Gebäude unter 25 m Länge*

5. Stellplätze / Garagen

Hangbebauung:

Jedes Grundstück erhält auf der Hohrainstraßenseite je sechs Stellplätze ausgewiesen. Ferner ist eine Gemeinschaftsgarage mit 21 Parkplätzen vorgesehen. Die auf Höhe der Hohrainstraße befindlichen Wohnungen erhalten je eine Garage, die Zufahrt von der Hohrainstraße hat. Die Garagen sind dort innerhalb der Baugrenzen zu erstellen. An der Hohrainstraße werden neben dem Fahrradabstellraum zwei Stellplätze zusätzlich errichtet.

Ebenebebauung:

Für jedes Teilgrundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorgesehen. Vor den Garagen können die Stellplätze mitgenutzt werden.

Die Garagenstandorte sind auf der „Ebenebebauung“ ausgewiesen.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt:

Ausnahmsweise können die Baugrenzen für die Errichtung von unterirdischen Geschosselementen überschritten werden.

7. Pflanzengebot und Baumarten (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten. Muss ein Baum durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muss an der Stelle ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden.

7.2 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen

An dem im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Liste 7.4). Standortabweichungen gegenüber an Festlegungen im Lageplan sind zulässig.

7.3 Pflanzgebot von Bäumen

Pro neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baumgrundstücke, auf denen bereits Obstbäume durch Pflanzgebot festgesetzt sind.

7.4 Folgende Baumarten werden empfohlen:

Heimische Obstarten und –sorten als Hochstamm, z.B.

Kirsche
Apfel
Birne
Walnuss

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus menogyna</i>	Weißdorn
<i>Eunomyus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicere xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i> in Sorten	Hundsrose
<i>Rosa rubigiosa</i> in Sorten	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i> in Sorten	Apfelrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Syringa vulgaris</i>	Wildflieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Immergrüne Arten:

<i>Buxus sempervirus</i>	Buchs
<i>Euonymus fortunei</i>	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera pileata</i>	Böschungsmyrte
<i>Pinus</i> in Arten	Kiefer
<i>Prunus lauro.</i> In Sorten	Lorbeerkirsche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

7.5 Vorgärten

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen die Vorgärten gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

8. Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 12 BauGB sind der Textteil mit Begründungen und Erläuterungen, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen.

8.1. Begründungen und Erläuterungen zur Änderung vom 27.10.2005

8.2 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.10.2005 mit den Anlagen:

8.2/1 Erläuterungsbericht

8.2/2 Kostenberechnung

8.2/3 Übersichtspläne

8.2/3.1 Übersichtskarte M 1 : 25.000

8.2/3.2 Übersichtslageplan M 1 : 5.000

8.2/4 Lageplan

(Geänderte Fassung vom 27.10.2005) M 1 : 500

8.2/5 Höhenpläne

M 1 : 500/50

8.2/6. Detailpläne

8.2/6.1 Ausbauregelquerschnitte-Straße M 1 : 25

8.2/6.2 Schnitt 1 Hangbebauung M 1 : 100/100

8.2/6.3 Schnitt 2 Hangbebauung M 1 : 100/100

8.2/6.4 Schnitt 3 Hangbebauung M 1 : 100/100

8.2/6.5 Schnitt 4 M 1 : 100/100

8.2/6.6 Schnitt 5 M 1 : 100/100

8.2/6.7 Schnitt 6 Hangbebauung
(Geänderte Fassung vom
27.10.2005) M 1 : 100/100

zu Satzung B:

1. Dachform, -neigung, -aufbauten

Zulässig sind bei:

Hangbebauung GFZ 1,0 → Satteldach Neigung 12° - 15°

Hangbebauung GFZ 0,5 → Pulldach Neigung 15° - 20°

Ebenenbebauung GFZ 0,6 → Satteldach Neigung 32° - 42°

Ebenenbebauung GFZ 1,2 → Satteldach Neigung 32° - 42°

1.2 Dachform Garagengebäude:

Das Garagengebäude wird an das bestehende Geräte- und Lagergebäude von Herrn Alois Indlekofer angegliedert. Es übernimmt von diesem Gebäude die Dachform, die Dachneigung (ca. 18°) und wird wie dieses Gebäude mit Ziegeln eingedeckt.

First-, Trauf- und Geschosshöhen des Garagengebäudes werden durch den Detailplan Nr: 8.2/6.7 in der geänderten Fassung vom 24.06.2005 definiert.

