Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle II“

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 15.04.2021

kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22

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. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund
10. Anlagen der Deutschen Bahn AG
11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schemaschnitt	(Blatt 3)	M 1:100
4.	Schnitte 1 – 1, 2 – 2	(Blatt 4)	M 1:200
5.	Gestaltungsplan	(Blatt 5)	M 1:500

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eichle II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233).

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Begründung	(1.-12.)	i.d.F. vom 15.04.2021
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-III)	i.d.F. vom 15.04.2021
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 15.04.2021
D.	Planteil		
	Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
	Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 15.04.2021
	Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 15.04.2021
	Schnitte 1 – 1, 2 – 2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 15.04.2021
	Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 15.04.2021

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Durch den Bebauungsplan „Im Eichle II“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Im Eichle“, Rechtskraft vom 21.02.2014 und „Holzäcker“, Rechtskraft vom 21.12.1976 im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

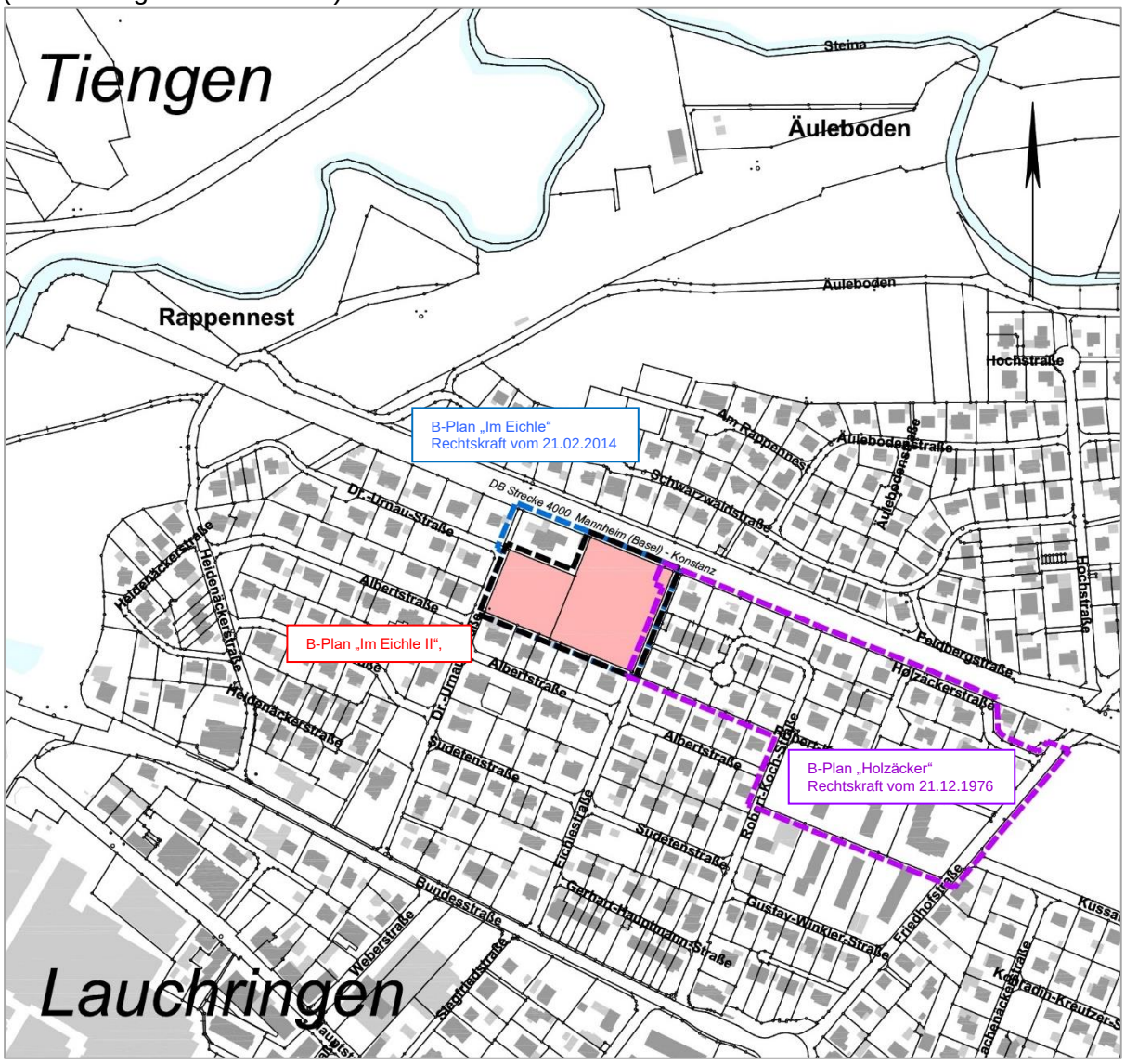
Lauchringen, den 15.04.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Unterlauchringen stehen derzeit keine neuen Baulandflächen mehr zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert. Zu diesen im Bestand vorhandenen Baulücken zählen auch die derzeit noch unbebauten Flächen im Gewann „Im Eichle“. Diese stellen baurechtlich einen Außenbereich im Innenbereich dar und erfüllen deshalb nicht die Bedingungen nach § 34 BauGB.

