

GEMEINDE LAUTENBACH
LANDKREIS ORTENAUKREIS

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Ochsenacker"
im Gewinn "Unter-Rüstenbach"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisverordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat am 10.10.89 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan Maßstab 1 : 1000 (§ 2 Abs. 1.1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1) Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1:1000
- 1.2) Anlage Nr. 2 - Bebauungsvorschriften

2) Beigefügt sind

- 2.1) Anlage Nr. 3 - Übersichtslageplan M. 1:5000
- 2.2) Anlage Nr. 4 - Gestaltungsplan M. 1:1000
- 2.3) Anlage Nr. 5 - Begründung
- 2.4) Anlage Nr. 6 - Straßenlageplan M. 1:500
- 2.5) Anlage Nr. 7 - Straßenlängsschnitte M. 1:500/50 Blatt 1 + 2
- 2.6) Anlage Nr. 8 - Querschnitte M. 1:100 Blatt 1 + 2

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 10.10.1989




.....
Bürgermeister

Ochsenacker

75



$\frac{81}{1}$

$\frac{81}{2}$

$\frac{81}{3}$

761

762

$\frac{89}{1}$

764

763

91

765

770

766

771

769

767

75

772

768

Lautenbacher
Pfarrwald

93

773

92

230

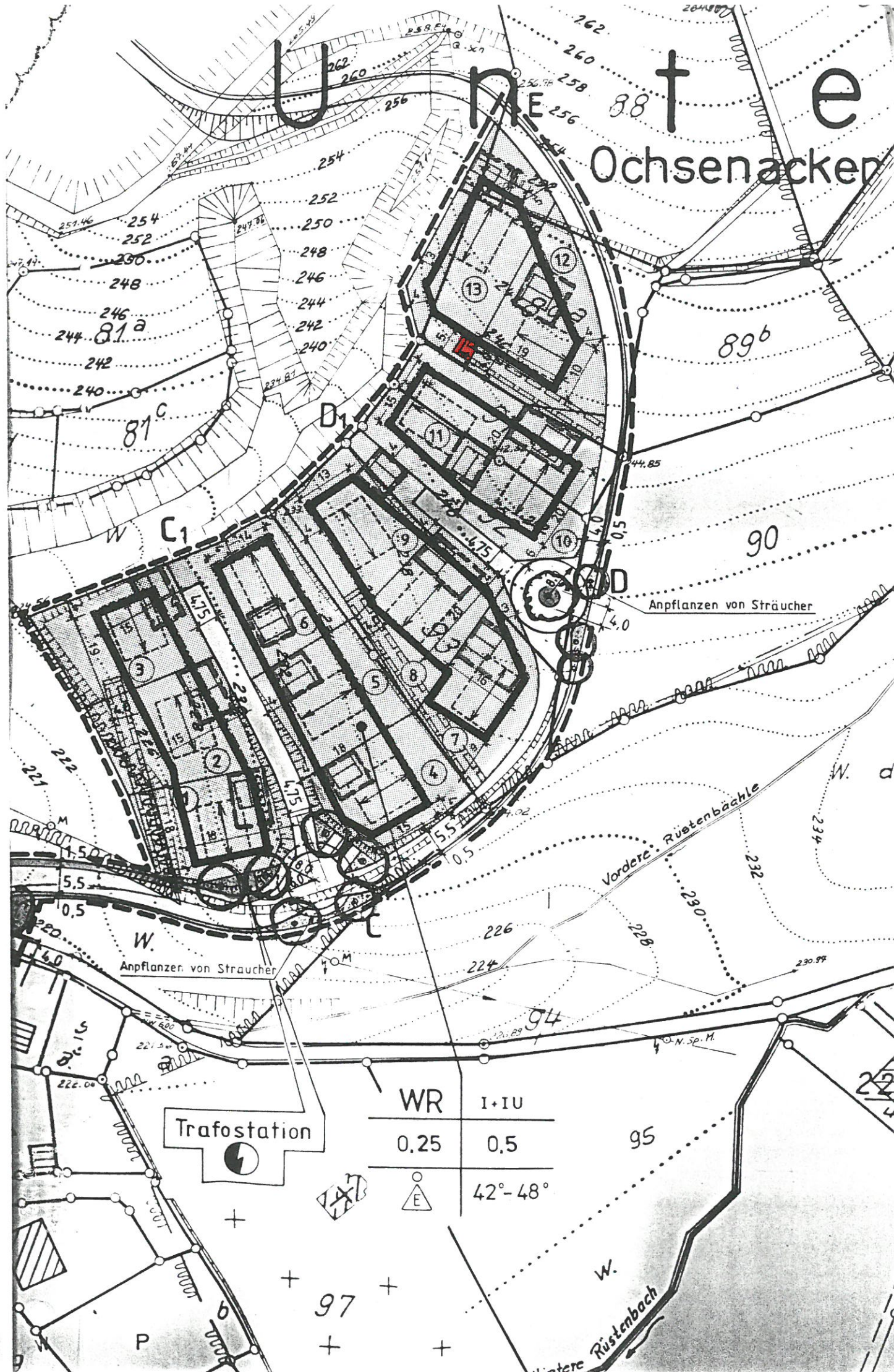
$\frac{75}{5}$

Gr


$\frac{96}{5}$

94

U n t e Ochsenacker



Trafostation

WR	I+IU
0.25	0.5
	
42°-48°	

Anpflanzen von Sträucher

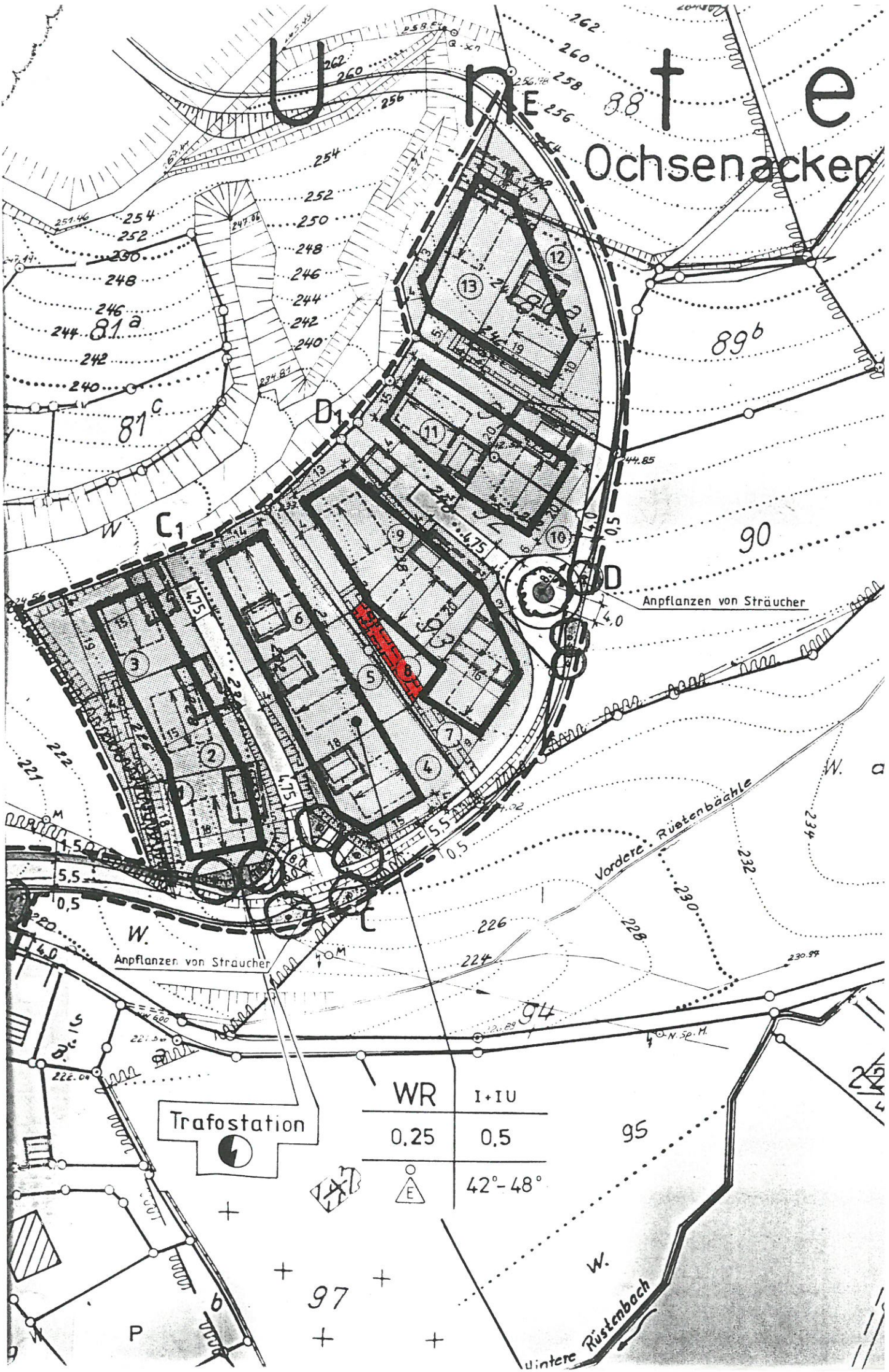
Anpflanzen von Sträucher

