

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“

7. Fertigung
Endgültige Fassung vom 12.12.2006



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\06\0612\Word\Dok\B-Plan\Endg-Fassung\105_TB-BPL.doc



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

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

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. Schnitt 1-1 | (Blatt 3) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT

F. ERKLÄRUNG zu §10 Abs. 4 BauGB



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“ im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 21.12.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie der Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte der Bundesregierung vom 9. August 2006.

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 40 des Gesetzes vom 21.06:2005 (BGBl. I S. 1818)

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) 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 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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:

Begründung		i.d.F. vom 12.12.2006
Bauplanungsrechtl. Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 12.12.2006
Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung	(II.)	i.d.F. vom 12.12.2006
Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	(III.)	i.d.F. vom 12.12.2006
Flächennutzungsplan der VVG 4. Änderung (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 29.04.2005
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 12.12.2006
Umweltprüfung		i.d.F. vom 12.12.2006
Zusammenfassende Erklärung zu § 10 Abs. 4 BauGB		i.d.F. vom 12.12.2006

§ 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.

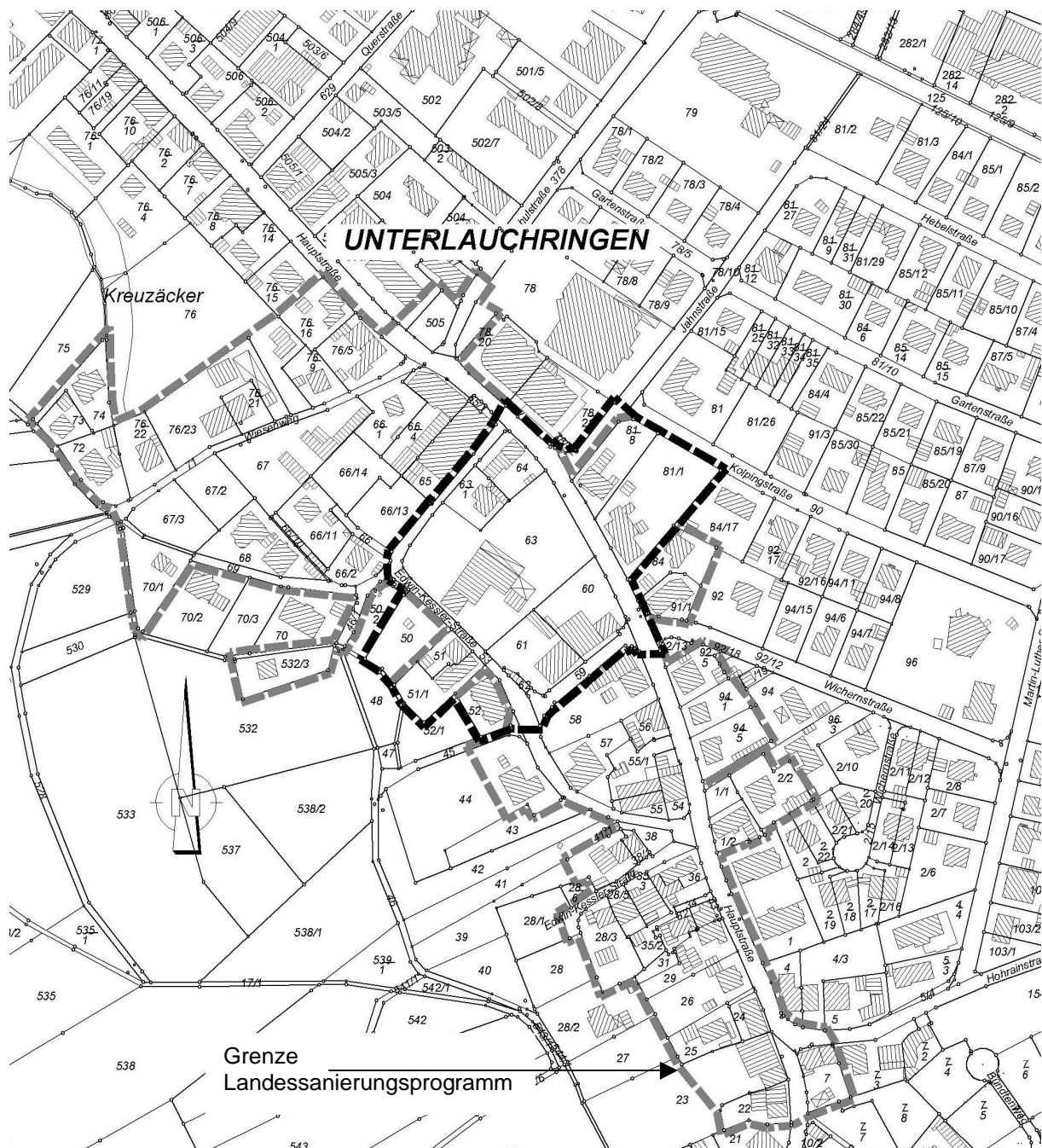
Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorhandene städtebauliche Struktur im Ortsteil Unterlauchringen lässt vermuten, dass sich dieser Ortsteil ursprünglich als Straßendorf entlang der heutigen Hauptstraße entwickelt hat. Die Anordnung der Gebäude, die Bebauungsdichte sowie die spezifischen Nutzungen lassen den eigentlichen Ortskern noch deutlich erkennen. Die Hauptstraße ist für den „alten“ Dorfbereich auch heute noch die verkehrliche Haupterschließungsachse.

Fast zentral in diesem Umfeld befindet sich der Bereich um die Edwin-Kessler-Straße, er liegt damit auch im Zentrum des vom Land Baden-Württemberg bestätigten Landessanierungsgebietes. Das Gebiet zählt baurechtlich zum sogenannten Innenbereich.

In diesem Bereich sind, begründet auf freie Flächen allgemein, Baulandlücken sowie durch das evt. Freiwerden von weiteren Flächen im Rahmen des Landessanierungsprogramms, größere bauliche Aktivitäten künftig noch möglich. Für zwei größere Bereiche sind die Planungen bereits auf den Weg gebracht. Die Ergebnisse lassen erkennen dass die gesetzlich gültigen Möglichkeiten zur Bebauung im Innenbereich für eine sinnvolle, städtebauliche Gesamtlösung nicht die geeigneten Voraussetzungen bieten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 27.07.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Edwin-Kessler-Straße" im Ortsteil Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Flächen zum B-Planbereich „Edwin-Kessler-Straße“ stellen sowohl ortslagig (Kernbereich / Zentrum) als auch städtebaulich (lockere bis massive Bebauung) hohe Anforderungen an eine bauliche Entwicklung im bestehenden Umfeld. Mit zu beachten sind auch zwingend die Vorgaben der Topographie. Freie Baulandflächen und zahlreich vorhandene Baulücken ermöglichen gesamthaft betrachtet eine tiefgreifende Neuorientierung der baulichen Situation insgesamt.

Die Entwicklung des Areals im alten Dorfkernbereich sollte deshalb einer gesamthaften Betrachtung mit verbindlichen Vorgaben zur Strukturentwicklung unter Beachtung des baulichen Bestandes und dem Ziel einer städtebaulich verträglichen und vor allen Dingen sinnvollen Gesamtlösung erfolgen. Die gesetzlich gültigen Möglichkeiten zur Bebauung im Innenbereich reichen dafür nicht aus, gefordert sind klare und übergreifend einheitliche Regelungen zur Bebauungsdichte (bebaubare Flächen), zur Nutzung und zur höhenmäßigen Entwicklung der neuen und künftigen Bebauung insgesamt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Sinnvoll gewählt, lassen diese Vorgaben nicht nur eine komprimierte und optimiertere Nutzung des Areals zu, sondern ermöglichen auch eine städtebauliche Aufwertung der bestehenden und angrenzenden Situation insgesamt.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Westen, Norden und Osten angrenzenden Gebiets-eigenart. 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).