2. Oberflächen

Die Erschließungsstraße erhält eine bituminöse Oberfläche.

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Plätze ist aus wassergebundenen Decken, wasserdurchlässigen Naturstein-, Klinker und Betonsteinpflaster oder -platten herzustellen und einheitlich zu gestalten.

Bituminöse Oberflächen sind außer der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind dem Geländeverlauf und den zusammenhängenden Grünflächen bis zu 0,70 m zulässig.

Heimische Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.

Einfriedigungen zur Straße mit einer Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnkante zugelassen.

3.2 Massive Einfriedigungen und Sockel höher als 0,50 m über natürlichem Gelände sind nicht gestattet.

4. Regenwasserableitung

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über belebte Bodenschichten in Sickermulden. Es wird über einen Muldeneinlaufschacht, mit hochgezogener Schwelle, verzögert in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Pro Hausgrundstück wird ein Notüberlauf, wie im Lageplan festgesetzt, gewährleistet.

Retentionsräume zur Beseitigung von Spitzenabflüssen und zur Abflussverzögerung werden somit genutzt.

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

Lauchringen, den 27.10.2005

GEMEINDE LAUCHRINGEN:



T. Schäuble

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Unterstaad“ Flst. 154, 7/1 und 7/2

in Lauchringen

STELLPLATZNACHWEIS

Bebauungsplan	Stpl. Hohrainstr. mit Garagen	Parkgebäude	Summe
----------------------	--	--------------------	--------------

Fassung mit Satzung vom 14.01.2004	24	26	50
---------------------------------------	----	----	----

Geänderte Fassung vom 24.06.2005	26	21	47
-------------------------------------	----	----	----

Stellplatzanzahl pro Wohnung:

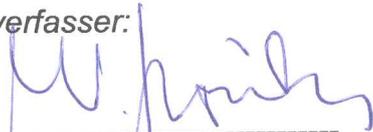
Fassung mit Satzung vom 14.01.2004	50 Stpl. / 3 * 6 Whg	2,77
---------------------------------------	----------------------	------

Geänderte Fassung vom 24.06.2005	47 Stpl. / 3 * 6 Whg	2,61
-------------------------------------	----------------------	------

In der geänderten Fassung vom 24.06.2005 stehen bei 2 Stpl./Whg.
11 Besucherstellplätze für die drei Terrassenhäuser zur Verfügung!

Hohentengen-Lienheim, 24.06.2005

Planverfasser:



W. Schäuble, Architekt
Steinbrunner Wohnbau GmbH

Gemeinde Lauchringen

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Unterstaad“ Flst. 154, 7/1 und 7/2

in Lauchringen

ANLAGENVERZEICHNIS

8.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

8.2/1	Erläuterungsbericht		
8.2/2	Kostenberechnung		
8.2/3	Übersichtspläne		
	8.2/3.1 Übersichtskarte	M 1 :	25.000
	8.2/3.2 Übersichtslageplan	M 1 :	2.500
8.2/4	Lageplan (Geänderte Fassung vom 27.10.2005)	M 1 :	500
8.2/5	Höhenpläne	M 1 :	500/50
8.2/6	Detailpläne		
	8.2/6.1 Ausbauregelschnitte – Straße	M 1 :	25
	8.2/6.2 Schnitt 1 Hangbebauung (Schema)	M 1 :	100/100
	8.2/6.3 Schnitt 2 Hangbebauung (Schema)	M 1 :	100/100
	8.2/6.4 Schnitt 3 Hangbebauung (Schema)	M 1 :	100/100
	8.2/6.5 Schnitt 4 (Schema)	M 1 :	100/100
	8.2/6.6 Schnitt 5 (Schema)	M 1 :	100/100
	8.2/6.7 Schnitt 6 Hangbebauung (Schema) (Geänderte Fassung vom 27.10.2005)	M 1 :	100/100

Lageplan im M. 1 : 500

Neubau eines Garagengebäudes mit 21 Stellplätzen und Zugang zu Haus 3



Steinbrunner Wohnbau GmbH
Guggenmühle 9
79801 Hohentengen
Tel.: 07742/4567, Fax: 07742/4569

