

---

# Gemeinde Lauchringen



---

## **Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**1. Fertigung**

Endgültige Fassung vom 24.10.2024



**kaiser**

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



## Gemeinde Lauchringen

# Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

### INHALTSVERZEICHNIS

---

## A. SATZUNG

## B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

## D. BEGRÜNDUNG

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

## E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich
2. Schnitt 1-1, 2-2 (Blatt 3) M 1:200
3. Gestaltungsplan (Blatt 4) M 1:500



## Gemeinde Lauchringen

# Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

Seite 1

### Teil A - SATZUNG

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 24.10.2024 als Satzung beschlossen.

#### Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

#### Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- WG** Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- KlimaG BW** Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)



**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom 24.10.2024
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-II.)	i.d.F. vom 24.10.2024
	Örtliche Bauvorschriften	(III.)	i.d.F. vom 24.10.2024
<u>dem B-Plan ist beigefügt:</u>			
D.	Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 24.10.2024
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des GVV	(Bl. 2)	i.d.F. vom 28.11.2012
	Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 24.10.2024
	Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 24.10.2024

**§ 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**

Die Festsetzungen der Bebauungspläne „Im Ried-Auf dem Ried“, Rechtskraft vom 29.09.1967 und „Konstanzer Äcker, Rechtskraft vom 30.08.1989 mit Änderungen werden im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden durch das Landratsamt genehmigt und treten dann durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 24.10.2024

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauchringen**

# **Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“**

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

Seite 3

**Teil A - SATZUNG**

---

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.10.2024 überein.

Lauchringen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

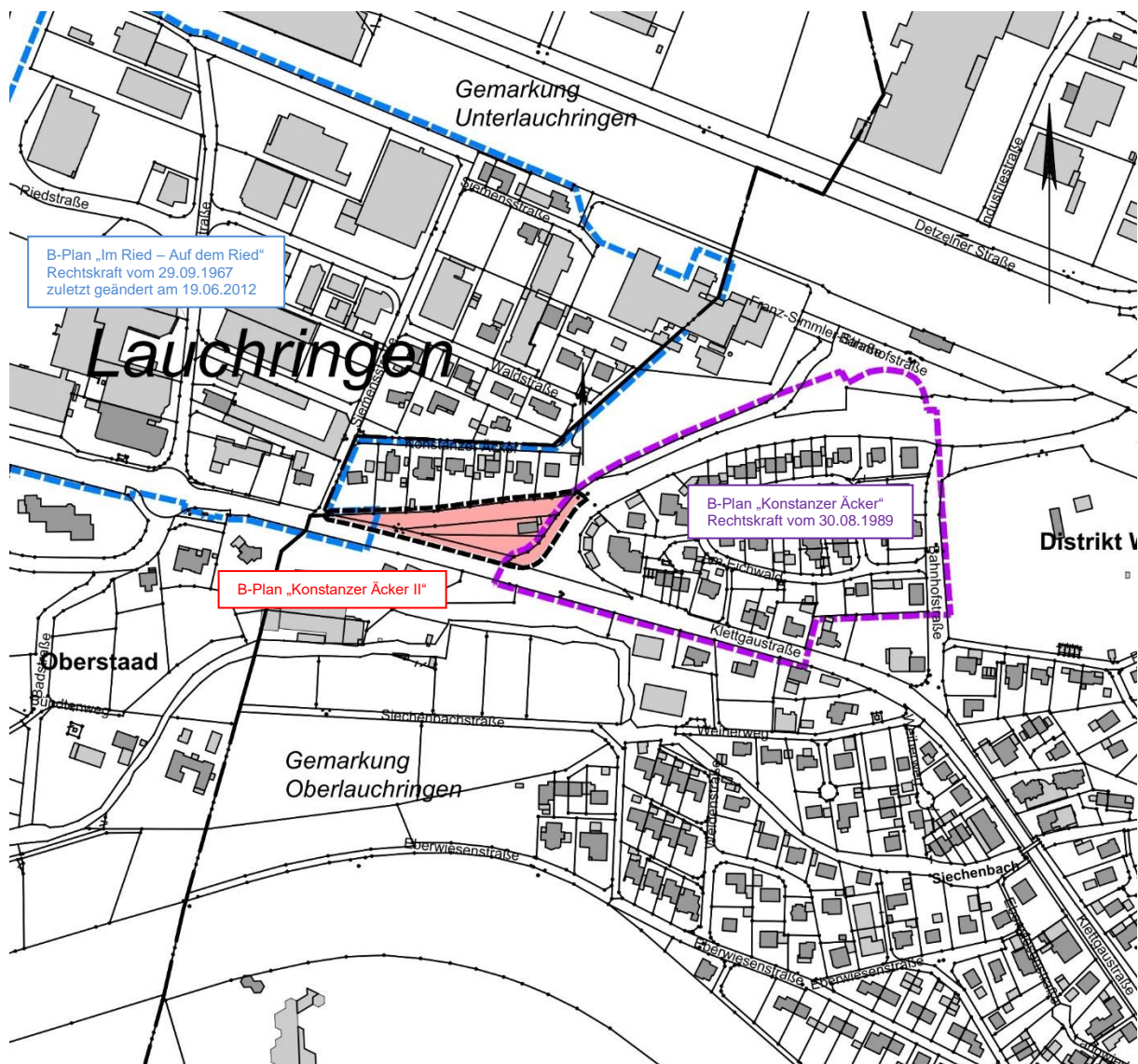
Thomas Schäuble  
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

**Grenzen des Bebauungsplanes – Überlagerungsbereich  
Lageplanausschnitt**

(Darstellung unmaßstäblich)