Innerhalb des überplanten Bereiches wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte individuelle Bebauung, eingebunden in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Wesentliches Ziel des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ ist die Integration der relevanten Flächen in das städtebauliche Gesamtbild des Kernbereiches mit gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung und der Beseitigung funktionaler Defizite. Dazu zählen im einzelnen:

- Neuorientierung der Nutzungen insgesamt
- Bessere städtebauliche Einpassung alter und neuer Nutzungen
- Erhaltung von vorhandenen Bestands- /Gebäudestrukturen
- Anlage von Park- und sonstigen Gestaltungsflächen
- Anlage von schlüssigen Gehwegverbindungen
- Sicherung von ausreichend bemessenen Verkehrsräumen

Mit dem Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen.

3. Flächennutzungsplan

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

Derzeit wird der Flächennutzungsplan in der 5. Änderung überarbeitet. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (4. Änderung vom 29.04.2005) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ involvierten Flächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“ wurde somit aus dem aktuellen FNP entwickelt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ mit einbezogen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
78/10	3.081	339	Teilfläche	Jahnstraße
81/8	916	916		GFHW
81/1	2.063	2.063		GFHW
6/0	17.889	1.243	Teilfläche	Hauptstraße
59	477	477		Weg
60	1.256	1.256		GFHW
61	1.042	1.042		GFHW
62	53	53		GFHW
63	2.480	2.480		GFHW
63/3	1.989	1.989		GFHW
63/1	529	529		GFHW
64	621	621		GFHW
53	1.725	1.012	Teilfläche	Edwin-Kessler-Str.
45	400	14	Teilfläche	Weg
50	955	955		GFHW
51	304	304		GFHW
51/1	686	686		GFHW
90/0	2.080	13	Teilfläche	Kolpingstr.

Gesamtfläche 15.992 m²

entspricht ca. 1,60 ha

Die Flurstücke 78/10, 6/0, 59, 53, 45 und 90/0 sind Straßen- oder Weggrundstücke. Sie befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen. Alle anderen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

Die Größe des B-Planes "Edwin-Kessler-Straße" beträgt ca: 1,60 ha
Diese teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet (MI)	ca.	1,005 ha	62,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,358 ha	22,4 %
Private Grünflächen	ca.	0,237 ha	14,8 %
Gesamtfläche	ca.	1,600 ha	100,0 %



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 B-Planbereich „Edwin-Kessler-Straße“.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

EAE → Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

EAHV → Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

Das überplante Areal zum B-Plan „Edwin-Kessler-Straße“ in Unterlauchringen ist derzeit über die Haupt-, Jahn-, Kolping- und Edwin-Kessler-Straße erschlossen.

Alle involvierten Erschließungsstraßen sind der Kategorie Hauptverkehrsstraße zuzuordnen. Die vorhandenen Straßenräume reichen im heutigen Ausbaustandard nicht aus, die derzeitige und künftige Verkehrsbelastung zu bewältigen.

Im Rahmen des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ werden neue und ergänzende Verfügungsflächen sowie zusätzliche Flächen für Gehwege und Anlagen des ruhenden Verkehrs gesichert, die verkehrliche Erschließung neu orientiert.

Die gewählten Straßenquerschnitte wurden in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Trennungsprinzip. Entlang der neuen Erschließungsstraßen erfolgt die Anlage von wechselseitig angelegten, straßenbegleitenden Gehwegen.

Folgende Querschnitte wurden gewählt:

Hauptstraße	B = 6,00 m
Edwin-Kessler-Straße	B = 5,50 m
Jahnstraße	B = 5,50 m
Gehwege	B = \geq 1,50 m



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die gewählten Fahrbahnquerschnitte decken alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen, den Begegnungsfall LKW-LKW allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) und unter Einbezug der Gehwegflächen sowie im Ausnahmefall auch der befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen.

Mit dieser Konstellation wird eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb des angeschlossenen Quartiers angestrebt. Im Weiteren soll diese Lösung spürbar zur Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

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.

Der Ortsteil Unterlauchringen wird derzeit überwiegend im Mischsystem entwässert. Im B-Planbereich „Edwin-Kessler-Straße“ wird zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation die Versickerung und/oder Bewirtschaftung von nicht belastetem Dachwasser festgesetzt.

Im Bereich nördlich der Hauptstrasse muss das als unbelastet geltende Niederschlagswasser aus den Dachflächen nach Vorgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 über Versickerungsmulden versickert werden. Die Mulden sind ausreichend zu bemessen (DWA - A 138 Anhang A.2.1 und A 2.2) und mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke herzustellen und zu begrünen.

Im Bereich südlich der Hauptstrasse kann die festgesetzte Retention zum Niederschlagswasser über Versickerungen und/oder einer Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen erfolgen (vgl. auch Teil C, III. 3.) Die Zisternen müssen dazu mit der erforderlichen Technik ausgerüstet sein.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Hofflächen wird analog dem häuslichen Schmutzwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet.



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.

Im B-Planbereich „Edwin-Kessler-Straße“ sind zahlreiche Hauptversorgungsleitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung vorhanden. Die Erschließung neuer Baulandflächen erfolgt über diese Systeme und ist somit gesichert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Leitungssysteme, die erforderlichen Druckverhältnisse sind gegeben.

5.5 Stromversorgung

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

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

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In den Randbereichen zur bestehenden Bebauung sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Bestehende Leitungen liegen sowohl in der Hauptstraße als auch in der Edwin-Kessler-Straße.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgung für die neuen Baulandflächen seitens des Versorgungsträgers ist geplant, Teilbereiche davon sind bereits realisiert.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Ebenfalls in den Randbereichen zur bestehenden Bebauung befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Eine Änderung dieser Anlagen ist derzeit nicht vorgesehen.

Die neue Bebauung wird über eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erschlossen.

5.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße“ sind keine Altlasten bekannt.

6. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße“ wird entsprechend den Vorgaben des FNP sowie dem gewünschten Planungsziel – Mischgebiet (MI) - als Nutzung festgesetzt.

Tankstellen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. 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 orientiert sich am angrenzenden Bestand, an der möglichen städtebaulichen Gesamtstruktur sowie am gewählten Verhältnis Bebauungsdichte zur Nutzung (vgl. Lageplan Bl. 2 und Teil C, Ziffer 2).

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Edwin-Kessler-Straße“ 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 werden dem B-Plan beigelegt, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Bei der Umsetzung des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ entstehen 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.

Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



**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 „Edwin-Kessler-Straße“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO**

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

**1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrün-
flächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

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

Im o.g. B-Planbereich gelten unterschiedliche Regelungen.

2.1 Bereich südlich der Kolpingstraße: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.

2.2 Bereich nördlich der Hauptstraße: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse.

2.3 Bereich südlich der Hauptstraße: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal 3, bereichsweise auch 4 Vollgeschosse.

2.4 Bereich südlich der Edwin-Kessler-Straße zum tiefer liegenden Gelände (Wutachebene): Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) und der räumlichen Ausdehnung der Baukörper (Baugrenzen) bestimmt (vgl. Lageplan Bl. 2).



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Gebäudehöhen sind verbindlich im B-Plan (vgl. Lageplan Bl. 2) über die Firsthöhe (z.B. FH max. = + 12,00m) festgelegt.
 - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße (FB-Rand - 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.

- 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. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.
 - 6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Verwendung von Alternativenenergie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

- 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
 - 7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit (z.B. an Einmündungen).



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**
- 8.1 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 9. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
- 9.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9(1) 25a BauGB**
- 10.1 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 werden durch das Ergebnis der Umweltprüfung bestimmt.
- 11. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 11.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:
Kanal = Entwässerung
WV = Wasserversorgung
Strom = Stromversorgung
TK = Telekommunikation
TV = Multimedia
- 11.2 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.



**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 den o.g. B-Planbereich 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 begründende 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. BEPFLANZUNG

- 2.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden (s. Vorgabe Umweltbericht, Teil E).
- 2.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE**

gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE (Hinweis)

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.: 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544 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.

Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister

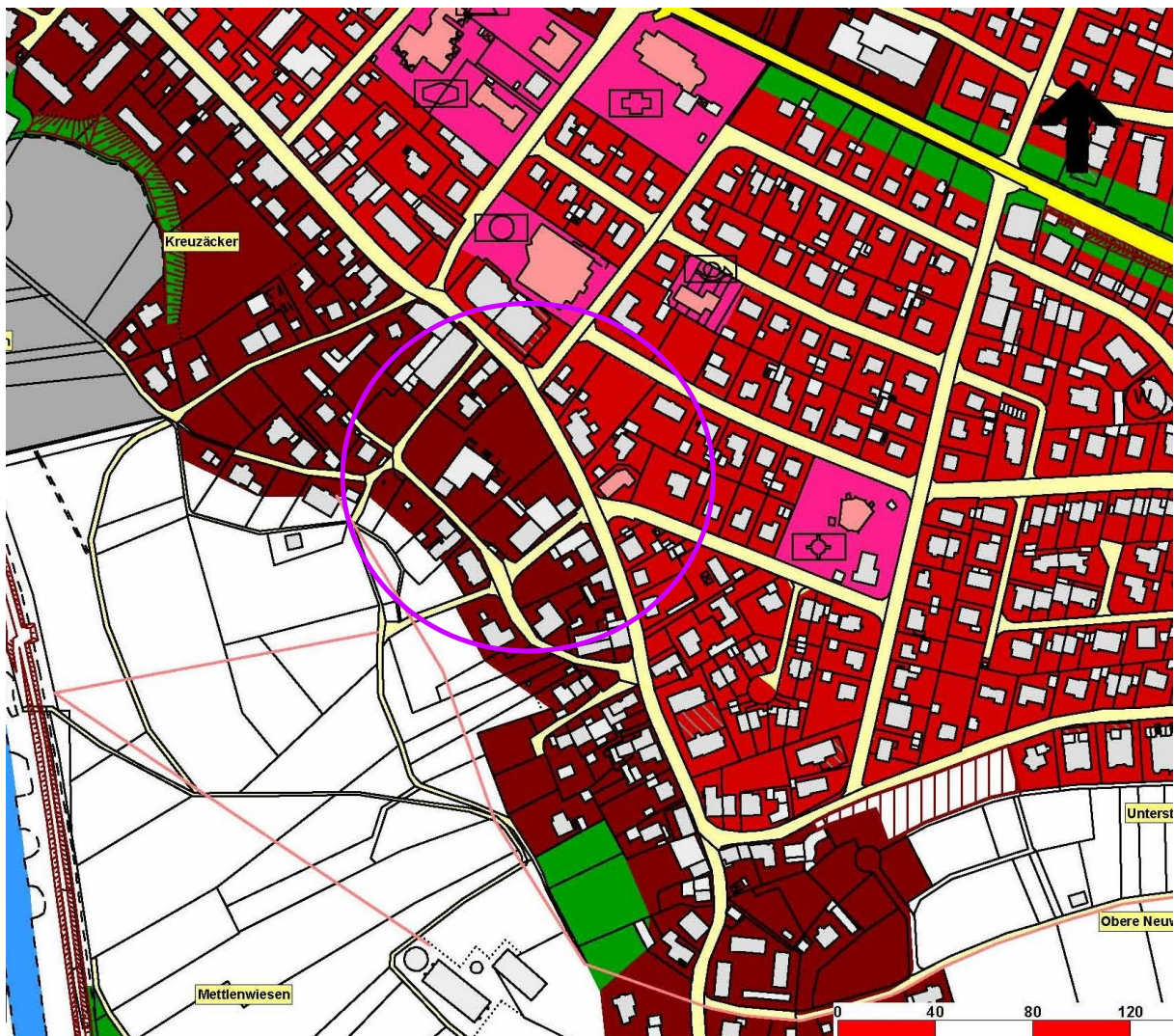


**Teil D
PLANTEIL**

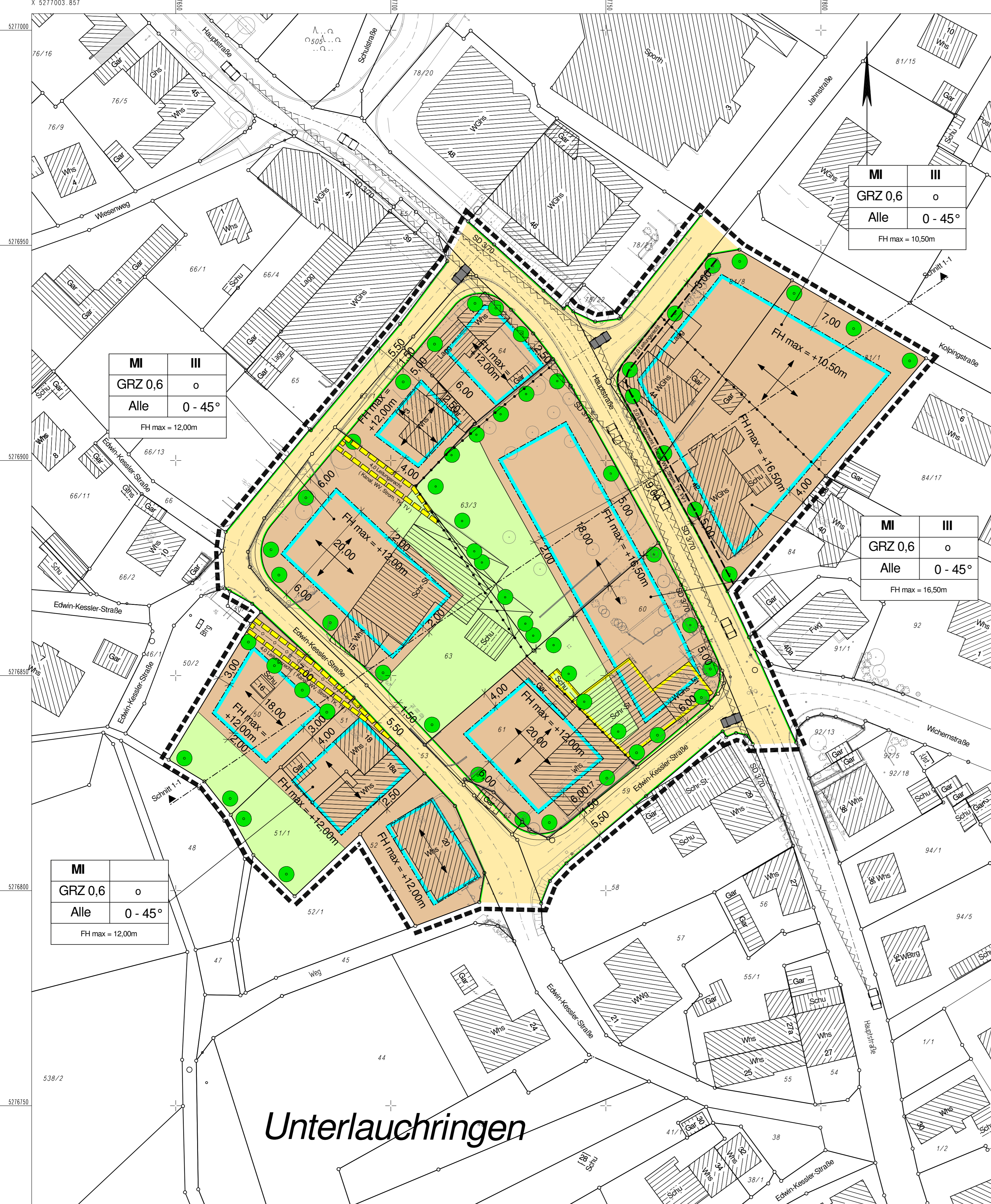
1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 1) unmaßstäblich
2. Bebauungsplan (Blatt 2) M 1:500
3. Schnitt 1-1 (Blatt 3) M 1:500



Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der VVG „Waldshut-Tiengen“ 4. Änderung vom 29.04.2005