Vordere Rietenbächle

W.
untere Rietenbach

U n t e r

Ochsenacker



81 a

81 c

C1

D1

Anpflanzen von Sträucher

Anpflanzen von Sträucher

Vordere Rostenbächle

Trafostation

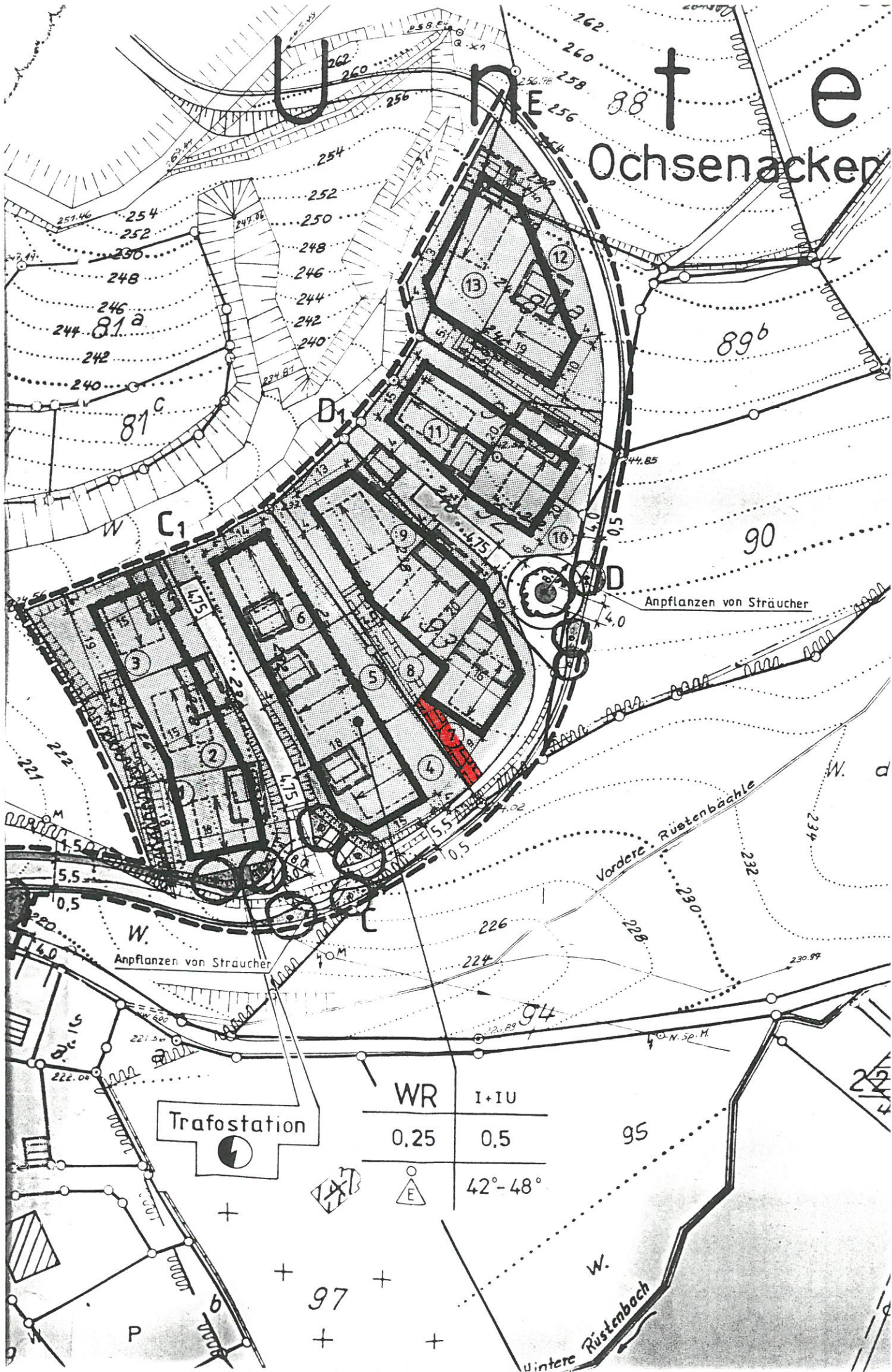
WR	I+IU
0.25	0.5
	42°-48°

95


97

Hintere Rostenbach

U n t e r e Ochsenacker



Trafostation

WR	I+IU
0.25	0.5
	
42°-48°	

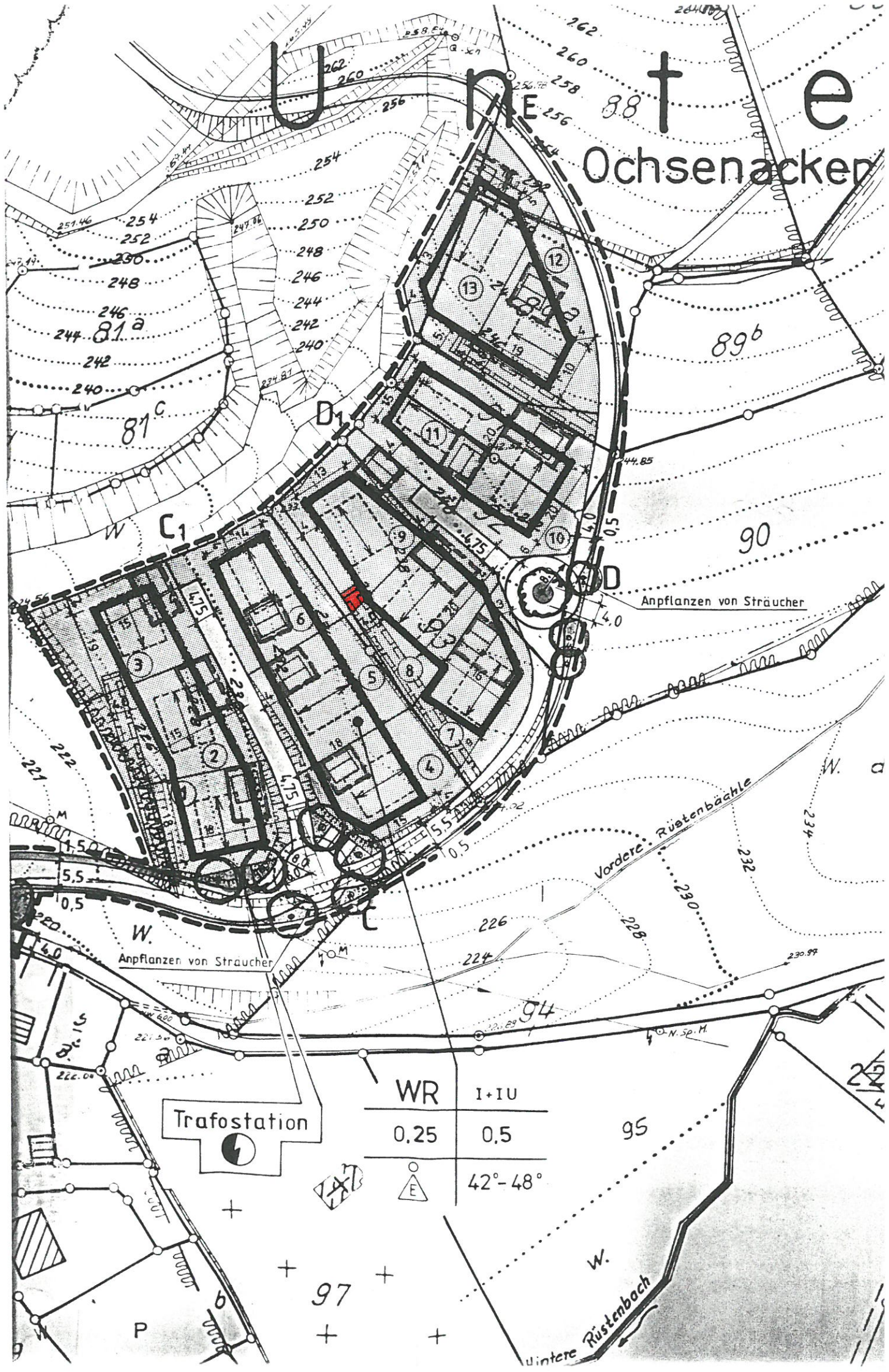
Anpflanzen von Sträucher

Anpflanzen von Sträucher

Vordere Ristenbäche

W. Rintere Ristenbäche

U n t e Ochsenacker



WR	I+IU
0,25	0,5
	42°-48°

Trafostation

Anpflanzen von Sträucher

Anpflanzen von Sträucher

Vordere Rutenbächle

Hintere Rutenbach

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Ochsenacker"
im Gewann "Unter-Rüstenbach"

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Ochsenacker" der Gemeinde Lautenbach Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt
"Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

1. Im räumlichen Geltungsbereich sind die in § 3 Abs. 3 der BauNVO benannten Anlagen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, während die Anlagen für kleinere Beherbergungsgewerbe zulässig sind.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind in dem Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung in der BauNVO und durch Eintragung in die Nutzungsschablone des "Zeichnerischen Teiles" des Bebauungsplanes.