**Gemeinde Lauchringen**

# **Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“**

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

Seite 1

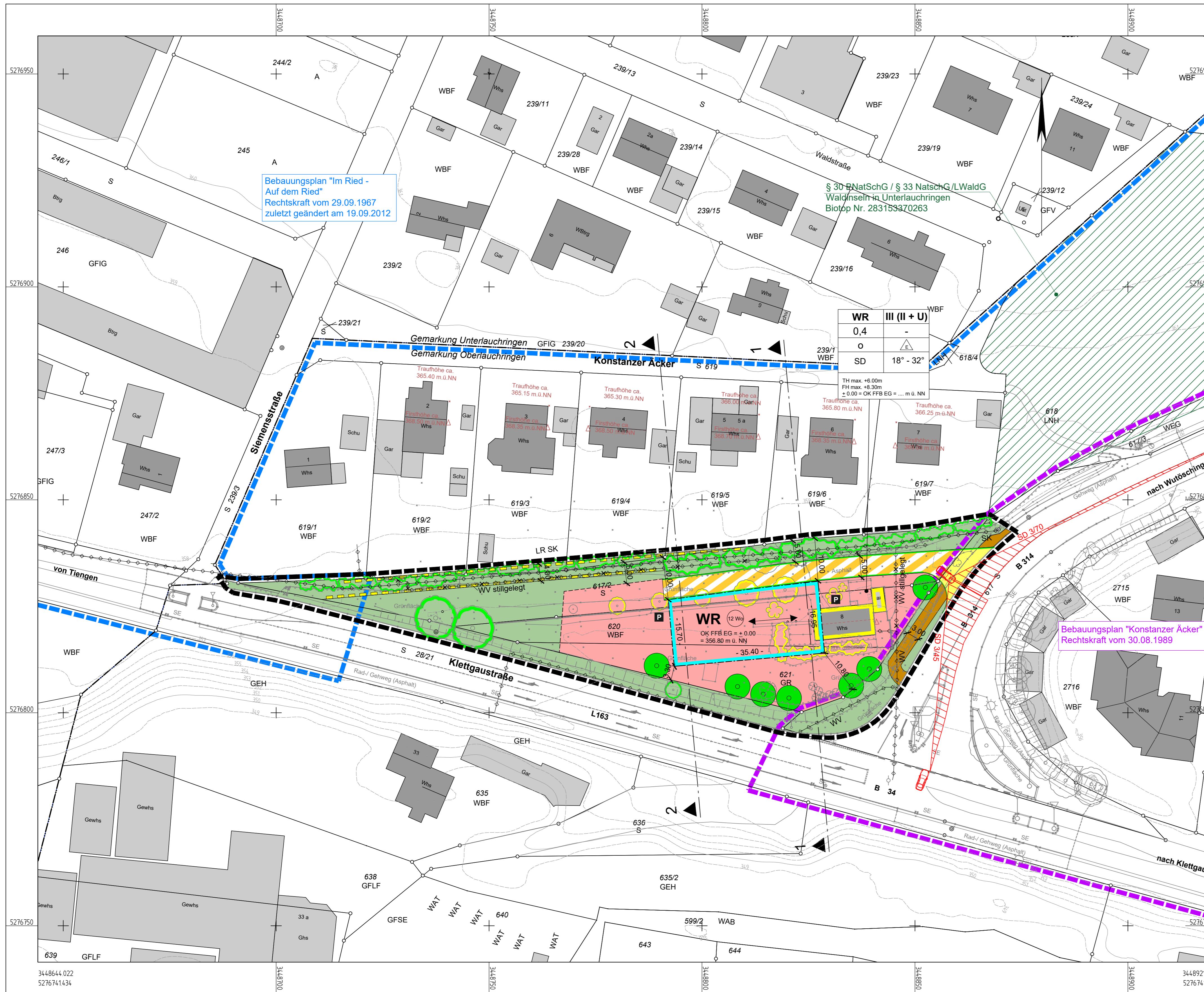
**Teil B – ZEICHNERISCHER TEIL**

---

1. Lageplan

(Blatt 1)

M 1:500



### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

**Allgemein**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien (Bestand vom 08.09.2021 / DGM LGL 2005)

**Art der baulichen Nutzung**

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

Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	WR	III (II + U)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	-
Bauweise	Hausform	O	△
Dachform	Dachneigung	SD	18° - 32°

Traufhöhe maximal  
Firsthöhe maximal  
Bezugshöhe

TH max. +6.00m  
FH max. +8.30m  
± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenze**

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

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser / Geschosswohnungsbau zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

**Verkehrsfächen :**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen / -wege / -flächen

**Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch
- Unterirdisch entfällt

**Grünflächen :**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche Öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

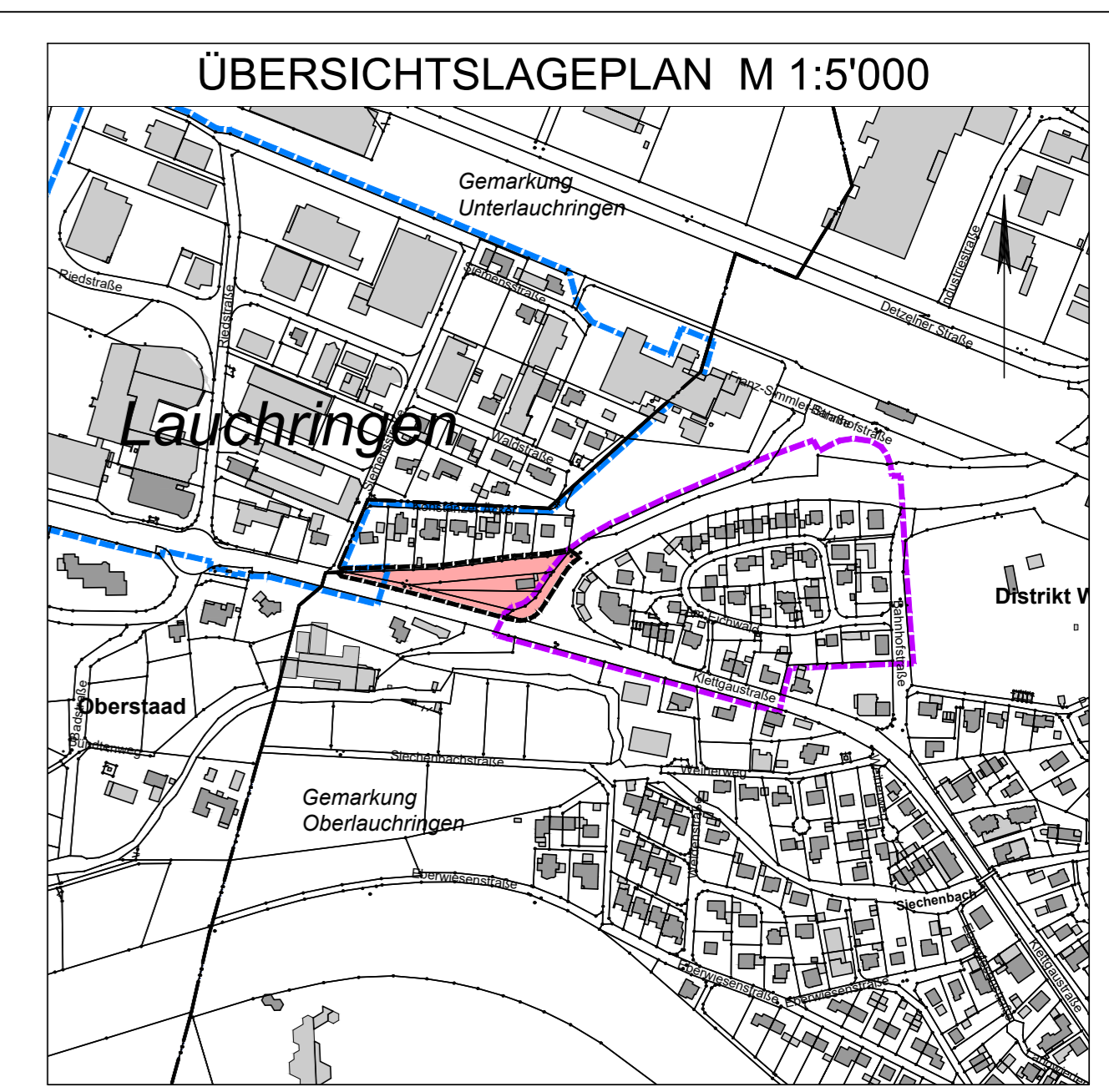
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume
- Biotope
- Baum erhalten
- Bepflanzung erhalten