(Darstellung unmaßstäblich)



MI	III
GRZ 0,6	o
Alle	0 - 45°
FH max = 10,50m	

MI	III
GRZ 0,6	o
Alle	0 - 45°
FH max = 12,00m	

MI	III
GRZ 0,6	o
Alle	0 - 45°
FH max = 16,50m	

MI	III
GRZ 0,6	o
Alle	0 - 45°
FH max = 12,00m	

Zeichenerklärung :

- ALLGEMEIN :**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - - - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
 - [Hatched Box] BESTEHENDE GEBÄUDE
 - [Yellow Box] BESTEHENDE GEBÄUDE - ABBRUCH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

MI	MISCHGEBIET	§ 9 BauNVO
----	-------------	------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

MI	III	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,6	o	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
Alle	0 - 45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
FH max = 16,50m		Firsthöhe maximal	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- ← FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR 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
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- DARSTELLUNG BEI BEENGTEN VERHÄLTNISSEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.07.2006
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	27.07.2006
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.08.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	14.08.2006 bis 15.09.2006
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	07.08.2006 bis 15.09.2006
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.10.2006
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.10.2006
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	30.10.2006 bis 01.12.2006
Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.12.2006
Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.01.2007

Gemeinde Lauchringen



**OT Unterlauchringen
Bebauungsplan "Edwin-Kessler-Straße"**

Endgültige Fassung vom 12.12.2006

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 21.12.2006

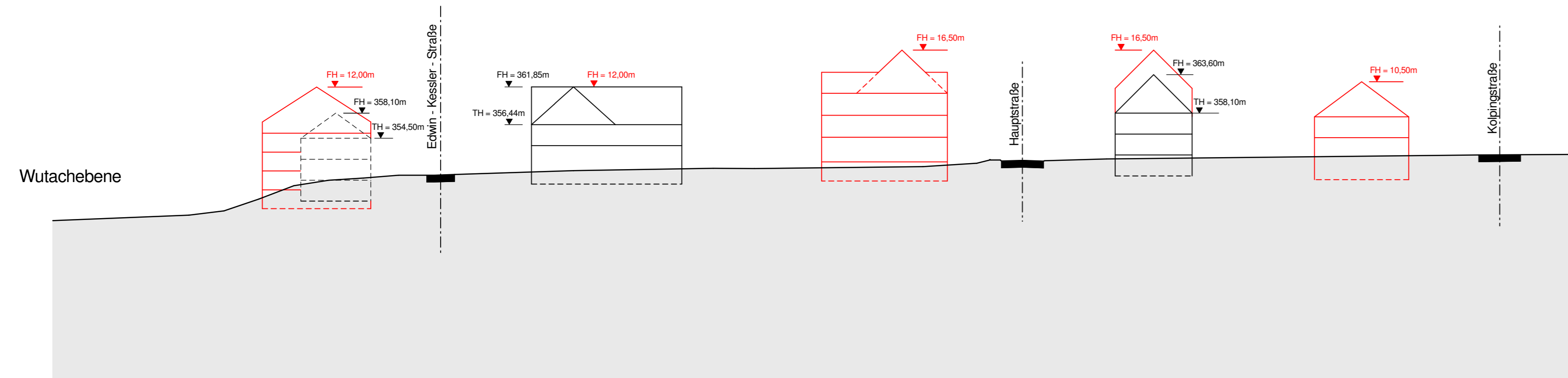
Th. Schäuble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-liengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-liengen, den 21.12.2006
Erwurf und Planfertigung

Schnitt 1 - 1



Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.07.2006
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	27.07.2006
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.08.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	14.08.2006 bis 15.09.2006
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	07.08.2006 bis 15.09.2006
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.10.2006
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.10.2006
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	30.10.2006 bis 01.12.2006
Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.12.2006
Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.01.2007

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Bebauungsplan "Edwin-Kessler-Straße"

Endgültige Fassung vom 12.12.2006

SCHNITT 1 - 1

M 1:500

Blatt 3

79787 Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 21.12.2006

Entwurf und Planfertigung



**Teil E
UMWELT-
PRÜFUNG**

Umweltbericht, Fassung vom 12.12.2006

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Bebauungsplan „Edwin-Kessler- Strasse“

Umweltbericht

Endgültige Fassung vom 12.12.2006

Grün- und Freiraumplanung

Christian Burkhard Dipl. Ing. (FH)

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Weierstraße 1 79801 Hohentengen T 07742/91494 F 91495 info@cburkhard.de www.cburkhard.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/ Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Edwin-Kessler-Strasse“	6
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	6
2.	Methodik der Umweltprüfung	7
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	8
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	15
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	20
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
4.	Zusammenfassung	21
5.	Gesetze, Unterlagen und Literatur	23
5.1	Gesetze und Verordnungen	24
5.2	Unterlagen und Literatur	25



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	9
Tabelle 2:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen	18

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Kostenschätzung
Anhang 2:	Pflanzliste

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/ Konfliktplan	M 1 : 1.000
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 500



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die „Edwin-Kessler-Strasse“ befindet sich im ursprünglichen Dorfkern der Gemeinde Lauchringen und zählt baurechtlich zum Innenbereich. Innerhalb des Areals liegen neben der derzeitigen teilweise dichten Bebauung auch größere Freifläche sowie Baulücken. Um eine geordnete Nutzung und städtebauliche Gesamtlösung für das Areal zu gewährleisten, beschloss der Gemeinderat am 27.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) „Edwin-Kessler-Strasse“.

Laut dem BauGB § 1 Abs. 8 sowie § 2 Abs. 4 muss für jeden Bauleitplan, der nach dem 20.07.2004 aufgestellt, ergänzt oder aufgehoben wird, eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden (Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren). Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

1.2 Lage/ Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Edwin-Kessler-Strasse“ liegt im alten Dorfkern der Gemeinde Lauchringen, im Landkreis Waldshut-Tiengen.

Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Osten durch Straßenzüge begrenzt. Im Süden bildet das Areal den Ortsrand der Gemeinde, an welchen sich Kleingärten und Streuobstwiesen anschließen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine ebene im Süden steil abfallende Topographie. Das Areal besteht aus Gebäuden mit ihren versiegelten Höfen, Einfahrten und Gärten sowie aus einer Streuobstwiese.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes „Edwin-Kessler-Strasse“ wird eine Fläche von ca. 1,6 ha in Anspruch genommen, welche sich wie folgt aufteilt:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| • Mischgebiet (MI): | ca. 1,005 |
| • Öffentliche Verkehrsflächen: | ca. 0,358 |
| • <u>Private Grünflächen:</u> | <u>ca. 0,237</u> |
| Gesamtfläche | ca. 1,600 |



1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Strasse“ bietet sich der Gemeinde Lauchringen die Möglichkeit für diesen Bereich eine Neuorientierung der Nutzung und der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen. Dabei werden folgende Schwerpunkte berücksichtigt:

- Neuorientierung der Nutzungen insgesamt
- Bessere städtebauliche Einpassung neuer Nutzungen
- Erhaltung von vorhandenen Bestands-/ Gebäudestrukturen
- Anlage von Park- und sonstigen Gestaltungsflächen
- Anlage von schlüssigen Gehwegverbindungen
- Sicherung von ausreichend bemessenen Verkehrsräumen

Im aktuellen Flächennutzungsplan (4. Änderung, Stand 29.04.2005) ist der Geltungsbereich des B-Planes „Edwin-Kessler-Strasse“ als Mischgebiet ausgewiesen. Die Gemeinde folgt mit der Planung somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Strasse“ werden im folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/ Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die Haupt-, Jahn-, Kolping- und Edwin-Kessler-Strasse. Diese Straßenräume reichen im heutigen Ausbauzustand nicht aus, die derzeitige und künftige Verkehrsbelastung zu bewältigen.

Im Rahmen des B-Planes werden neue und ergänzende Verfügungsflächen für Gehwege und Anlagen des ruhenden Verkehrs gesichert und die verkehrliche Erschließung neu orientiert.