§ 5

Bauweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt. Entgegen der LBO muß der Grenzabstand eines Wohngebäudes zum Nachbargrundstück mindestens 4,0 m betragen.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

1. Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind entsprechend § 13 LBO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Höhe der Gebäude vom jeweiligen Rohfußboden als Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterseite Dachhaut darf betragen:
 - bei 1 Geschoß 3,50 m von OK Erdgeschoß Fußboden (bergseitig)
 - bei 2 Geschoßen 6,25 m von OK Untergeschoßboden (talseitig)
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK EG Fußboden) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Bei der vorgegebenen Hanglage gilt dies für die Bergseite.
3. Die Gebäudelänge wird mit maximal 13,50 m festgesetzt.
4. Die Gebäudebreite an der Giebelseite darf höchstens 12,00 m betragen.

§ 9

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur rotes oder rotbraunes Material verwendet werden.

§ 10

Dachgauben und Dacheinschnitte

1. Dachgauben sind zulässig, die Länge darf jedoch höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 11

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze gelten die Richtlinien des Garagenerlasses in der jeweils geltenden Fassung, bei Einfamilienwohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
2. Die Garage kann in das Haus integriert werden. Erfolgt dies jedoch nicht, so ist die Garage mit einem Satteldach zu versehen und nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

§ 12

Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigungen Holzzäune und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm hergestellt werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Nachbargrundstücke dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Baurechtsbehörde vorgenommen werden.
3. Böschungen und Stützmauern bedürfen unabhängig von ihrer Höhe der baurechtlichen Genehmigung. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist ein Geländeschnitt vorzulegen.
4. Auf jedem Grundstück ist ein großkroniger hochstämmiger Baum heimischer Holzart zu pflanzen.

§ 14

Grundstücksentwässerungsanlagen

1. Für Bau und Betrieb gilt die örtliche Abwassersatzung, die DIN 1986 und die darin aufgeführten mitgeltenden einschlägigen technischen Vorschriften.

Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Entwässerungsantrag (gesonderte Antragsunterlagen) zur Genehmigung einzureichen.

2. Güteanforderungen an Bauteile

Bauteile müssen den geltenden Anforderungen genügen. Vorgefertigte Teile dürfen nur verwendet werden, wenn für sie DIN-Normen bestehen und Prüfzeichen erteilt sind.

3. Besondere Anforderungen an Rohre und Formstücke

Es sind nur solche Rohrmaterialien zu verwenden, für die ein abgestimmtes Formstückprogramm vorhanden ist.

Anschlüsse sind nur mittels Einbau von Formstücken vorzunehmen.

Mit der Rohrleitung dürfen keine Stoffe in den Untergrund eingebracht werden, die das Grundwasser nachteilig beeinflussen können. Evtl. Außenschutzmaßnahmen an Rohren, Formstücken und Schächten müssen beständig sein gegen das umhüllende Medium.

4. Abwasserhausanschlußkanäle/Grundleitungen/Schächte

- 4.1 Die Abwasserhausanschlußkanäle einschließlich die Grundleitungen der Grundstücksentwässerung sind aus Druckrohren PVC hart mit einem Nenndruck von mind. PN 10 herzustellen.

4.2 Schächte aus Mauerwerk sind nicht zulässig. Als Schachtunterteile sind in jedem Fall vorgefertigte Formstücke zu verwenden.

5. Dichtigkeitsprüfung/Abnahme

Sämtliche erdverlegten Abwasseranlagen einschl. Schächte sind bei offener Baugrube/Rohrgraben bzw. zum Zeitpunkt, bei dem die Einzelheiten der Anlagen noch sichtbar sind, auf ihre fachgerechte Ausführung von der Baurechtsbehörde zu überprüfen.

Nach Verlegen der Kanäle bis in die Baugrube bzw. bis zu dem jeweiligen senkrechten Abgang ist eine Dichtigkeitsprüfung vorzunehmen. Dies geschieht durch Aufsetzen eines 2,0 m langen Standrohres auf das zuletzt verlegte Bogen-Formstück in der Baugrube. Durch Füllen des Kanalsystems mit Wasser bis zum oberen Ende des Standrohres wird die Dichtigkeit geprüft. Die Kanäle sind als dicht zu bezeichnen, wenn nach 15 Minuten kein meßbarer Wasserverlust erfolgt ist.

Schächte können als dicht angesehen werden, wenn bei Wasserfüllung die Wasseraufnahme der umgebenden Wände nach 24-stündiger Standzeit abgeschlossen ist und danach bei entsprechender Wassernachfüllung nach weiteren 24 Stunden keine meßbaren Wasserabnahme festgestellt wird.

6. Der Einbau von evtl. Leichtstoffabscheidern bedarf der baurechtliche Genehmigung.
7. Übergabe- bzw. Hausanschlußschächte werden durch die Gemeinde erstellt.