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Ried - Auf dem Ried" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Konstanzer Äcker" § 9 Abs. 7 BauGB



## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Konstanzer Äcker II" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

#### Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	29.06.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	29.06.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.07.2023
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.07.2023 bis 18.08.2023
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	05.07.2023 bis 18.08.2023
Beschluss zur erneuten Offenlage	am	07.03.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	25.03.2024 bis 26.04.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	22.03.2024 bis 26.04.2024
Beschluss zur 3. Offenlage	am	25.07.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	12.08.2024 bis 13.09.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.08.2024 bis 13.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	24.10.2024

Ausfertigung der Satzung:  
79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

Thomas Schäuble, Bürgermeister (Siegel)

Rechtskraft (§ 10 BauGB) am \_\_\_\_\_

---

### Lageplan

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

wt-tiengen, den \_\_\_\_\_

**kaiser**

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2128 Plan: 2128\_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3\_LP500.pdf Größe: 0,48 m

M 1:500 Blatt 1



Textliche Festsetzungen für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 1) 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 werden folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

**gem. § 3 BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

**1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2 Verkehrsflächen**

**gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**

**1.3 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 und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt (s. Lageplan Blatt 1 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3).

**Grundflächenzahl**

Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

**Geschosse**

Zulässig sind im WR maximal 3 Vollgeschosse (II+ Unter- /Kellergeschoss).



**3. Höhe der baulichen Anlagen**

**gem. § 9 (3) BauGB**

- 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = ..... m. ü. NN (s. Lageplan Blatt 1 u. Schnitte1-1, 2-2 Blatt 3). Zur Optimierung der Bezugshöhe gegenüber dem Umgebungsbestand ist eine Toleranz von ± 0,25m zulässig.
- 3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 1 u. Schnitte1-1, 2-2 Blatt 3).
- Traufhöhe maximal = + 6,00m  
Firsthöhe maximal = + 8,30m  
Bezugspunkt ± 0,00 = 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 Folgende Haustypen sind zulässig:  
Einzelhäuser / Geschosswohnungsbau

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**

**gem. § 23 BauNVO**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

**6. Stellung der baulichen Anlagen**

**gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der Gebäude ist im Lageplan Blatt 1 festgesetzt. Abweichungen zur optimaleren Nutzung von Solarenergie bis 15° sind zulässig.

**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. Die Festsetzungen gem. Teil C III, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.1 und 6.2 sind zu beachten.

**9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

**gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zulässig sind maximal 12 Wohnungen (s. Lageplan Bl. 1).



**10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

**gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

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

**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:

- $V = 1\text{m}^3$  pro  $50\text{m}^2$  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 allerdings für Abflüsse aus befestigten Flächen nicht zulässig. 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. 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**

Grundsätzlich darf Grundwasser jeglicher Art nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlagen angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.



Eingriffe in das Grundwasser sind nach § 49 WHG grundsätzlich beim Landratsamt Waldshut – Umweltamt- anzeigepflichtig. Sofern Stoffe ins Grundwasser eingebracht werden, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, ist nach § 49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**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.

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

Zum B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen, die Eingriffe diesbezüglich werden als sehr gering eingestuft. Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

**14.1 Boden-/ Grundwasserschutz**

- 14.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 14.1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18914 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 14.1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 14.1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- 14.1.5 Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.
- 14.1.6 Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität oder die Grundwasserneubildung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.



**14.2 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 mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

**14.3. Maßnahmen zum Schutz von Tieren**

- 14.3.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 14.3.2 Rodung von Gehölzen nur zwischen 01.10. und 28.02. erlaubt.
- 14.3.3 Für die gesamte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

**14.4. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

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

**14.5 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

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

**14.6 Pflanzfestsetzungen**

- 14.6.1 Im B-Planbereich entfallen kleinere Bäume und sonstige Gehölze. Als Ersatz sind auf den Grundstücken 7 neue Bäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan Blatt 1 zu pflanzen. Die Standorte können variieren.
- 14.6.2 Zur Bepflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden.



---

## **II. 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 der zugeordneten Erschließungsstraße / 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](mailto: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)**

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato nicht vor. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen 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) zu klären.

### **4. Schadstoffe (Hinweis)**

STN Landratsamt vom 26.04.2024

Beim Rückbau des Gebäudes ist jedoch unbedingt zu beachten, dass vor Beginn des Rückbaus eine Schadstoffuntersuchung auf Gebäudeschadstoffe durchgeführt werden muss. Nur so kann sichergestellt werden, dass abfallrechtliche, arbeitsschutzrechtliche und gefahrstoffrechtliche Vorgaben beim Rückbau eingehalten werden.

### **5. PV-Pflicht (Hinweis)**

Die Vorgaben § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) und der entsprechenden Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) sind einzuhalten.