Entwässerung/ Versorgung

Die Entwässerung sowie die Versorgung erfolgt über bereits vorhandene Leitungen. Die Erschließung neuer Bauflächen ist somit gesichert.



Bebauung und Nutzung:

Im B-Plan „Edwin-Kessler-Strasse“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (Höchstwert) 0,6
- Anzahl der Geschosse: Geschoszahl (Höchstwert) 3, nördlich der Hauptstrasse 4
- Bauweise: offene Bauweise

Insgesamt wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Strasse“ ein Bedarf von 15.992 m² an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen verdichtet oder versiegelt:

• Vollversiegelung (MI, innerhalb der Baugrenzen, GFZ 0,6):	1.858 m ²
• Befestigung (wasserdurchlässige Beläge, MI außerhalb der Baugrenzen, GFZ 0,6):	1.262 m ²
• Befestigung (wasserdurchlässige Beläge, private Grünfläche, GFZ 0,4):	262 m ²
<hr/> Eingriffsfläche	<hr/> 3.382 m ²

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Edwin-Kessler-Strasse“

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Strasse“ sind anderweitige Planungsvarianten nicht möglich..

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).



- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§2 Abs. 1 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§2 Abs. 1 Nr. 3).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 2 Abs. 1 Nr. 10).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 2 Abs. 1 Nr. 13).

Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebendgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiederbenutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung



Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Bei der Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen wird für die Abwertung/ Aufwertung eines Schutzgutes um eine Stufe jeweils der Faktor 0,5 angesetzt.

Beispiel:

- Abwertung von 1000 m² Boden mittlerer Bedeutung durch Versiegelung (sehr geringe Bedeutung) → 1000 m² x 1,0 = 1.000 m² Eingriffsfläche
- Aufwertung von 1000 m² Acker (sehr geringe Bedeutung) durch Entwicklung einer Nasswiese (hohe Bedeutung) → 1000 m² x 1,5 = 1.500 m² Kompensationsfläche

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/ Biotope

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden folgende Biotope im Bereich des B-Plangebietes „Edwin-Kessler-Strasse“ kartiert:

Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

Die einzigen nicht anthropogen beeinflussten gehölzfreien Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes sind die **grasreichen ausdauernden Ruderalvegetationen (35.64)** entlang der Straßenböschungen und unbefestigten Verkehrsflächen.



Gehölzbestände/ Wälder

Die **Hecken** innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen **überwiegend aus nicht heimischen Sträuchern (44.22)**, wie Forsythia, Flieder usw. Neben den Hecken werden die Grünflächen des B-Plangebietes durch eine Vielzahl an **Laub- und Nadelbäumen (45.30)** unterschiedlicher Größe und Alters geprägt.

Im mittleren Häuserblock befindet sich eine **Streuobstwiese** mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters **(45.40)**.

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

Der überwiegende Teil des Areals ist durch anthropogene Biotope der Siedlungen geprägt. Diese bestehen aus versiegelten Bereichen wie **Häusern und Nebengebäuden (60.10)**, **Straßen (60.21)**, **gepflasterten Straßen/ Hofflächen (60.22)** sowie **geschotterten und unbefestigten Verkehrsflächen (60.23, 60.24)**.

Die Grünflächen des B-Plangebietes sind größtenteils **kleine Grünflächen (60.50)** und **Gärten mit unterschiedlichen Nutzungen (60.61, 60.62, 60.63)**.

An der südwestlichen Gebietsgrenze befindet sich ein **Baugelände (60.70)**, auf dem ein Einfamilienhaus errichtet wird.

Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kartiernr.	Bezeichnung	Be- deutung
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel
44.22	Hecke aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern	mittel
45.30 ₁	Einzelbaum (Laubbaum)	mittel
45.30 ₂	Einzelbaum (Laubbaum)	hoch
45.30 ₃	Einzelbaum (Laubbaum)	sehr hoch
45.40	Streuobstbestand	mittel
60.10	Einzelgebäude	sehr gering



Kartiernr.	Bezeichnung	Be- deutung
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	sehr gering
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Schotter oder Kies	sehr gering
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	sehr gering
60.50	Kleine Grünfläche	gering
60.61	Nutzgarten	gering
60.62	Ziergarten	gering
60.63	Mischtyp von Nutz- und Ziergarten	gering
60.70	Baugelände	sehr gering

3.1.2 Schutzgut Tiere

Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für die Tierwelt überwiegend durch die Eigenschaften der Siedlung geprägt. Die Vorbelastungen durch Lärm, Unruhe und Schadstoffe sind sehr hoch. Das Vorkommen besonders gefährdeter oder geschützter Tierarten ist daher nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Im Bereich der Streuobstwiese und der Gärten kommen jedoch die typischen Tierarten der Siedlungen und Gartenanlagen vor. Aufgrund dieser Grünbereiche weist das **Schutzgut Tiere** eine **mittlere Bedeutung** für die Natur und Landschaft auf.

Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Waldshut-Tiengen) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus würmeiszeitlichem Schotter über dem Grundgestein des oberen Muschelkalks. Örtlich ist der Niederterrassenschotter von einer Lössschicht bedeckt.

Daraus hat sich laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) die Bodenform Parabraunerde entwickelt. Sie besteht überwiegend aus kiesigem, schluffig-lehmigem Sand über kiesigem, sandigem Lehm sowie lehmigem Kies.



Aufgrund der Lage des Areals innerhalb der Siedlung und der teilweise hohen Versiegelung ist ein natürlich gewachsener Boden innerhalb des Untersuchungsgebietes kaum noch zu erwarten. Eine Beurteilung der natürlichen Funktionen des Bodens ist daher nur schwer möglich.

Die natürlichen Funktionen des Bodens im Bereich der Streuobstwiese und der Gärten werden jedoch insgesamt als mittel bedeutsam eingeschätzt. Das **Schutzgut Boden** weist demzufolge eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt des Bebauungsplangebietes auf.

3.1.3 Schutzgut Grundwasser

Die oberste grundwasserführende Schicht innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht aus dem Schotter der Würmzeit.

Die Durchlässigkeit dieser obersten grundwasserführenden Einheit ist hoch. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe wird aufgrund der Überdeckung als mittel eingeschätzt.

Trinkwasserschutzzonen sind im Bereich des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt auf.

3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet wird aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen vom typischen Klima der Siedlungen geprägt. Hohe Temperaturen und eine schlechte Durchlüftung sind die charakteristischen Merkmale dieses Klimatyps. Die Belastungen der Luft durch Schadstoffe sind relativ hoch.

Die gehölzreichen Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes tragen zur Verringerung dieser Effekte (Wärme-Insel-Effekte) bei. Sie sind damit wichtige Strukturen für das Klima innerhalb des Areals.

Das **Schutzgut Klima** hat eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt des Untersuchungsgebietes.



3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Areal der Edwin-Kessler-Strasse wird überwiegend durch versiegelte Flächen und Gebäude bestimmt. Eigenart, Vielfalt und Naturnähe sind nur gering ausgeprägt.

Die Grünflächen (Streuobstwiese, Gärten) im Bereich des B-Plangebietes weisen jedoch typische Eigenarten einer dörflichen Siedlung auf. Durch den hohen Gehölzanteil dieser Flächen ist auch eine hohe Vielfalt sowie eine gewisse Natürlichkeit gegeben. Die Grünflächen sind daher ein wichtiger Bestandteil für das Landschafts-/Ortsbild des untersuchten Raumes.

Insgesamt hat das **Landschaftsbild** aufgrund der strukturreichen Grünflächen eine **mittlere Bedeutung**.

3.1.6 Mensch/ Bevölkerung

Das Untersuchungsgebiet wird neben dem Gewerbe (Landwirtschaft, Gasthaus) überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Eine Erholung findet nur im Bereich der Gärten durch die jeweiligen Hausbewohner statt.

Daher weist das Untersuchungsgebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch/ Bevölkerung auf.