Zu den Flächen im Gewann „Im Eichle“ gibt es bereits den Bebauungsplan „Im Eichle“, Rechtskraft vom 21.02.2014. In diesem B-Plan sind große Flächen als nicht bebaubare Grünflächen ausgewiesen. Die damaligen Grundstückseigentümer haben in dieser Festsetzung einen gravierenden Nachteil für ihre Flächen gesehen und deshalb fristgerecht ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde dann allerdings nach einem Eigentumswechsel zu den betroffenen Flächen aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eichle II“ begründet sich nun auf konkrete Bauwünsche für die Baulandflächen im Geltungsbereich dieses B-Planes. Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Eichle II“ auf Gemarkung Unterlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung der Bebauung „Im Eichle II“ möchte die Gemeinde Lauchringen der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen auf Gemarkung Unterlauchringen Rechnung tragen. Mit dem Bebauungsplan „Im Eichle II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lückenschluss innerhalb der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Im Eichle II“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Süden, Westen und Osten angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand und der Topographie geschuldet. Die Festsetzungen des B-Planes folgen den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Der B-Plan „Im Eichle II“ soll primär dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern. Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lauchringen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim an.
Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.
Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Im Eichle II“ sind als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Im Eichle II“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Im Eichle II“ liegt auf Gemarkung Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m²	B-Planfläche m²	Bemerkung	Nutzung
450	2.553	2.553		BPL
450/7	5.250	5.250		A
Gesamtfläche		7.803	m²	
entspricht ca.		0,78	ha	

WBF	Wohnbaufläche
A	Ackerland

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt, im Osten bildet die Eichlestraße die Abgrenzung. Im Süden schließt die bestehende Bebauung entlang der Albertstraße an, im Westen begrenzt die Dr.-Urnau-Straße sowie das Anwesen Haus Nr. 4 das überplante Areal.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,78ha, mit einer leicht von Osten nach Westen abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1%.

Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet „Im Eichle II“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über die beiden vorhandenen Erschließungsstraßen Dr.-Urnau-Straße und Eichlestraße.
Untergeordnet wird eine neue Erschließungsstraße A-B für die Baulandflächen im Innenbereich notwendig. Diese neue Straße stellt eine Erschließungsstraße innerhalb bebauter Gebiete dar, sie ist nach RASt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die Verkehrsflächen sind auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen auch zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Erschließungsstraße A-B
Sie ist als typische Sammelstraße einzustufen, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip. Auf die Anlage von Gehwegen wird, begründet auf das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen und die sehr kurze Straßenlänge (ca. 90m), verzichtet.
Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,30m
(5,00m zwischen den Borden)

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss, auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h), die befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.
Am Ende der kurzen Stichstraße ist eine zweiseitige Wendeanlage gem. RASt. 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angeordnet.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Mischsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich in der Dr.-Urnau-Straße, in der Albertstraße und in der Eichlestraße.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung liegen noch nicht vor. Nach dem Datenblatt des LGRB ist am Standort eine „mittlere bis hohe" Versickerungsleistung zu erwarten. Die Planung sieht deshalb vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Im Eichle“ im „modifizierten“ Mischsystem zu entwässern. Regenwasserableitungen oder geeignete Vorfluter für ein modifiziertes Trennsystem sind nicht vorhanden. Unbelastetes Niederschlagswasser wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Ergänzend dazu sind Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung. Das Gutachten soll Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit und evtl. vorhandene geogene Belastungen geben. Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden (s.Teil C III, Nr. 3).

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an das bestehende Mischwasser-Leitungssystem angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen
Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Mischwasser-Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.
Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungssystemen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.
Ergänzend zur dezentralen Versickerung des Dachwassers wird im B-Planbereich der Einbau von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen) festgesetzt. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten. (s. Teil C 1, Nr. 11.).

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.
Für die Bebauung im Innenbereich sind neue Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz in der Eichlestraße angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgesehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserversorgung flächenhaft gewährleistet.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls in der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.
Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).
Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die Baulandflächen „Im Eichle II“ ist somit bei Bedarf möglich.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Im Eichle II“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.
Im neuen Baugebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden. Am westlichen Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine Wendemöglichkeit gem. RASt 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet (s. Lageplan Blatt 2).

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Im Eichle II“ sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Im Eichle II“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.
<u>Zulässig sind:</u>
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

<u>Ausgeschlossen werden:</u>
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Gebiet zum B-Plan „Im Eichle II“ stellt eine Baulücke innerhalb der auf drei Seiten angeschlossenen Wohnbebauung dar. Es soll deshalb primär dem Wohnen dienen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb der Gemeinde Lauchringen genügend alternative Einrichtungen oder und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich „Eichle II“ verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn in der Planzeichnung Lageplan Blatt 2 keine explizite Festsetzung dazu erfolgte. Sammelgaragen sind auch als alleinige Nutzung zulässig. Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse; der Grund- und der Geschossflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind zwei, bereichsweise maximal drei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).