## **6. Lärmschutz (Hinweis)**

### STN des Landratsamtes Waldshut – Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz, Abfallrecht vom 12.09.2024

Bei der Planung der zukünftigen Bebauung der von diesem Bebauungsplan umfassten Fläche sind die schutzbedürftigen Räume entweder auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung sowie die erforderliche Be- und Entlüftung für die schutzbedürftigen Räume sicherzustellen.

Die räumlichen und topographischen Bedingungen i. V. mit der territorialen Lage des B-Plangebietes lassen erkennen, dass eine komplette Anordnung der schutzbedürftigen Räume in den straßenabgewandten Gebäudeseiten, begründet u. a. auf eine optimale Besonnung und Beschattung für die neue Bebauung, nicht vollumfänglich möglich ist.

Um die Thematik Lärmschutz zielführend berücksichtigen zu können, wird deshalb zum geplanten Bauvorhaben im B-Planbereich ein Objekt bezogenes Lärmgutachten erstellt. Im Ergebnis können die daraus ermittelten notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (aktiv / passiv), explizit auf die konkrete architektonische Planung ausgelegt, in das Bauantragsverfahren eingebunden werden.



---

**III. 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 nur Satteldächer

**1.1.2 Dachneigungen**

Satteldächer: mind. 18°, max. 32°

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.

**1.1.3 Dacheindeckung**

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur untergeordnet und beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 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.

**1.3 Alternativenergie**

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern flächig auf der Dachhaut anzubringen.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.

Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

**2. Gasbehälter**

Gasbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

**3. Antennen**

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



**4. Einfriedungen**

- 4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.
- 4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
- Straßenseite bis 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie = max. 0,80m.
  - Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.
- 4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Straßenflächen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.
- 4.4 An den privaten Grundstückszufahrten sind die gesetzlich geforderten Sichtdreiecke zu beachten.

**5. Freiflächen**

- 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
- 5.2 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.

**6. Garagen, Carports und Stellplätze**

- 6.1 Aus gestalterischen Gründen sind zur Straßenbegrenzungslinie folgende Mindestabstände festgesetzt:
- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
  - Garagen längs zur Straße = 1,00m
  - Carports senkrecht zur Straße = 2,00m
  - Carports längs zur Straße = 1,00m
- 6.2 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

**7. Stellplatzverpflichtung**

Es gelten die Vorgaben der LBO §37.

**8. Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung oder alternativem Sichtschutz (Holz, Beton, Naturstein) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

**9. Leitungen**

Leitungen für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Versorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.



**Gemeinde Lauchringen**

# **Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“**

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

Seite 10

## **Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Lauchringen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Auf Gemarkung Oberlauchringen stehen derzeit keine freien, gemeindeeigenen Baulandflächen mehr zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

An der Einmündung der Landesstraße 163 in die Bundesstraße 314 befindet sich eine größere, im Gemeindebesitz befindliche Fläche. Die Fläche ist derzeit mit einem alten, leerstehenden Wohnhaus bebaut. Die Gemeinde möchte das bestehende Gebäude zurückbauen und die Fläche für eine neue Bebauung freimachen.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Konstanzer Äcker II" auf Gemarkung Oberlauchringen 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 „Konstanzer Äcker II“ möchte die Gemeinde Lauchringen der konstanten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen auf Gemarkung Oberlauchringen Rechnung tragen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine darauf ausgerichtete, neue Bebauung geschaffen werden.

Der überplante Bereich grenzt im Norden an eine einzeilige, reine Wohnbebauung entlang der Konstanzer Straße. Zu dieser Bebauung gibt es keinen Bebauungsplan, die Bebauung besteht aus zweigeschossigen Einzelhäusern mit jeweils in der Anzahl unterschiedlichen Nebenanlagen. Die bebauten Grundstücke liegen topografisch ca. 1,50 – 2,50m höher als das überplante Gebiet.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an den aktuellen Maßstäben zum sozialen und ökologischen Wohnungsbau. Die Festsetzungen des B-Planes folgen im Weiteren den allgemeinen, politisch gewollten aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der neuen Bebauung ist den Vorgaben aus dem Bestand und der Topographie geschuldet. Das deutlich tieferliegende Gelände wirkt sich dabei äußerst positiv auf die neue Bebauung und das städtebauliche Gesamterscheinungsbild aus.

Der B-Plan soll primär dazu beitragen, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Lauchringen zu erhöhen und gleichzeitig auch die Abwanderung einheimischer Bürgerinnen und Bürger verhindern. Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).



### 3. Raumordnung - Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 28.11.2012 (mit Ausnahme der Fläche WT 7 (Bergstadt III) und 21.02.2013 (einschließlich der Fläche WT 7 (Bergstadt III)), zuletzt geändert am 16.08.2021, stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes als Allgemeine Grünflächen dar (s. E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan, Blatt 2 - Auszug). Der Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern und der B-Plan ist vom Landratsamt zu genehmigen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### 4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche		
		m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
617/2	1746	1746		S Straße
619/3	1116	34		WBF Wohnbaufläche
619/4	1031	32		WBF Wohnbaufläche
620	967	967		WBF Wohnbaufläche
621	721	721		GR Grünland
28/21	8356	444	Teilfläche	S Straße
617	11498	436	Teilfläche	S Straße
Gesamtfläche		4.380	m <sup>2</sup>	
entspricht ca.		0,44	ha	

Das B-Plangebiet wird im Norden und Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt, im Osten bildet die B 314 die Abgrenzung. Im Süden schließt die L163 an. Über das Flurstück 617/2 verlief früher die Landstraße nach Wutöschingen, bevor die heutige Einmündung der B 314 realisiert wurde.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,44ha, mit einer leicht von Osten nach Westen abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1%.

Die Straßengrundstücke Flst. 28/21 und 617 befinden sich im Eigentum des Bundes, 619/3 und 619/4 sind in Privateigentum und alle übrigen Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde.



## **5. Erschließung**

### **5.1 Allgemein**

Alle Baugrundstücke sind bereits erschlossen. Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet.

### **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 über eine private Erschließungsstraße, welche im Osten an die Bundesstraße 314 angeschlossen ist (analog zum Bestand).

### **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.

Der B-Planbereich und seine Umgebung werden im Misch-System entwässert. Die Hauptent-sorgungsleitungen dazu verlaufen am nördlichen Rand entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen. Die Einrichtung eines Trennsystems ist auf Grund fehlender Vorflut nicht möglich.