§ 15

Zum Schutz der Trinkwasserfassungen sind die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 14.09.1984 einzuhalten.

Die Rechtsverordnung ist bei der Gemeinde einzusehen. Auszugsweise werden aus § 2 und 5 folgende Absätze zur Einhaltung aufgeführt:

1. Auszug aus § 2 der Rechtsschutzverordnung

Schutz der Weiteren Zone

(1) In der Weiteren Schutzzone - Zone III - sind verboten:

1., 2. und 3. nicht aufgeführt.

4. Ablagern, Aufhalten von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.

5. Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern
 - a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,
 - b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigergerät selbsttätig angezeigt werden.
 - c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, daß die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,
 - d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt.
6. Nicht aufgeführt.
7. Gezieltes Versickern von Abwasser einschl. des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser.
8. Einleiten von biologisch abbaubarem schädlichem oder giftigem Abwasser in oberirdische Gewässer, bevor das Abwasser entgiftet oder unschädlich gemacht ist.
9. Einleiten von biologisch abbaubarem Abwasser in oberirdische Gewässer, wenn das Abwasser nicht ausreichend gereinigt ist.
10. Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr.
11. Errichten und Betreiben von Anlagen zur Deponie, Behandlung, Beseitigung oder zum Umschlag von Abfällen, ausgenommen sind Geländeauffüllungen mit sauberem Erdaushub.
12. Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von wassergefährdenden, gasförmigen, flüssigen und festen Stoffen, soweit sie nicht durch die Bestimmungen der VLWF erfasst sind.
13. Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.
14. Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser, wenn sie eine wesentliche Minderung des nutzbaren Dargebots zur Folge haben.
15. Nicht aufgeführt.
16. Errichten oder wesentliches Erweitern von Wohnsiedlungen, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.

17. Nicht aufgeführt.
 18. Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Bau von Straßen und Wegen, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden.
 19. Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung.
 20. Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen.
 21. Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen, sofern nicht nachgewiesen wird, daß die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.
 22. - 33. nicht aufgeführt.
- (2) Beim Verwenden von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind die Bestimmungen der Verordnung über Anwendungsverbote und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel i.d.F. vom 19.12.1980 (BGBl. I, S. 2335) bzw. in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Auszug aus § 5 der Rechtsschutzverordnung

Duldungspflichten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Wasserschutzgebietes sind verpflichtet, zu dulden, daß Beauftragte der Gemeinde Lautenbach und der staatlichen Behörden die Flurstücke zur Beobachtung des Wassers und des Bodens betreten, Beobachtungsstellen einrichten, Hinweisschilder zur Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes aufzustellen und den Fassungsbereich umzäunen.

§ 16

Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

1. Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen.
Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
2. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.
4. Die Errichtung ortsfester, oberirdischer Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf im Wasserschutzgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 13 VLwF sofern das Fassungsvermögen 0,3 m³ übersteigt. Die Errichtung derartiger unterirdischer Anlagen bedarf nach § 13 VLwF grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung.

§ 17

Nachrichtlich übernommene Maßnahmen

Entlang der Erschließungsstraße A - B verläuft das Vordere Rüstenbächle. Um zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbau für einen 50-jährlichen Hochwasserschutz zu gewährleisten, wurde eine hydraulische Untersuchung durchgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen sind deshalb nur nachrichtlich übernommen worden. Zum Zeitpunkt des Ausbaues ist für diese Maßnahme ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

§ 18

Versorgungsleitungen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

Lautenbach, den 4. Juli 1989
Der Bürgermeister:



Lauf, den 23.09.1987
geändert 15.06.1989

Der Planverfasser: Fri/sch

ZINK
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 • 7598 Lauf • ☎ 07841/703-0



Zugehörig zur Satzung vom

10. Okt. 1989

Offenburg, den 05. MRZ. 1990
Landratsamt Ortenaukreis



0801 1101 A 1



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Ochsenacker"
im Gewann "Unter-Rüstenbach"

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat, um den dringendsten Bedarf an Wohnraum zu decken, für das Gebiet "Ochsenacker" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit ausschlaggebend für diese Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich war zum einen, daß es sich um eine im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung ausgewiesene Fläche handelt, zum anderen jedoch um einen Flächenteil der Pfarrgemeinde und um eine Restfläche, die im Privatbesitz ist. Die Pfarrgemeinde und die Privatgrundstücksbesitzer sind bereit, das Gelände zur Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Dadurch schien es dem Gemeinderat möglich, die Grundstücke baldmöglichst den zukünftigen Bauherren zur Bebauung zur Verfügung stellen zu können.