Im B-Planbereich „Eichle II“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich sowohl für eine Einzelhaus- wie auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf erkennbar. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Geschoss-Wb. max. 6 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer, die Dachneigung beträgt maximal 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung ist kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Im Eichle II“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Nr. 8. sind zu beachten.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Größen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Im Eichle II“ gem. § 13a BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotope nach § 30 BNatschG und § 33 NatSchG B-W).

9. Baugrund

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse liegen allerdings bis dato noch keine vor.
Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

10. Anlagen der Deutschen Bahn AG

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt. Die Hinweise in Teil C III. Nr. 4 sind zu beachten.

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu zählen Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Es werden grundsätzlich Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (s. Teil C II, Nr. 7.).

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Unterlauchringen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Eichle II“ ist deshalb gewünscht.
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.

12. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Im Eichle II“ entstehen Kosten für die privaten Erschließungsmaßnahmen und Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).
Kostenträger sind die Grundstückseigentümer, für die Gemeinde Lauchringen entstehen keine Kosten.

Lauchringen, den 15.04.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

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 werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

1.2 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3).

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Grundflächenzahl
In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:
WA (1) = 0,4*,
WA (2) = 0,4**,
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Geschossflächenzahl
In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt:
WA (2) = 1,2

Geschosse
Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
WA (1) = maximal 2 Vollgeschosse,
WA (2) = maximal 3 Vollgeschosse,

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im gesamten B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = ……..m NN (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3).

3.2 Die Gebäudehöhe ist für vordefinierten Teilbereiche (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3) wie folgt festgesetzt:
WA (1) - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,50m ab OK FFB EG
Maximale Firsthöhe (FH) = + 10,10m ab OK FFB EG
WA (2) - Maxim. Gebäudehöhe (GH)= + 10,10m ab OK FFB EG

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

4.2 Für die vordefinierten Teilbereiche (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3) sind folgende Haustypen zulässig:
WA (1) = Einzel- und Doppelhäuser,
WA (2) = Einzelhäuser

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

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

5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird abweichend zur LBO ein Mindest-Grenzabstand mit 4,00m festgesetzt.

6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude ist wählbar (s. Lageplan Blatt 2).

7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig, wenn in der Planzeichnung Lageplan Blatt 2 keine explizite Festsetzung dazu erfolgte. Sammelgaragen sind auch als alleinige Nutzung zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 7.2 und 7.3 sind zu beachten.

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

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.

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

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist in den Teilbereichen WA (1) des Plangebietes bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus = 2 Wohnungen
Doppelhaus = 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Im Teilbereich WA (2) sind bei einer dreigeschossigen Bebauung maximal 6 Wohnungen je Grundstück zulässig.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

11. Regenwasserbewirtschaftung

11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen.

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- V = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Mischwasserkanalisation anzuschließen ist.

Alternativ können auch technische Versickerungssysteme (z. B. Mulden-Rigolen) gewählt werden.

Technische Versickerungssysteme sind für Abflüsse aus befestigten Flächen nicht zulässig. Zur Minimierung von Abflüssen können offenporige Beläge mit speicherfähigem Unterbau (z. B. Splitt Packung unter Fugenpflastersteinen) zum Einsatz kommen, die auf der Fläche den gleichen Effekt erzielen Die Rigole und der verstärkte Unterbau unter befestigten Flächen können dann als Retention anerkannt werden. Die Zustimmung der Fachbehörden des Landratsamtes ist dazu im Vorfeld einzuholen.

11.2 Zisternen

Ergänzend zur dezentralen Versickerung werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) festgesetzt. Der Notüberlauf entwässert in die Versickerungsanlagen.

11.3 Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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.

12. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Lauchringen) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.
Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan der Innenentwicklung „Im Eichle II“ gem. § 13a BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

1. Boden-/ Grundwasserschutz

1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden–Württemberg zu beachten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

Fortsetzung...

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.

6. Pflanzfestsetzungen

Auf den privaten Grundstücken sind gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1 ,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der neuen Erschließungsstraße, hier sind die Pflanzenstandorte gemäß Lageplan festgesetzt. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.

7. Anlagen der Deutschen Bahn AG

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt.
Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen, die einschlägigen Normen sind anzuwenden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).

1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zugeordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse liegen allerdings bis dato noch keine vor.
Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahrnen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich). Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

<u>Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus der Beteiligung vom 10.09.2018</u>
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalks, welche im Bereich des Plangebietes von quartären Rheingletscher-Niedertrassenschottern mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Anlagen der Deutschen Bahn AG (Hinweis)

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt. Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu zählen Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
Es werden grundsätzlich Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG aus der Beteiliginug vom 11.09.2018

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren”.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe"

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG aus der 2. Eingeschränkten Beteiligung vom 07.01.2021

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Für die angrenzende Bahnstrecke ist die Elektrifizierung in den kommenden Jahren vorgesehen. Die Standorte der Oberleitungsmaste sind aktuell noch nicht verbindlich festgelegt.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel-, Walm, Pult- und Flachdächer.