#### **5.3.1 Schmutzwasser**

Im Bereich des B-Plangebietes sind ggf. nur neue Hauanschlussleitungen erforderlich, welche an die vorhandenen Mischwasser-Sammelleitungen innerhalb des B-Plangebietes angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 150-200 mm nach Anforderung. Zur Kontrolle und Revision ist auf den Grundstücken der Einbau von begehbaren Kontrollschächten festgesetzt.

#### **5.3.2 Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken**

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern. 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:

- $V = 1\text{m}^3$  pro  $50\text{m}^2$  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. Die Zustimmung der Fachbehörden des Landratsamtes ist dazu im Vorfeld einzuholen.

Ergänzend zur dezentralen Versickerung werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) festgesetzt. Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, der Notüberlauf entwässert in die Versickerungsanlagen. Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

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. 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.

Es darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

### **5.3.3 Drainagewasser**

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

### **5.4 Wasserversorgung**

#### Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind im B-Planbereich bereits vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus.

Geplant ist grundsätzlich die Weiterverwendung bestehender Anschlussleitungen, ggf. sind zusätzliche neue Hausanschlussleitungen auf Grund neuer Grundstückseinteilungen notwendig.

### **5.5 Stromversorgung**

Bestehende Anlagen zur Stromversorgung des Regionalwerks Hochrhein sind ebenfalls bereits im B-Planbereich vorhanden. Bei Bedarf können diese Anlagen entsprechend erweitert werden.

Passive, thermische und photovoltaische Sonnenenergienutzung ist ausdrücklich gewünscht.



### 5.6 Gasversorgung

Bestehende Versorgungsanlagen für Erdgas der badenova Netze sind ebenfalls bereits im B-Planbereich vorhanden. Bei Bedarf können diese Anlagen entsprechend erweitert werden.

### 5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom und Vodafone sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des B-Planbereichs kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Im B-Plangebiet ist im Zuge evtl. neuer Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Mitverlegung eines Leerrohr-Systems der Gemeinde für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) geplant.

### 5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen B 314.

## 6. Altlasten

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

## 7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO** festgesetzt.

### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das B-Plangebiet rundet die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Konstanzer Straße ab. Die zulässigen Nutzungen sollen deshalb primär dem Wohnen dienen. Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb der Gemeinde Lauchringen genügend alternative Einrichtungen oder und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1). Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse (II+ Unter- /Kellergeschoss).



Die Höhe der Gebäude ist wie folgt festgelegt (s. Lageplan Bl. 1 u. Schnitt 1-1, 2-2 Bl. 3):

Maximale Traufhöhe = + 6,00m

Maximale Firsthöhe = + 8,30m

Die Bezugshöhe  $\pm 0,00$  für die Gebäudehöhe ist OK FFB in m ü. NN (s. Lageplan Blatt 1 und Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3). Zur Optimierung der Bezugshöhe gegenüber dem Umgebungsbestand ist eine Toleranz von  $\pm 0,25$ m zulässig.

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

Folgende Haustypen sind zulässig:

Einzelhäuser / Geschosswohnungsbau

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt (s. Lageplan Blatt 1). Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet, die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Die Stellung der Gebäude ist im Lageplan Blatt 1 festgesetzt. Abweichungen zur optimaleren Nutzung von Solarenergie bis  $15^\circ$  sind zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig. Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C III, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6 sind zu beachten.

Maximal sind 12 Wohnungen zulässig. Die Anzahl ist jedoch an die Erfüllung der Festsetzungen zur Anzahl der dafür notwendigen Stellplätze gebunden (1 Stellplatz je Wohneinheit gemäß LBO B-W §37).

Im B-Planbereich sind freizuhaltende Flächen an einmündenden Straßen und Wegen zur Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) ausgewiesen.

Zulässig sind nur Satteldächer, die Dachneigung ist mit  $18^\circ$ - $32^\circ$  festgesetzt. Für sehr flach geneigte Dächer (bis  $10^\circ$ ) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (s. Teil C III, Nr. 1.1.3).



## **8. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen, die Eingriffe diesbezüglich werden als sehr gering eingestuft. Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W und sonstige geschützte Flächen.

## **9. Baugrund**

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato nicht vor. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen 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) zu klären (s. Teil C II, Nr. 3).

## **10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die Realisierung des geplanten Baugebietes ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Erforderlich sind ergänzende Erschließungsmaßnahmen.

## **11. Kosten**

Im Zuge des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger ist die Gemeinde Lauchringen.

Lauchringen, den 24.10.2024

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauchringen**

# **Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“**

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

---

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

## **Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

---

- |    |                              |           |               |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 2) | unmaßstäblich |
| 2. | Schnitt 1-1, 2-2             | (Blatt 3) | M1:200        |
| 3. | Gestaltungsplan              | (Blatt 4) | M1:500        |