3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Kultur- und Baudenkmäler ausgewiesen.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Strasse“ auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

Die Versiegelung und Befestigung durch die Ausweisung des Mischgebietes und der Verkehrsflächen hat einen Verlust folgender Biotope zur Folge:



- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed.) 11 m²
- Hecke aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (44.22; mittlere Bed.) 452 m²
- Bäume (45.30₁, mittlere Bed.; 45.30₂, hohe Bed.; 45.30₃, sehr hohe Bed.) 16 St.
- Streuobstbestand (45.40; mittlere Bed.) 746 m²/ 10 St.
- Kleine Grünflächen (60.50; geringe Bed.) 15 m²
- Gärten (60.61, 60.62, 60.63; geringe Bed.) 2.158 m²

Der Verlust der **Ruderalvegetation**, der **Gebüsch**e, des **Streuobstbestandes**, der **Bäume** sowie der **Grünflächen** und **Gärten** stellt eine **erhebliche** und damit **ausgleichspflichtige Beeinträchtigung** dar.

Tiere

Durch den Verlust von Gärten und Gehölzen im Rahmen des Vorhabens werden letzte verbleibende Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Tierwelt innerhalb des Bebauungsplangebietes zerstört.

Die Planung wird daher für das **Schutzgut Tiere** als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** beurteilt.

Boden

Insgesamt wird innerhalb der definierten Baugrenzen des Bebauungsplangebietes eine Fläche von 1.858 m² versiegelt. Dabei kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesen Bereichen. Der Bau Parkplatzflächen, Wegeflächen sowie Hofflächen der Mischgebietsflächen und Grünflächen (1.524 m²) erfolgt dagegen mit wasserdurchlässigen Materialien. Die Versickerungsfunktion des Bodens kann dabei weitgehend erhalten werden. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des **Bodens** jedoch als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.



Des Weiteren kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten, werden die Bodenfunktionen wieder hergestellt. Die Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Schutzgut Grundwasser

Die Versiegelung des Bodens bewirkt eine **Veränderung des Versickerungsverhältnisses** in den betroffenen Bereichen. Eine Absenkung des Grundwassers oder der Eintrag von Schadstoffen ist nicht vorgesehen. Insgesamt wird die Beeinträchtigung **des Grundwassers** als **erheblich** eingeschätzt. Sie kann jedoch zusammen **mit dem Ausgleich des Schutzgutes Boden kompensiert** werden.

Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der gehölzreichen Gärten und des Streuobstbestandes sowie der Bau von Gebäuden und vollständig versiegelten Flächen verstärken die „Wärme-Insel-Effekte“ innerhalb des B-Plangebietes. Die Temperaturen steigen stark an, während die Durchlüftung abnimmt.

Der Verlust der Grünflächen und Gehölze ist daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** anzusehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Ausweisung der Mischgebietsflächen und den Bau der Verkehrsflächen werden eine Streuobstwiese sowie Gärten und Gehölze zerstört bzw. gerodet, welche eine wichtige Bedeutung für die Eigenart und Strukturvielfalt des Bebauungsplangebietes aufweisen. Der Verlust dieser Flächen und Bäume stellt einen **erheblichen Eingriff** und **ausgleichspflichtigen** Eingriff in das **Landschaftsbild** dar.

Im folgenden werden die verbleibenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe/Beeinträchtigungen nochmals zusammenfassend dargestellt:

- Verlust von Gärten, Ruderalfluren, Streuobstwiesen und Gebüsch durch Verdichtung und Versiegelung.
 - 1.209 m² (mittlere Bedeutung)
 - 2.173 m² (geringe Bedeutung)



- Verlust von Bäumen mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung.
 - 19 St (mittlere Bedeutung)
 - 3 St (hohe Bedeutung)
 - 2 St (sehr hohe Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch Versiegelung und Überprägung der Tierlebensräume.
 - nicht quantifizierbar (mittlere Bedeutung)
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen durch Versiegelung (1.858 m²) und Verdichtung (1.524 m²).
 - 3.382 m² (mittlere Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Grundwassers (Veränderung der Versickerungsverhältnisse).
 - nicht quantifizierbar (mittlere Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Gehölzstrukturen.
 - nicht quantifizierbar (mittlere Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Gehölzen.
 - nicht quantifizierbar (mittlere Bedeutung)

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/ Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:



- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Rasen- oder Dränpflaster).
- Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden.

3.4.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen aufgeführt:

- **Maßnahme A1: Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten).**

Die bestehenden Gebäude und asphaltierten Hofflächen werden teilweise aufgebrochen und in private Gärten umgewandelt. Damit werden in diesen Bereichen Funktionen des Bodens vollständig wiederhergestellt. Durch die Anlage von Gärten entstehen neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Umfang: 741 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Boden: 741 m² x 1,0 = 741 m²

Schutzgut Pflanzen: 741 m² x 0,5 = 371 m²

- **Maßnahme A2: Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen.**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des B-Plangebietes werden als Grünflächen angelegt. Dabei werden bestehende versiegelte Flächen entsiegelt. Durch die Entsiegelung werden alle Funktionen des Schutzgutes Boden wiederhergestellt.



Mit der Bepflanzung der Flächen entstehen neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.

Umfang: 2.288 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Boden: 2.288 m² x 1,0 = 2.288 m²

Schutzgut Pflanzen: 2.288 m² x 0,5 = 1.144 m²

- **Maßnahme A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche.**

Die private Grünfläche in der Mitte des B-Plangebietes wird mit Bäumen bepflanzt (Ahorn, Acer monspesullanum). Durch die Pflanzung dieser Hochstämme entstehen neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Bäume stellen neue Strukturen für das Landschaftsbild dar und tragen zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 17 St.

Anrechenbarer Umfang: 17 St. = 481 m²

- **Maßnahme A4: Pflanzung von Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes.**

Entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes sind Baumreihen aus Ahorn, Mehlbeere und Erle vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 39 St.

Anrechenbarer Umfang: 39 St. = 1.103 m²

Um die Kompensation der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen, werden in nachfolgender Tabelle die Eingriffe den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:



Tabelle 2: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
K1	Verlust von Gärten, Ruderalfluren, Streuobstwiesen und Gebüsch durch Verdichtung und Versiegelung. → mittlere Bedeutung, $1.209 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.209 \text{ m}^2$ → geringe Bedeutung, $2.173 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.086 \text{ m}^2$	2.295 m²	A1	Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten). Bilanzierte Fläche: ($741 \text{ m}^2 \times 0,5 = 370 \text{ m}^2$)	370 m²
			A2	Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen. Bilanzierte Fläche: ($2.288 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.144 \text{ m}^2$)	1.144 m²
			A4	Pflanzung Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes. Bilanzierte Fläche: ($39 \text{ St.} = 1.103 \text{ m}^2$)	26 St./ 735 m²
			A3	Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche. Bilanzierte Fläche: ($17 \text{ St.} = 481 \text{ m}^2$)	2 St/ 56 m²
			Summe		



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
K2	Verlust von Bäumen mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung. → mittlere Bedeutung, 19 St x 1,0 = 20 St → hohe Bedeutung, 3 St x 1,5 = 5 St → sehr hohe Bedeutung, 2 St x 2,0 = 4 St	28 St	A3	Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche. Bilanzierte Fläche: (17 St. = 509 m ²)	15 St
			A4	Pflanzung Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes. Bilanzierte Fläche: (39 St. = 1.103 m ²)	13 St
			Summe		28 St.
K3	Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch Versiegelung und Überprägung der Tierlebensräume.	nicht quantifizierbar	A2 – A4,E1		
K4	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen durch Versiegelung (1.858 m ²) und Verdichtung (1.458 m ²). → 1.858 m ² x 1,0 = 1.858 m ² , 1.524 m ² x 0,5 = 762 m ²	2.620 m²	A1	Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten). Bilanzierte Fläche: (741 m ² x 1,0 = 741 m ²)	741 m²
			A2	Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen. Bilanzierte Fläche: (2.288 m ² x 1,0 = 2.288 m ²)	2.288 m²
			Summe		3.029 m²



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
K5	Beeinträchtigung des Grundwassers (Veränderung der Versickerungsverhältnisse).	nicht quantifizierbar	A1, A2		
K6	Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Gehölzstrukturen.	nicht quantifizierbar	A1 – A4		
K5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes den Verlust von Gehölzen.	nicht quantifizierbar	A1 – A4		
Summe Beeinträchtigung		4.915 m² / 28 St	Summe Kompensationsmaßnahmen	5.334 m² / 54 St	

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4** innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt eine flächige **Kompensation** von **5.278 m²** (Schutzgut Pflanzen: 2.305; Schutzgut Boden: 3029). Sowohl der **flächenhafte Eingriff** in die **Schutzgüter Pflanzen** und **Boden** als auch die **Eingriffe** in **die Schutzgüter Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild** können daher als **ausgeglichen** bewertet werden.