1.1.2 Dachneigungen

WA(1)	Sattel- /Walmdach	25° - 38°
	Pultdach	10° - 20°
WA(2)	Sattel- /Walmdach	25° - 38°
	Pultdach	10° - 20°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.
Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

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

1.3 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt.
Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.
Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

2. Attika-Geschoss

Bei Gebäuden mit 3 Geschossen im Teilbereich WA (2) wird das oberste Geschoss als zurückspringendes Attika-Geschoss festgesetzt. Der Rücksprung muss mindestens einseitig angeordnet sein und ≥ 2,50m betragen.

3. Gas- und Ölbehälter

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

4. Antennen

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

5. Einfriedungen

5.1 Zulässig sind nur transparente Einfriedungen, sie dürfen maximal 1,20m hoch sein.

5.2 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante

5.3 Einfriedungen entlang der Grenze zur Bahnstrecke dürfen keine Öffnungen zu den Anlagen der Bahn haben.

6. Freiflächen

6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.

6.2 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.

7. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

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

7.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
- Carports längs zur Straße = 3,00m

7.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

8. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Im Eichle II“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)

9. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werde, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

10. Leitungen

Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu führen.

Lauchringen, den 15.04.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

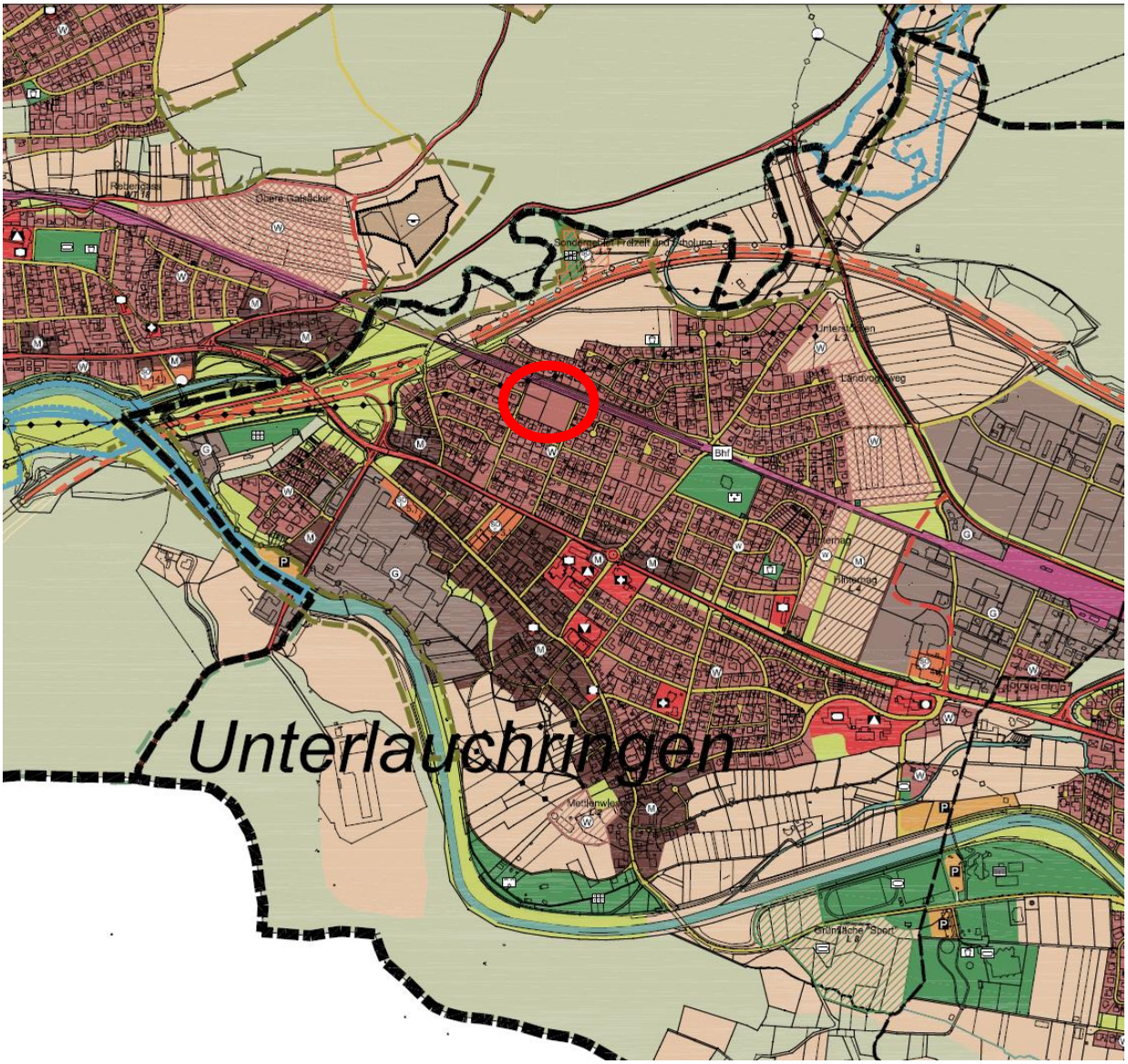
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schemaschnitt	(Blatt 3)	M 1:100
4.	Schnitte 1 – 1, 2 - 2	(Blatt 4)	M 1:200
5.	Gestaltungsplan	(Blatt 5)	M 1:500