Gemeinde Lauchringen

## Bebauungsplan „Konstanzer Äcker II“

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

Endgültige Fassung vom 24.10.2024

### TEIL E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Blatt 2

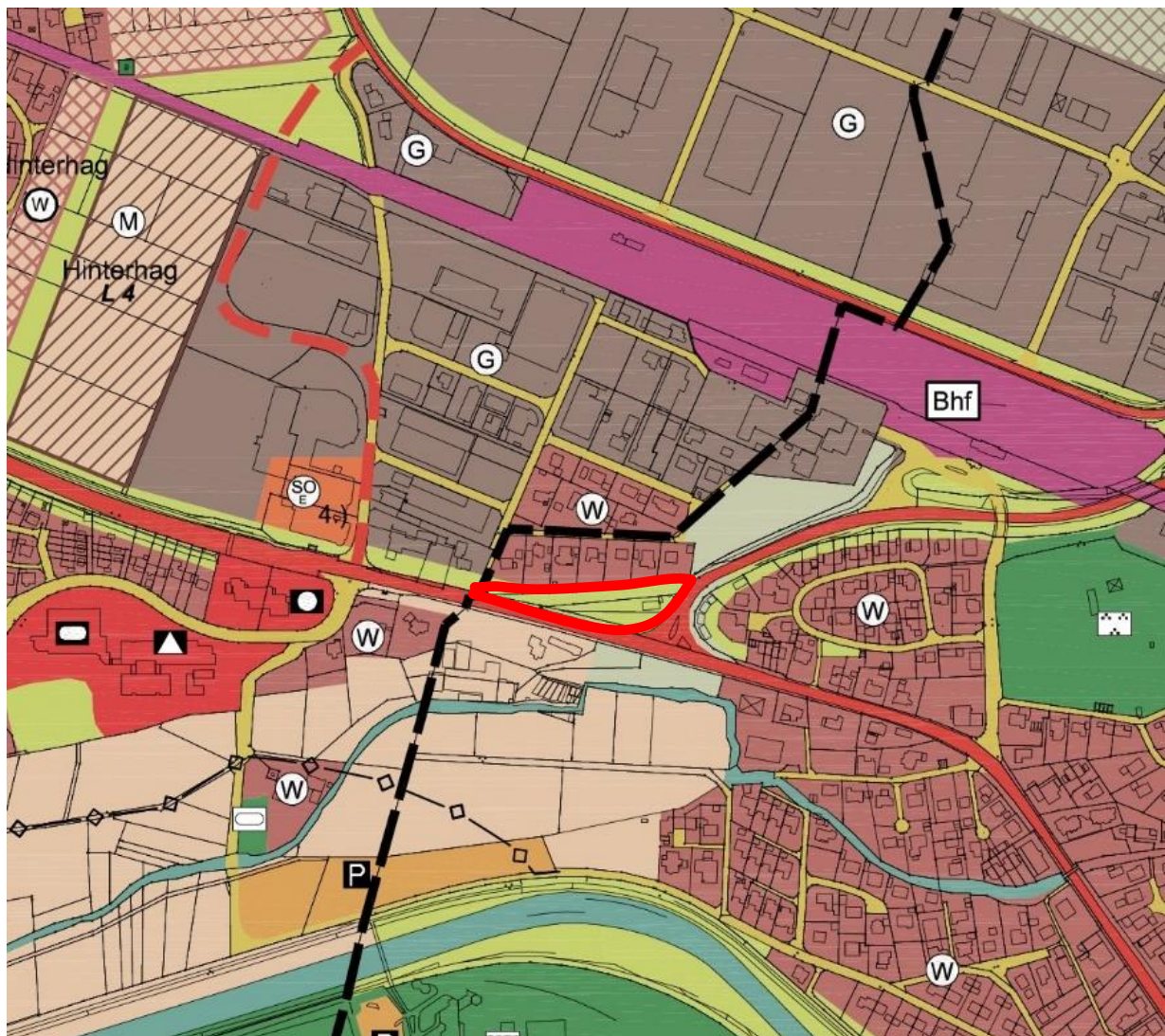
### Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG

### Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“

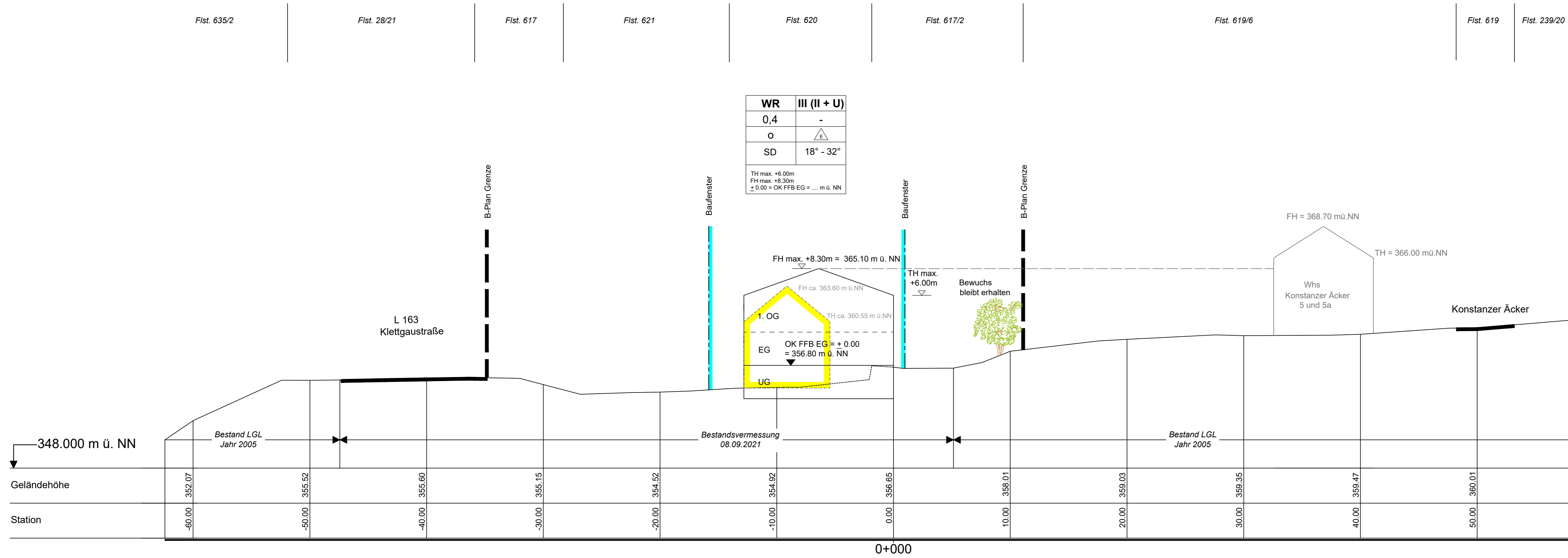
vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,

Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

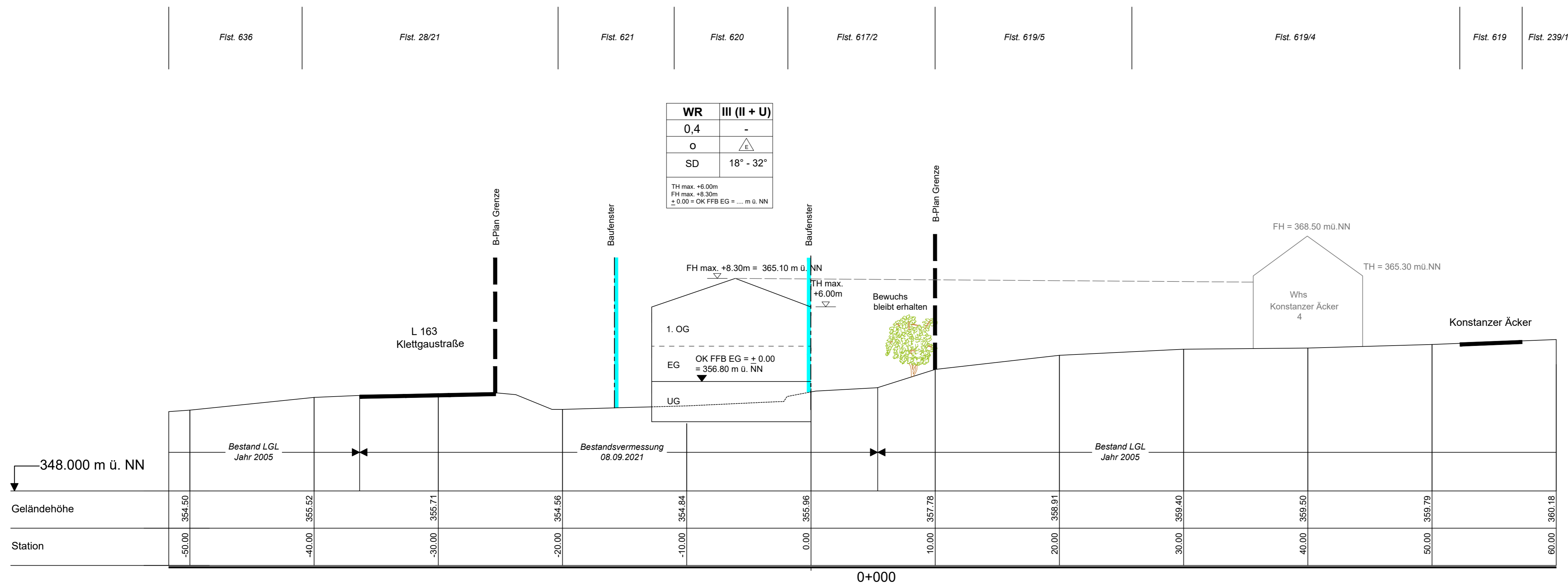
(Darstellung unmaßstäblich)



### Schnitt 1-1 M 1:200



### Schnitt 2-2 M 1:200



## Gemeinde Lauchringen



**Bebauungsplan "Konstanzer Äcker II"**  
**und Örtliche Bauvorschriften**  
**auf Gemarkung Oberlauchringen**  
 als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
**Endgültige Fassung vom 24.10.2024**

#### Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	29.06.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	29.06.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.07.2023
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.07.2023 bis 18.08.2023
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	05.07.2023 bis 18.08.2023
Beschluss zur erneuten Offenlage	am	07.03.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	25.03.2024 bis 26.04.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	22.03.2024 bis 26.04.2024
Beschluss zur 3. Offenlage	am	25.07.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	12.08.2024 bis 13.09.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.08.2024 bis 13.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	24.10.2024

Ausfertigung der Satzung:

79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

Thomas Schauble, Bürgermeister

(Siegel)

Rechtskraft (§ 10 BauGB) am \_\_\_\_\_

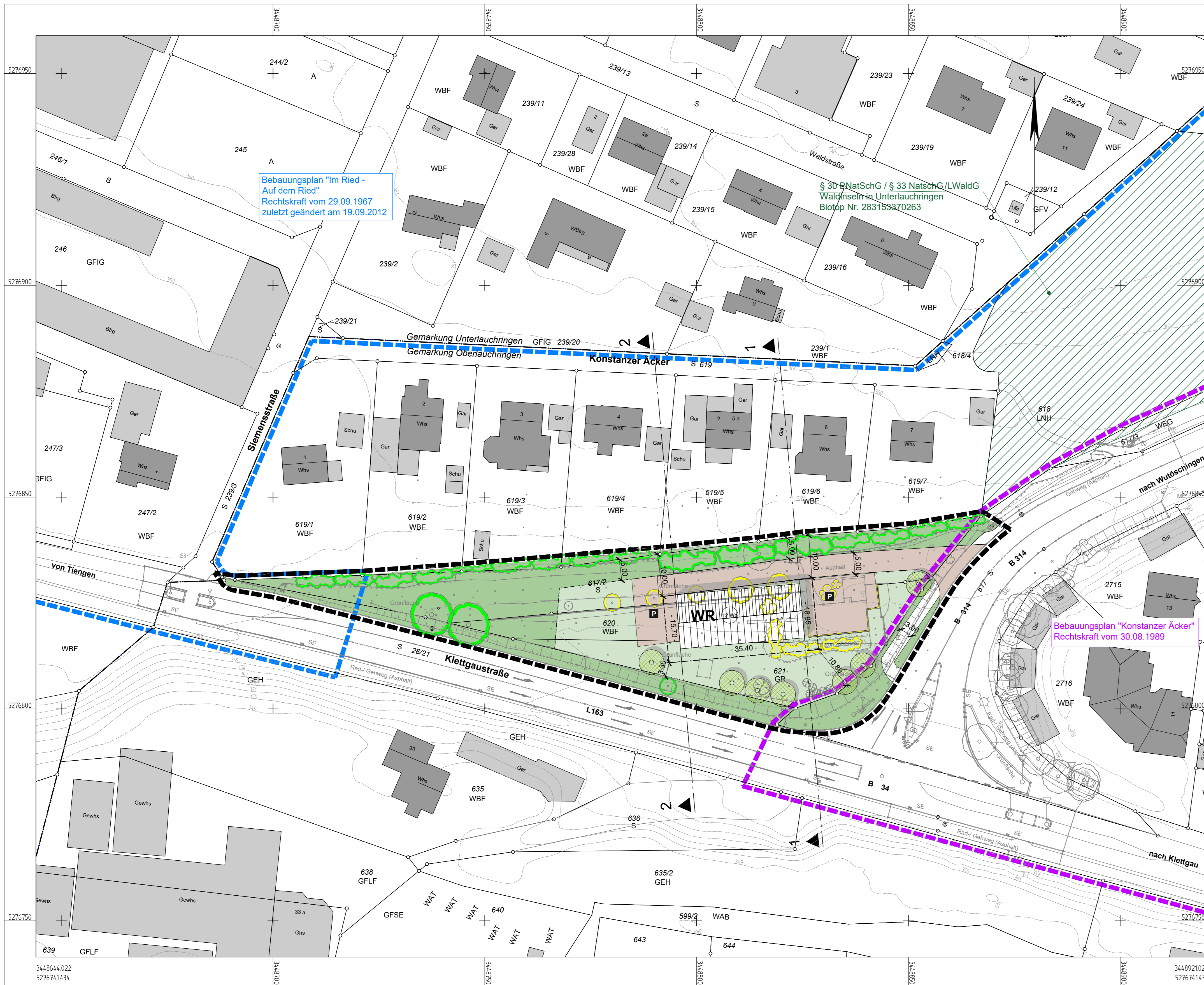
**Schnitt 1-1, 2-2** **M 1:200** **Blatt 3**

planungsbüro + vermessungsbüro  
 ernst kaiser  
 daimlerstraße 15  
 79781 wültingen  
 tel. 07741/9211-0  
 fax. 07741/9211-22



wültingen, den \_\_\_\_\_

Entwurf und Planfertigung



Bebauungsplan "Im Ried - Auf dem Ried"  
Rechtskraft vom 29.09.1967  
zuletzt geändert am 19.09.2012