2. Art des Baugebietes

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vor. Mit dieser Festsetzung wird der besonderen landschaftlichen Hanglage entsprochen. Es sollen die Anlagen wie sie im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (wie z.B. Läden- Schank- und Speisewirtschaften usw.) von vornherein ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung kommt auch der Lage in der Wasserschutzzone III entgegen, da Anlagen mit größerem Verschmutzungsgrad nicht angesiedelt werden dürfen. Ferner wird als Ausnahme nur kleineres Beherbergungsgewerbe zugelassen, weil Lautenbach als Erholungs- und Ferienort anerkannt ist.

3. Bauweise

Die Art der Bauweise wird als "Offene Bauweise" definiert, d.h. es sind freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Insgesamt sieht der Bebauungsplan die Erstellung von 13 eingeschossigen Gebäuden vor, die jedoch aufgrund der topographischen Lage talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten

können. Somit handelt es sich um ein Vollgeschoß und ein Sockelgeschoß. Die Höchstgrenze der Geschosse beträgt somit 2 Vollgeschosse.

Der Grenzabstand eines Wohngebäudes zum Nachbargrundstück ist in der Bauungsvorschrift mit mindestens 4,0 m festgelegt. Damit soll durch die exponierte Lage des Baugebietes in der freien Landschaft die Bebauung aufgelockert werden. Dasselbe soll durch die Beschränkung der Gebäudelänge und Gebäudebreite erreicht und somit allzugroße Baukörper vermieden werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrerserschließung

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Rüstenbachweg. Der Rüstenbachweg ist jedoch mit ca. 3,0 m Fahrbahnbreite zu schmal und muß deshalb verbreitert werden. Die Verbreiterung beginnt am Abzweigpunkt zu dem Baugebiet "Kirchhofmatten" auf ca. 170 m Länge, danach folgt die Trasse einem Wirtschafts- bzw. Holzabfuhrweg, bis das Baugebiet im Anfangsbereich erreicht ist. Für diese Strecke ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und ein einseitiger Gehweg von 1,5 m sowie ein Schrammbord auf der Gegenseite von 0,5 m vorgesehen. Mit der scharfen Abgrenzung einer Bordsteinführung zwischen Fahrbahn und Gehweg ist eine Trennung des Fuß- und Kraftfahrzeugverkehrs festgelegt.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durchweg mit Straßen bzw. Wegen mit gemischtem Verkehr. Die untere Stichstraße ist mit 4,75 m eingepplant und erschließt im hinteren Bereich 4 Baugrundstücke. Für die weitere Erschließung wird der am Ostrand des Baugebietes verlaufende Wirtschafts- bzw. Holzabfuhrweg als Wohnweg ausgebaut und zwar zunächst mit 5,5 m Breite bis zum zweiten Stichweg, der wiederum mit 4,75 m drei Baugrundstücke erschließt. Im weiteren Verlauf ist ein Wohnweg von 4,0 m Breite vorgesehen, der die zwei obersten Baugrundstücke erschließen soll.

Am Ende der Haupteerschließungsstraße ist eine Wendeplatte von 6,0 m Radius und nordöstlich davon sind 3 Stellplätze vorgesehen.

Der erweiterte Wendekreis von 8,0 m kann genutzt werden, wenn die Stellplätze nicht belegt sind. Außerdem muß mit diesem Wendekreis der ankommende Gehweg der Haupteerschließungsstraße mitbenutzt werden. Bei der Ausführung wird die Platzgestaltung durch entsprechende Flächenpflasterung bzw. Reihenspflasterung die Nutzung optisch dargestellt.

Bei Abgang der zweiten Stichstraße ist ebenfalls ein Wendeplatz vorgesehen und zwar mit einem Radius von 8,0 m. Die Größe der Wendeanlage wurde deshalb gewählt, damit im Zentrum der Platzanlage eine Grüninsel mit Baum und Bänken in runder Form angeordnet werden können.

4.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lautenbach im Trink- und Brauchwasser versorgt.

4.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorzunehmen, da der gesamte Ort in diesem System bereits entwässert ist. Außerdem kann auf kürzestem Wege das Regenwasser in den Vorderen Rüstenbach eingeleitet werden. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird nach Vorliegen der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse des Baugebietes können die erforderlichen Leitungen teilweise nicht im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, um eine einwandfreie Entwässerung der Baugrundstücke zu erreichen. Es wurde deshalb erforderlich, in verschiedenen Bereichen auf dem zukünftigen Privatgelände Leitungsrechte einzutragen.