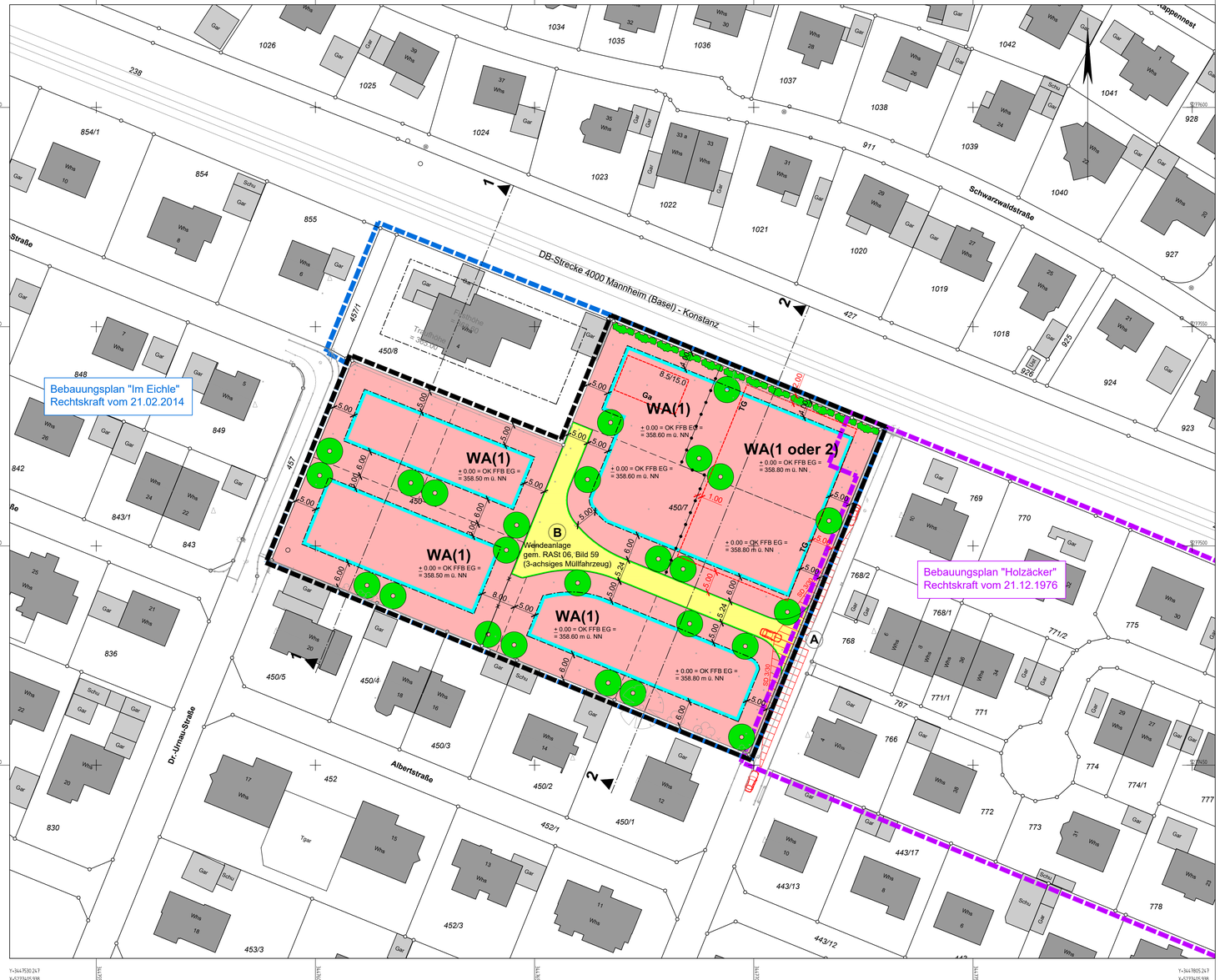
Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“

vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,
Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze entfällt
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude

Art der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

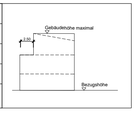
WA — Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

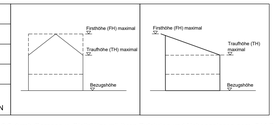
Nutzungsschablone (Schema) :

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal / Gebäudehöhe maximal Bezugshöhe	

WA(2)	III
0,4**	-
O	A
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
GH max. +10.0m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	



WA(1)	II
0,4*	-
O	ED
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
TH max. +6.50m FH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	



*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- O — Offene Bauweise
- A — Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

Verkehrsflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

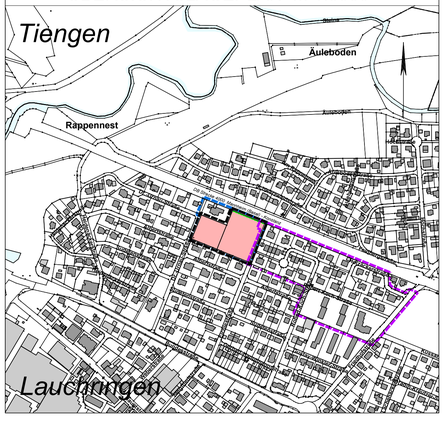
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Gebüsch

Sonstige Planzeichen :

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Eichle II"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Eichle"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Holzäcker"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga / TG — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  (§ 9. Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garage
TG — Tiefgarage

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Im Eichle II"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 15.04.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	13.06.2018		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	13.06.2018		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	01.08.2018		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	19.11.2020	bis	08.01.2021
3. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.03.2021	bis	06.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.04.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 2

79787 Lauchringen, den 15.04.2021

. . . . . .
Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 15.04.2021

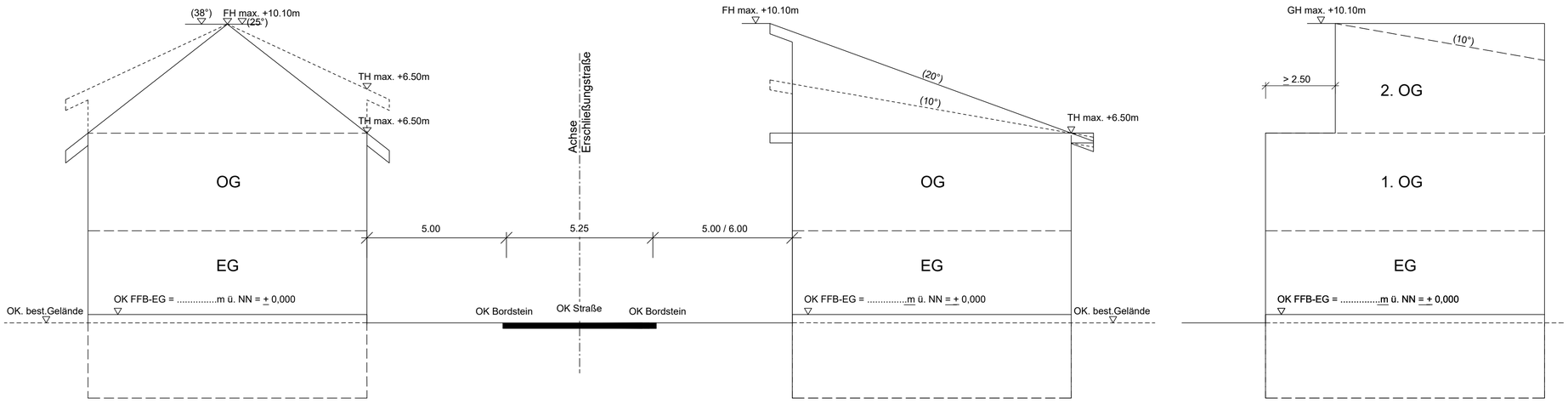
. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1730	Plan: 1730_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,46 m²

Schemaschnitt M 1:100

WA(1)	II
0,4*	-
o	ED
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
TH max. +6.50m FH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(2)	III
0,4**	-
o	E
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
GH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Im Eichle II"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 15.04.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	13.06.2018		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	13.06.2018		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	01.08.2018		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	19.11.2020	bis	08.01.2021
3. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.03.2021	bis	06.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.04.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schemaschnitt M 1:100 Blatt 3