§ 30 NatSchG / § 33 NatSchG/LWaldG  
Waldinsel in Unterlauchringen  
Biotop Nr. 28315370263

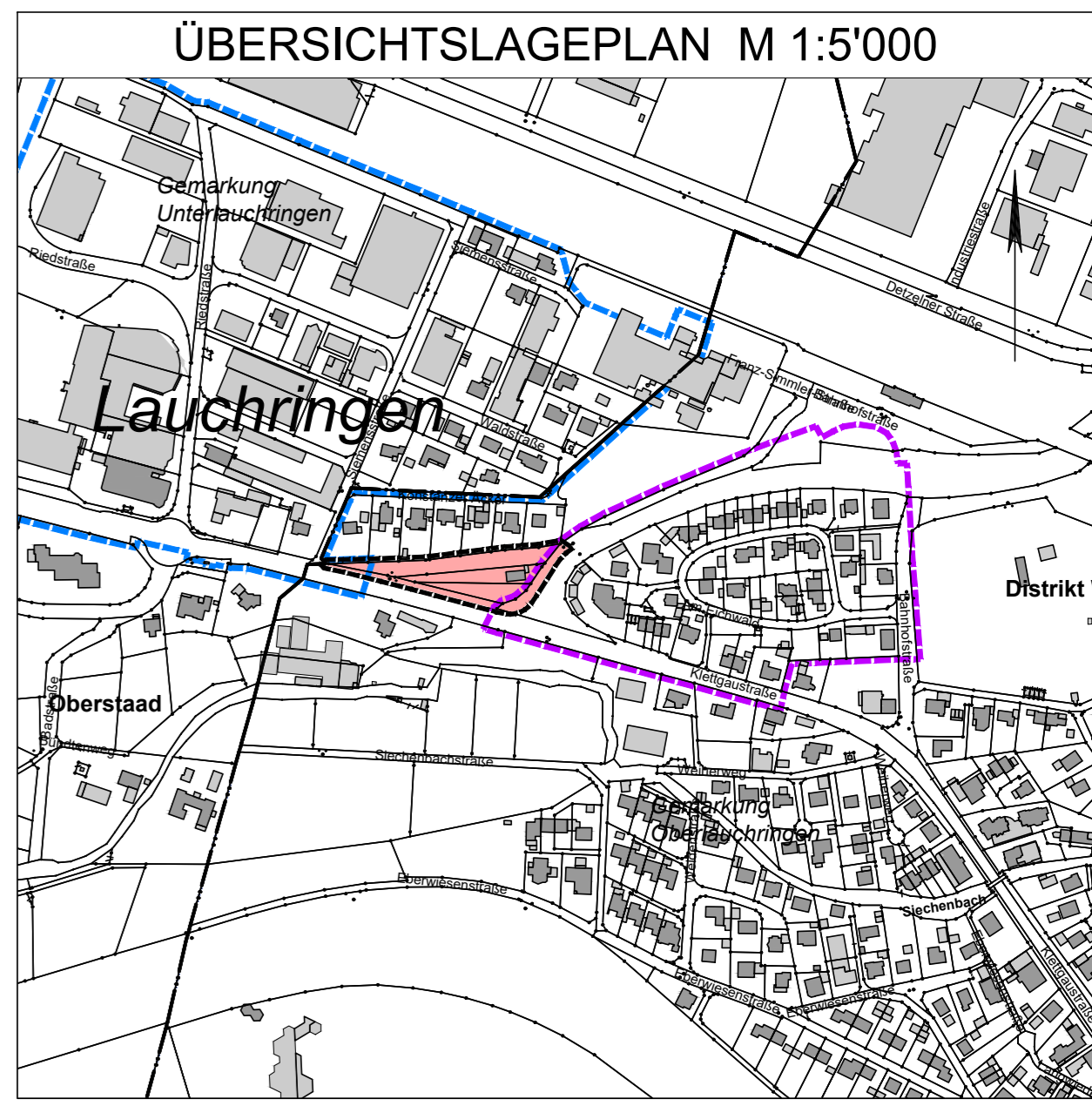
Bebauungsplan "Konstanzer Äcker"  
Rechtskraft vom 30.08.1989

**Zeichenerklärung:**

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Bestehende Gebäude
  - Bestehende Gebäude - Abbruch
  - Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005, Vermessung 01/2019)
  - Geplantes Gebäude (Vorschlag)
  - Geplante Garage (Vorschlag)
  - Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
  - Zugang / Hoffläche
  - Grünfläche privat
  - Grünfläche öffentlich
  - Anpflanzen Bäume
  - Baum erhalten
  - Baum entfällt
  - Bepflanzung erhalten
  - Bepflanzung entfällt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Konstanzer Äcker II" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Ried - auf dem Ried" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Konstanzer Äcker" § 9 Abs. 7 BauGB

WR	III (II + U)
0,4	-
o	
SD	18° - 32°

TH max. +6.00m  
FH max. +8.30m  
± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN



**Gemeinde Lauchringen**

**Bebauungsplan "Konstanzer Äcker II"**  
und Örtliche Bauvorschriften  
auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Endgültige Fassung vom 24.10.2024

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 29.06.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 29.06.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 07.07.2023
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 17.07.2023 bis 18.08.2023
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 05.07.2023 bis 18.08.2023
Beschluss zur erneuten Offenlage	am 07.03.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 25.03.2024 bis 26.04.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 22.03.2024 bis 26.04.2024
Beschluss zur 3. Offenlage	am 25.07.2024
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 12.08.2024 bis 13.09.2024
Erneute Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 01.08.2024 bis 13.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 24.10.2024

Ausfertigung der Satzung:  
79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

Thomas Schauble, Bürgermeister (Siegel)

Rechtskraft (§ 10 BauGB) am \_\_\_\_\_