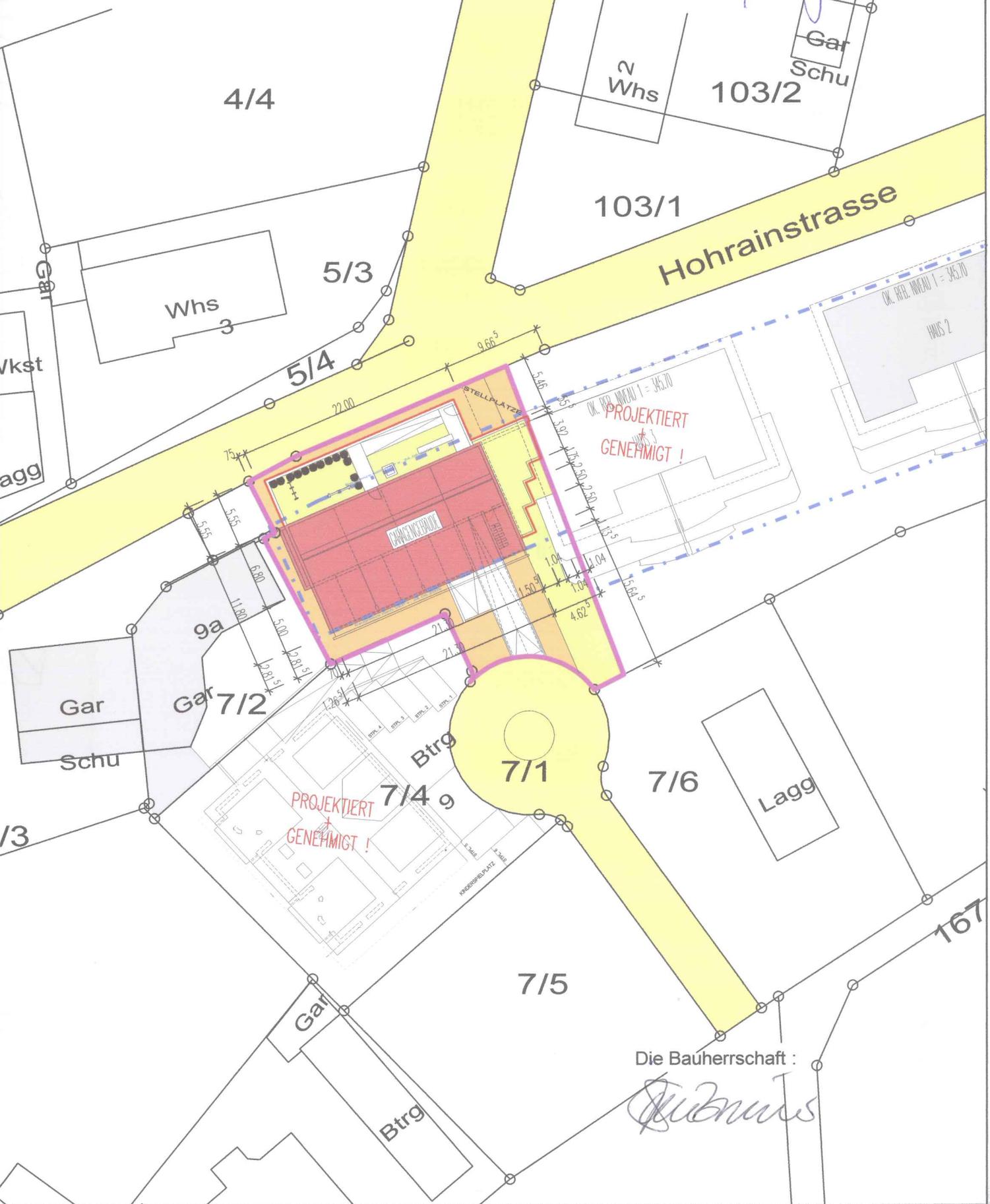
Gemeinde : Lauchringen Gemarkung : Unterlauchringen