79787 Lauchringen, den 15.04.2021

. . . . . .
Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

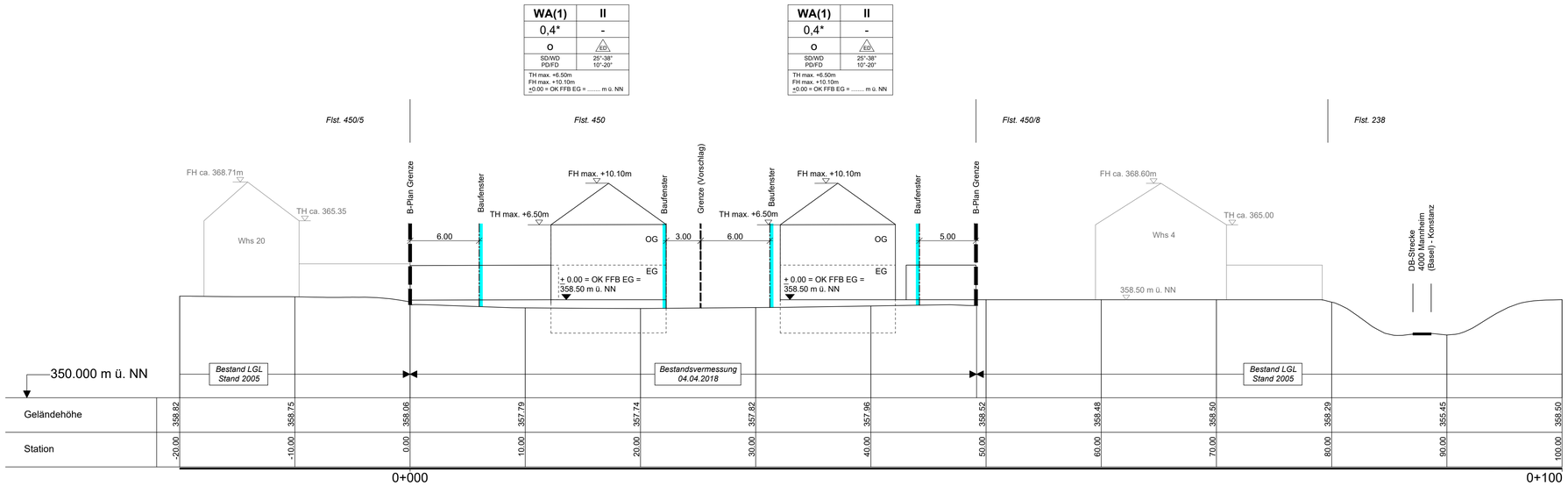
wt-tiengen, den 15.04.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1730 | Plan: 10-3_Schemaschnitt.dwg | Plott: 10-3_Schemaschnitt.pdf | Größe: 0,23 m²

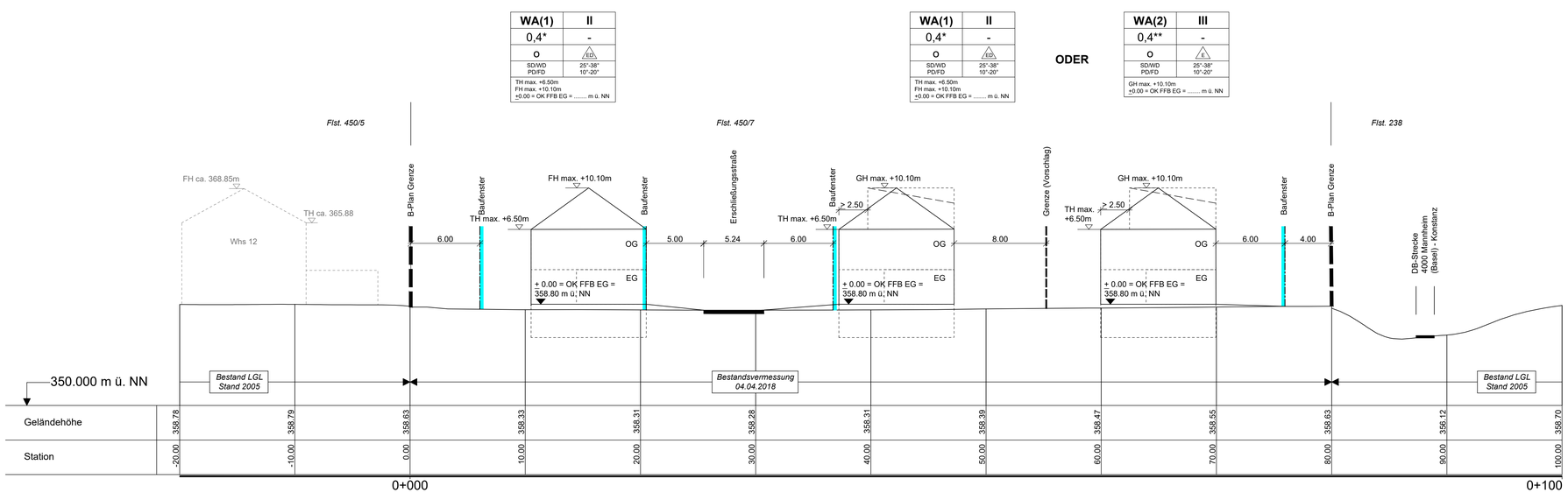
Schnitt 1-1

M 1:200



Schnitt 2-2

M 1:200



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Im Eichle II"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 15.04.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	13.06.2018		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	13.06.2018		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	01.08.2018		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	19.11.2020	bis	08.01.2021
3. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.03.2021	bis	06.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.04.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitte 1-1, 2-2 — M 1:200 — Blatt 4