3.5 Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Rasen- oder Dränpflaster).
- Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.



- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden.
- Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach der Baumaßnahme abzuschließen.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - A 1: Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten).
 - A 2: Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen.
 - A 3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche
 - A 4: Pflanzung Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um eine Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten, wird eine Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde gefordert. Insbesondere die Umsetzung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist zu kontrollieren

4. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens „Edwin-Kessler-Strasse“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.



Der Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Strasse“ beinhaltet die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Areals um die Edwin-Kessler-Strasse. Dabei steht die Neuorientierung der Nutzungen insgesamt sowie die bessere städtebauliche Einpassung neuer Nutzungen, der Erhalt vorhandener Bestands-/Gebäudestrukturen, die Anlage von schlüssigen Gehwegverbindungen sowie die Sicherung von ausreichend bemessenen Verkehrsräumen im Vordergrund der Planung.

Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erheblichen** und **ausgleichspflichtigen Eingriffe** zu erwarten (insgesamt **ca. 0,49 ha**):

- Verlust von Gärten, Ruderalfluren, Streuobstwiesen und Gebüsch durch Verdichtung und Versiegelung. (Kompensationsbedarf: 2.295 m²)
- Verlust von Bäumen mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung. (Kompensationsbedarf: 28 St)
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch Versiegelung und Überprägung der Tierlebensräume. (Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen durch Versiegelung (1.858 m²) und Verdichtung (1.524 m²). (Kompensationsbedarf: 2.620 m²)
- Beeinträchtigung des Grundwassers (Veränderung der Versickerungsverhältnisse). (Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Gehölzstrukturen. (Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes den Verlust von Gehölzen. (Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:



- A 1: Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten).
- A 2: Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen.
- A 3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche.
- A 4: Pflanzung Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes.

Insgesamt kann durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1** bis **A4** innerhalb des B-Plangebietes eine flächige **Kompensation** von **ca. 0,53 ha** (Schutzgut Pflanzen: 2.305 m²; Schutzgut Boden: 3.029 m²) erfolgen.

Der Eingriff in die Schutzgüter ist daher als **ausgeglichen** zu bewerten.



5. Gesetze, Unterlagen und Literatur

5.1 Gesetze und Verordnungen

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350 ff.) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I, S. 1914).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193);
- Naturschutzgesetz Baden-württemberg (**NATSchG**) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. 1995, S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes zur Reform der Verwaltungsstruktur vom 01.07.2004 (GBl. 2004, S. 524).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
- Baugesetzbuch (**BAUGB**) i.d.F. der Bek. V. 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I, S. 1359).
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1993 (BGBl. I S.132 ff);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (**PLANVO**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3);
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11. 1996 (BGBl. I. S. 1695);
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502);
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. 1999, S.1), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform der Verwaltungsstruktur vom 01.07.2004 (GBl. 2004, S.548);
- Landesbauordnung Für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) für Baden-Württemberg vom 01.01.2005 (GBl. 2004 S. 522)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für Baden-Württemberg (**LUVPG**) vom 19.11.2002 (GBl. 2002, S. 428);



5.2 Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - Up - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Rostock
- Landschaftsplanung für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen Eggingen, Hubert Haller, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Juni 2006, Karlsruhe
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe

Christian Burkhard Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



Anhang 1



Anhang 1: Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kosten angesetzt:

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis in €
Vorarbeiten				
Pflanzarbeiten				
Hochstämme liefern und pflanzen	56	St.	175,00 €	9.800,00
Pflanzenverankerung/ Dreibock	56	St.	40,00 €	2.240,00
Summe Pflanzarbeiten				12.040,00
Pflegearbeiten				
Fertigstellungspflege 1 Jahr (1 Pflegegang pro Jahr)	1	psch	620,00 €	620,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (1 Pflegegang pro Jahr)	1	psch	1.860,00 €	1.860,00
Summe Pflegearbeiten				2.480,00
Gesamtsumme				14.520,00
MWSt. 16%				2.323,20
Gesamtsumme inkl. MWSt.				16.843,20



Anhang 2



Anhang 2: Pflanzliste

Bäume:

Häuserblock: Jahnstrasse/ Hauptstraße:

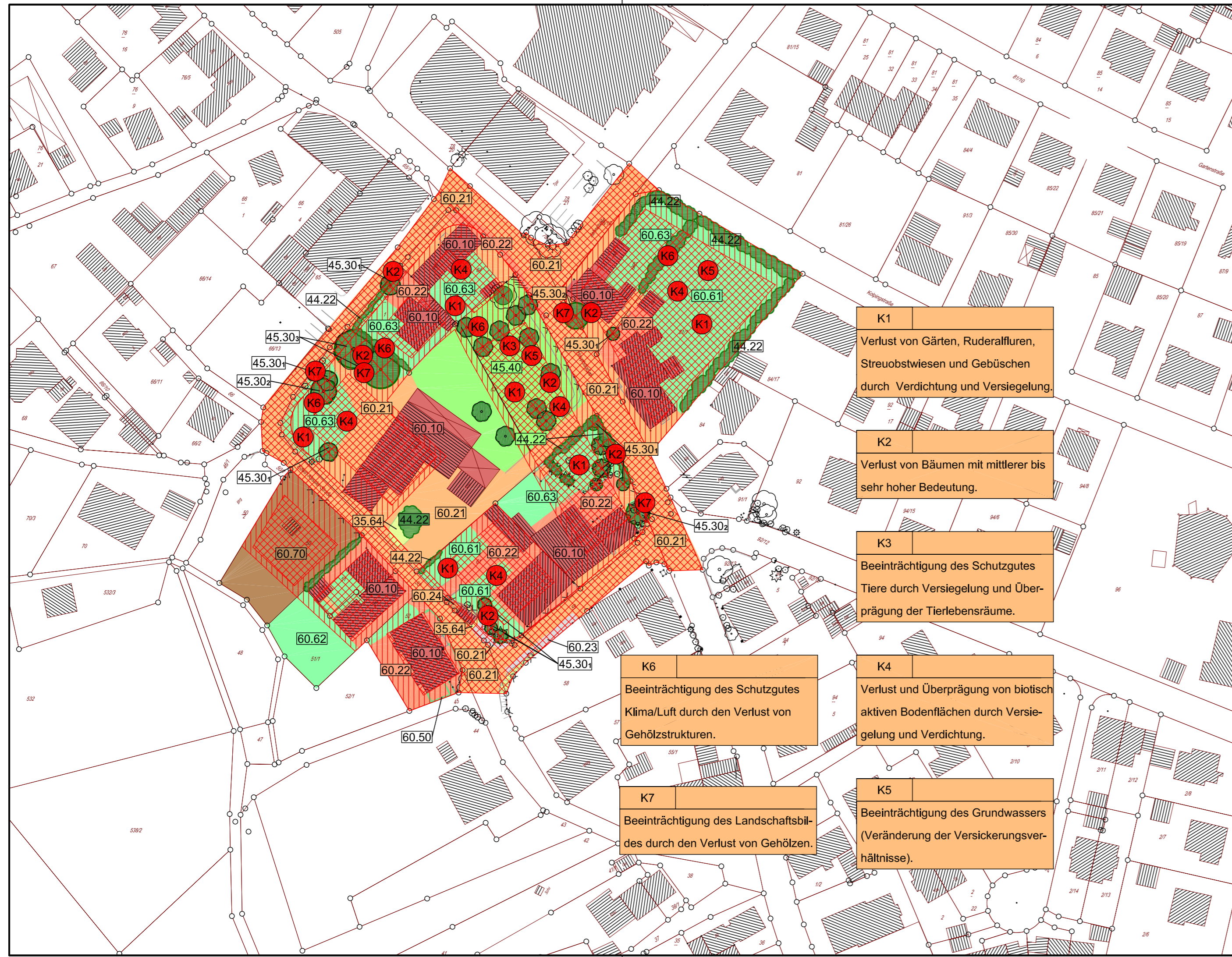
Sorbus aria „magnifica“ Mehlsbeere 3 x v. m. Ballen ; 14 –16 cm