Datum : 27.10.2005

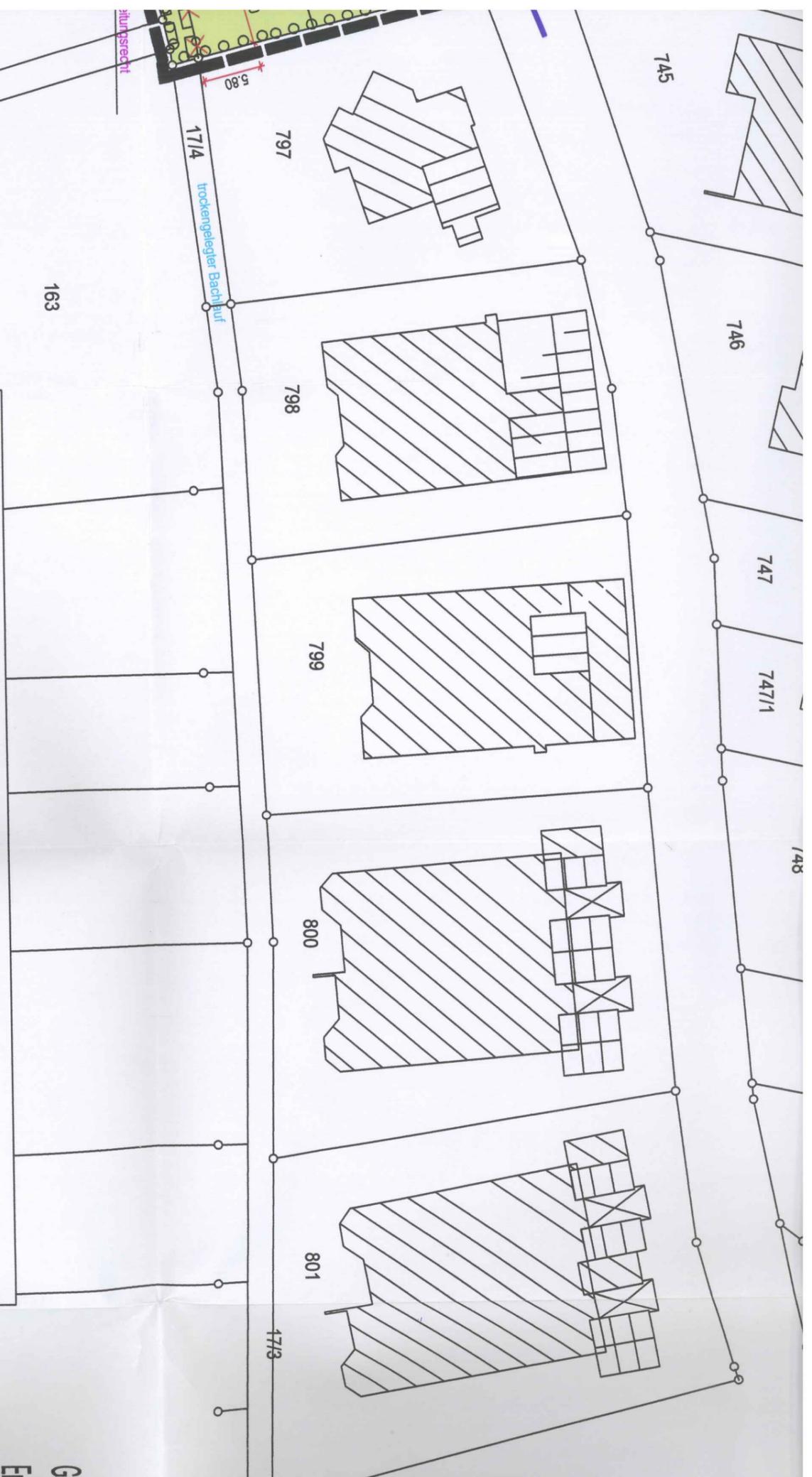
Kreis : Waldshut

Flur : Flst. Nr. 154

Der Lageplanverfasser:



Die Bauherrschaft :



Zeichenerklärung

Festsetzung des Vortaben- und Erschließungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 Bau NVO		eingeschossige Bauweise
	geplante Grundstücksgrenzen	0,4	Grundflächenzahl
	Gebäudestellung Firstichtung		Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

	offene Bauweise		Baugrenze; erfüllt: Änderung v. 24.06.2005
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Baugrenze
	Satteldach, abgewalmtes Satteldach		Grenzen des räumlichen Geltungsbereich
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Versorgungsleitungen

	mit Leitungsrechten belegte Flächen
	geplanter Mischwasserkanal
	geplanter Kanalschacht/Schachtnummer
	geplante Trinkwasserleitung
	geplanter Hydrant
	bestehender Mischwasserkanal
	Abbruch bestehender Mischwasserkanal
	bestehender Kanalschacht/Schachtnummer
	bestehende Trinkwasserleitung
	bestehender Hydrant

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Einzel/Doppelhaus	Bauweise
Dachneigung	Dachform
	SD-Satteldach



Verkehrsfächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich



Grundstückseinfahrt

Grünflächen
Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



Neupflanzung von Solitärgehölzen
ohne Standortfestlegung



Baurneupflanzung mit
Standortfestlegung



bestehende Bäume



Versickerungsfläche



Flächen gleicher Nutzung



Bestandsangaben
Wohngebäude



bestehende Flurstücksgrenzen
vorgesehener Abbruch