79787 Lauchringen, den 15.04.2021

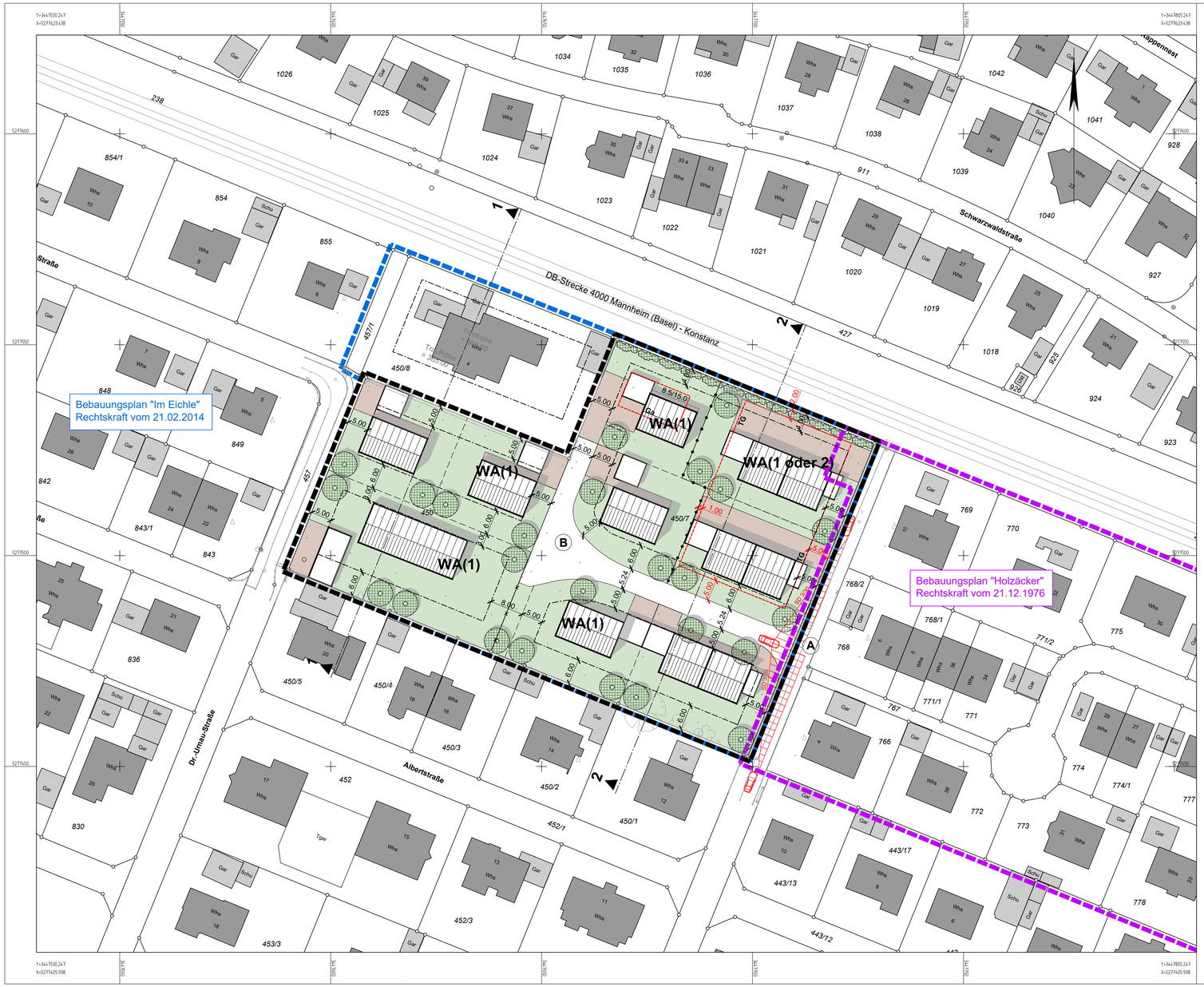
. . . . . .
Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 15.04.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

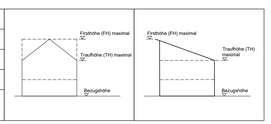
Auftrag: 1730	Plan: 10-3_Schnitte.dwg	Plott: 10-3_Schnitte.pdf	Größe: 0,58 m²



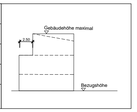
Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze entfällt
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Gebüsch
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Eichle II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Eichle" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Holzäcker" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA(1)	II
0,4*	-
O	ED
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
TH max. +6.50m FH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

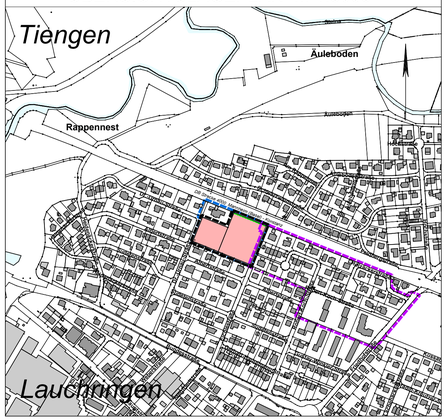


WA(2)	III
0,4**	-
O	E
SD/WD PD/FD	25°-38° 10°-20°
GH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	



*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Im Eichle II"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 15.04.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	13.06.2018		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	13.06.2018		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	01.08.2018		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	13.08.2018	bis	14.09.2018
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	19.11.2020	bis	08.01.2021
3. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.03.2021	bis	06.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.04.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 5

79787 Lauchringen, den 15.04.2021

. . . . . .
Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 15.04.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1730	Plan: 1730_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_GSPS00.pdf	Größe: 0,46 m²