Häuserblock: Edwin-Kessler-Strasse/ Hauptstrasse:

Alnus spaethii Erle 3 x v. m. Ballen ; 14 –16 cm

Private Grünflächen:

Acer monspesullanum Ahorn 3 x v. m. Ballen ; 14 –16 cm



Legende

Biotope

- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
- 45.30 Einzelbäume mit Bedeutung 1 = mittel
2 = hoch
3 = sehr hoch
- 45.40 Streuobstbestand
- 60.10 Einzelgebäude
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.24 Unbefestigter Weg oder Platz
- 60.50 Kleine Grünfläche
- 60.61 Nutzgarten
- 60.62 Ziergarten
- 60.63 Mischtyp von Nutz- und Ziergarten
- 60.70 Baugelände

Sonstiges

- Gemarkungsgrenze
- Abbruch von bestehenden Gebäuden
- Grenze des Bebauungsplanes

Konflikte

- genaue Lage des Konfliktes
- Konflikt Nr.
- Konfliktbeschreibung
Konfliktbeschreibung
- Erläuterung des Konfliktes
- Gehölzverlust
- Versiegelung
- Befestigung (wasserdurchlässiger Belag)

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Bebauungsplan "Edwin-Kessler-Straße"

Umweltbericht

Endgültige Fassung vom 12.12.2006

Bestands-/Konfliktplan M 1:1.000

79787 Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble, Bürgermeister

Grün- und Freiraumplanung Christian Burkhard Dipl. Ing. (FH)

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Weierstraße 1 79801 Hohentengen T 07742/91494 F 07742/91495 info@cburkhard.de www.cburkhard.de

Gezeichnet C.B. / S.Sc. Format 765/297mm

Hohentengen, den
.....
Entwurf und Planfertigung



Teil F
**ZUSAMMEN-
FASSENDE**
ERKLÄRUNG
zu § 10 Abs. 4
BauGB

Bebauungsplan

Fast zentral im OT Unterlauchringen befindet sich der Bereich um die Edwin-Kessler-Straße, er liegt damit auch im Zentrum des vom Land Baden-Württemberg bestätigten Landessanierungsgebietes. Das Gebiet zählt baurechtlich zum sogenannten Innenbereich.

In diesem Bereich sind, begründet auf freie Flächen allgemein, Baulandlücken sowie durch das Freiwerden von weiteren Flächen im Rahmen des Landessanierungsprogramms, größere bauliche Aktivitäten künftig noch möglich. Für zwei größere Bereiche sind die Planungen bereits auf den Weg gebracht.

Die Flächen zum B-Planbereich „Edwin-Kessler-Straße“ stellen sowohl ortslagig (Kernbereich / Zentrum) als auch städtebaulich (lockere bis massive Bebauung) hohe Anforderungen an eine bauliche Entwicklung im bestehenden Umfeld.

Freie Baulandflächen und zahlreich vorhandene Baulücken ermöglichen gesamthaft betrachtet eine tiefgreifende Neuorientierung der baulichen Situation insgesamt. Die Entwicklung des Areals im alten Dorfkernbereich sollte deshalb einer gesamthaften Betrachtung mit verbindlichen Vorgaben zur Strukturentwicklung unter Beachtung des baulichen Bestandes und dem Ziel einer städtebaulich verträglichen und vor allen Dingen sinnvollen Gesamtlösung erfolgen.

Wesentliches Ziel des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße“ ist die Integration der relevanten Flächen in das städtebauliche Gesamtbild des Kernbereiches mit gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung und der Beseitigung funktionaler Defizite. Dazu zählen im einzelnen:

- Neuorientierung der Nutzungen insgesamt
- Bessere städtebauliche Einpassung alter und neuer Nutzungen
- Erhaltung von vorhandenen Bestands- /Gebäudestrukturen
- Anlage von Park- und sonstigen Gestaltungsflächen
- Anlage von schlüssigen Gehwegverbindungen
- Sicherung von ausreichend bemessenen Verkehrsräumen

Mit dem Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte durch Abwägung gegeneinander und untereinander mit abschließendem Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen. Dabei wurden alle Bedenken und Anregungen berücksichtigt und die daraus resultierenden Restriktiven in den B-Plan eingearbeitet. Im Besonderen zu nennen sind dazu die Belange zur Versickerung von unbelastetem Dachwasser.



Teil F
**ZUSAMMEN-
FASSENDE**
ERKLÄRUNG
zu § 10 Abs. 4
BauGB

Fortsetzung...

Umweltprüfung / -bericht

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Edwin-Kessler-Strasse“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und bewertet.

Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche und ausgleichspflichtigen Eingriffe in die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter von insgesamt ca. 0,49 ha zu erwarten. Dabei sind insbesondere die Verdichtung/ Versiegelung von Bodenflächen mit mittlerer bis geringer Bedeutung, sowie der Verlust einer Streuobstwiese, von Gärten und Bäumen von Bedeutung.

Durch die Gestaltung der Zufahrten, Freiflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wird eine Verminderung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Grundwasser erreicht.

Insgesamt kann durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen eine Kompensation (ca. 0,53 ha) der Eingriffe erfolgen:

- A 1: Umwandlung versiegelter Flächen in private Grünflächen (Gärten).
- A 2: Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze als Grünflächen.
- A 3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche.
- A 4: Pflanzung Baumreihen aus heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes.

Lauchringen, den 21.12.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen



OT Unterlauchringen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“

7. Fertigung
Endgültige Fassung vom 12.12.2006



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\06\0612\Word\Dok\B-Plan\Endg-Fassung\105_TB-OEB.doc



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße“ im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 21.12.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie der Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte der Bundesregierung vom 9. August 2006.

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 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) 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 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße“ 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 12.12.2006
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 21.12.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVOR-
SCHRIFTEN 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 werden festgesetzt:

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind alle Dachformen.
Dachneigungen 0 – 45°

Die maximale Dachneigung von Nebengebäuden 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.

1.2.1 DACHAUFBAUTEN ZUR SOLARENERGIE

Technische Aufbauten dürfen die Firsthöhe um max. 0,50 m überschreiten.

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. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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

4. EINFRIEDIGUNGEN

- 4.1 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0 m 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.

5. FREIFLÄCHEN

- 5.1 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, Schotterrasen, Rasen- oder Dränpflaster).
- 5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50 m gemessen von Vorderkante Bordstein).

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation sind Retentionsmaßnahmen festgesetzt.

Im Bereich nördlich der Hauptstrasse muss das als unbelastet geltende Niederschlagswasser aus den Dachflächen nach Vorgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 über Versickerungsmulden versickert werden. Die Mulden sind ausreichend zu bemessen (DWA-A 138 Anhang A.2.1 und A.2.2) und mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke herzustellen und zu begrünen.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Im Bereich südlich der Hauptstrasse kann die festgesetzte Retention zum Niederschlagswasser über Versickerungen und/oder einer Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen erfolgen (vgl. auch Teil C, III. 3.). Die Zisternen müssen dazu mit der erforderlichen Technik ausgerüstet sein.