Nachdem das Wohngebiet im Wasserschutzgebiet der Zone III liegt, ist bei der Ausschreibung besonders auf die einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften hinzuweisen und bei der Ausführung auf deren Erfüllung genau zu achten. Es müssen alle Leitungen bis zum Hausanschlußschacht durch Druckproben gemäß der DIN 4033 auf ihre Dichtigkeit überprüft werden.

Für die Grundstücksentwässerung wurde besonders der § 14 "Grundstücksentwässerungsanlagen" in die Bebauungsvorschrift aufgenommen, auf dessen Einhaltung besonders hingewiesen wird.

Zum Schutz der Trinkwasserfassungen wurde am 14.09.1984 eine Rechtsverordnung erlassen, die laut § 15 der Bebauungsvorschrift strengstens einzuhalten ist. Wegen des Umfangs der Rechtsverordnung wurden nur die wichtigsten, wie § 2 und 5, in der Bebauungsvorschrift textlich aufgeführt. Der ganze Wortlaut ist am Bürgermeisteramt Lautenbach einzusehen.

Bei der Hangbebauung wird kein Grundwasserspiegel angeschnitten. Der verwitterte Granitguß von mehreren Metern Dicke dürfte eine ausreichende Dichtigkeit aufweisen.

4.4 Gewässer

Entlang der Erschließungsstraße verläuft das Vordere Rüstebächle. Die Erschließungsstraße mußte lagemäßig so angeordnet werden, daß später ein Ausbau für ein 50-jährlichen Hochwasserschutz möglich ist. Zu diesem Zwecke war die hydraulische Untersuchung des Vorderen Rüstebächle notwendig. Die Untersuchung wurde fachtechnisch vom Wasserwirtschaftsamt Offenburg geprüft und bis auf geringfügige Änderungen zugestimmt.

Der Fahrbahnrand wurde mit einem Mindestabstand von 3,25 m von der Grundstücksgrenze angeordnet. Hierdurch wird es möglich von der 78 m langen Verdolungsstrecke bei einem späteren, erforderlichen Ausbau 33 m wieder zu öffnen, das sind 42 % bzw fast die Hälfte der Strecke.

Somit wird durch den Ausbau der Erschließungsstraße in der vorliegenden Form die Möglichkeit geschaffen, das Gewässer zu einem späteren Zeitpunkt auf einen naturgemäßen Bachlauf zurückzuführen. Gleichzeitig werden wesentliche Streckenteile der heutigen Verdolung wieder geöffnet. Diese Maßnahme bewirken eine wesentliche Aufwertung des Bächleins in ökologischer Hinsicht. Mit einem entsprechenden Begleitgrün wird das Landschaftsbild günstig beeinflusst.

4.5 Stromversorgung

Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen im Gebiet sollen verkabelt werden. Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

5. Kinderspielplatz

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet wurde verzichtet, da ca. 200 m unterhalb des Gebietes ein Kinderspielplatz vorhanden ist. Außerdem liegt das Baugebiet in der freien Landschaft, an dessen Nordwestseite eine Waldgebiet anschließt, das auch für spielerische und sportliche Zwecke genutzt werden kann.

6. Flächenbilanz

Bruttofläche	139,1 ar	100 %
Bauland	98,2 ar	71 %
Verkehrsfläche	36,6 ar	26 %
Verkehrsgrünfläche	4,3 ar	3 %

Unterteilung der Verkehrsfläche in:

außerhalb	16,4 ar	12 %
innerhalb	20,2 ar	14 %
des Gebietes		

7. Begrünung

Aufgrund des kleinen Baugebietes und der im Nordwesten des Gebietes anschließenden Waldkulisse wurde keine besondere Bepflanzung vorgesehen. Eine Baumbepflanzung soll jedoch dort durchgeführt werden, wo im Rahmen der Verkehrserschließung Grüninseln geplant worden sind. Dies ist zunächst in der Innenkurve beim Abzweig zum Friedhof mit einem Baum und an beiden Wendepunkten mit je vier Bäumen vorgesehen. Hierdurch wird eine Einbindung des Baugebietes in den landwirtschaftl. Gebietsteil nach Osten hin erreicht.

8. Kostenschätzung

8.1 Straßenbau	550.000,-- DM
8.2 Kanalisation	420.000,-- DM
8.3 Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
8.4 Wasserversorgung	90.000,-- DM
8.5 Begrünung	<u>4.000,-- DM</u>
GESAMTKOSTEN	<u>1.104.000,-- DM</u> =====

9. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes.

10. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist aus der Anlage ersichtlich.

Lautenbach, den | 4. Juli 1989
Der Bürgermeister:



Lauf, den 23.09.1987
geändert 15.06.1989

Der Planverfasser: Fri/sch



Ingenieurbüro für
Tier- und Wasserbau
Poststr. 1 • 7598 Lauf • ☎ 07841/703-0