
Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen

2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 26.07.2012



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. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:200 |
| 6. Gestaltungsplan | (Blatt 6) | M 1:500 |



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am _____._____ als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-10.)	i.d.F. vom	___.___._____
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom	___.___._____
D. Planteil			
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom	15.11.2011
Stand Feststellungsbeschluss (Auszug)			
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom	___.___._____
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom	___.___._____
Schnitt 1 - 1	(Bl. 4)	i.d.F. vom	___.___._____
Schnitt 2 - 2	(Bl. 5)	i.d.F. vom	___.___._____
Gestaltungsplan	(Bl. 6)	i.d.F. vom	___.___._____

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“, Rechtskraft vom 06.02.2004, zuletzt geändert am 24.03.2005, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

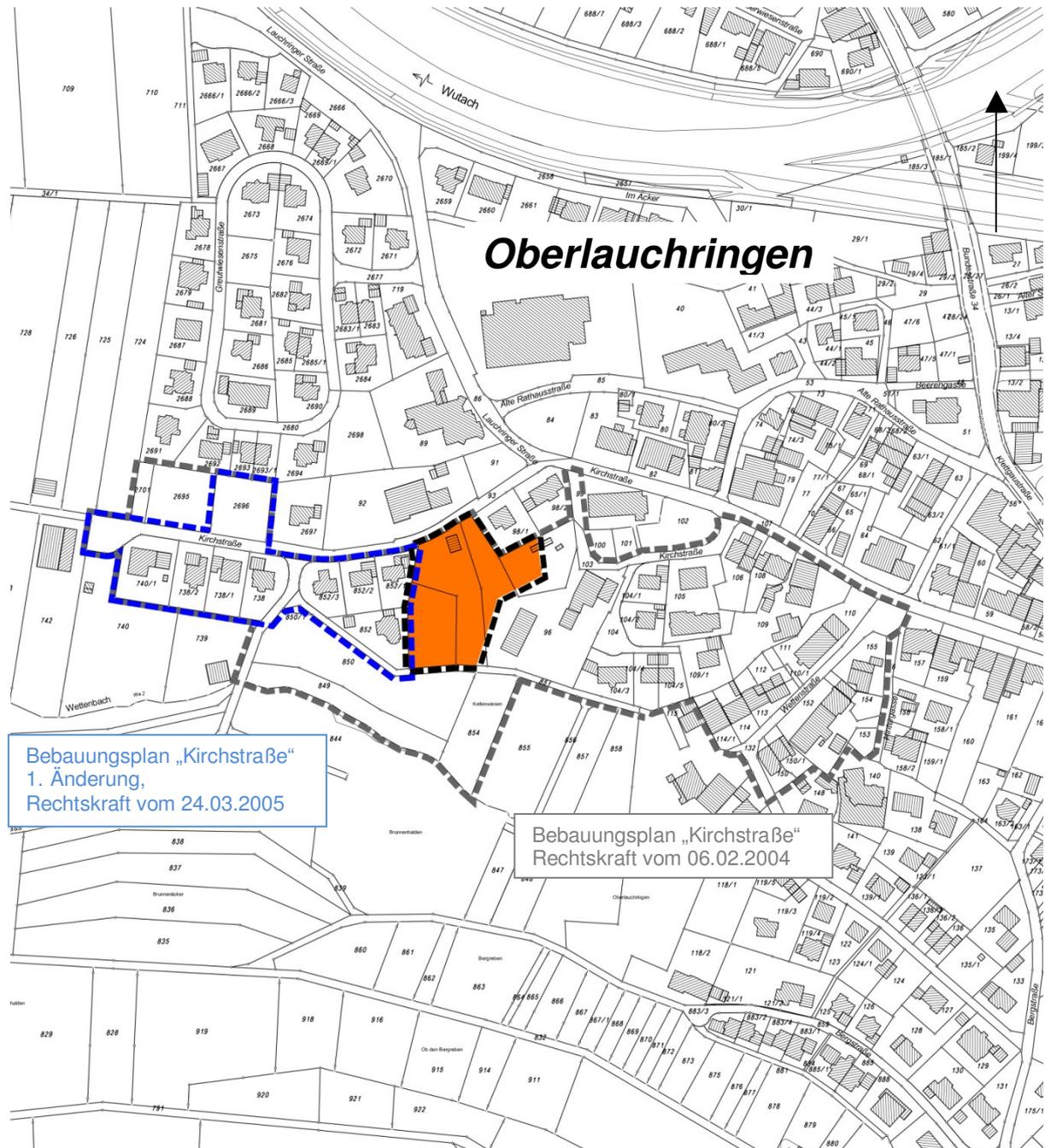
Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Derzeit sind im Bereich des ehemaligen Ortsteiles Oberlauchringen keine gesicherten Baulandflächen mehr für den Wohnungsbau vorhanden. Die Flächen im B-Planbereich „Nack“ sind fast vollständig belegt. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, diese befinden sich jedoch im Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit zur zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen auf Gemarkung Oberlauchringen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 03.05.2012 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchstraße" als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Ortsteil Oberlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baulandflächen auf Gemarkung Oberlauchringen wird der beständigen Nachfrage nach Wohnbauland für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen Rechnung getragen. Mit der Nachverdichtung der Baulandflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen werden. Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbauland decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Lauchringen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für die neuen Wohnbauflächen orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Westen und Osten angrenzenden Gebietseigenart. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Östlich der neuen Baulandflächen befindet sich der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb der Familie Feucht. Die Gebietsabgrenzung sowie die erforderliche Flächeninanspruchnahme wurde im Vorfeld der Planung mit allen beteiligten Grundstückseigentümern abgestimmt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Betrieb der Landwirtschaft darf durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden (s. Teil C III. Ziffer 6.). Die an die Landwirtschaft unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen sind im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG, Stand Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Kirchstraße 2. Änderung“ involvierten Flächen als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Der B-Plan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es zeigt eine leicht nach Süden / Südwesten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 1 % auf.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan „Kirchstraße“ wird im Norden durch die Kirchstraße begrenzt. Im Westen und Nordosten bilden bestehende Wohnbauflächen die Abgrenzung, im Südosten die landwirtschaftlichen Betriebsflächen der Familie Feucht. Im Süden schließt der vorhandene Wirtschaftsweg Flst. 851 und landwirtschaftliche Nutzflächen an die neuen Baugebietsflächen an.

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ mit einbezogen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
94	1.171	1.171		GR
95	1.666	1.616	Teilfläche	GR
96	3.995	729	Teilfläche	GFLF
97	1.145	416	Teilfläche	GR
852/1	595	5	Teilfläche	GFW
Gesamtfläche		3.937 m ²		
entspricht		ca.	0,39 ha	
GR	Grünland			
GFLF	Gebäude und Freiflächen Landwirtschaft und Forst			
GFW	Gebäude und Freiflächen Wohnen			



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Alle Grundstücke befinden sich derzeit noch in Privatbesitz, die Zustimmung zum Erwerb der relevanten Flächen durch die Gemeinde Lauchringen liegt vor.

Die Grundstücke Flst. 94 und 95 und die beanspruchte Teilfläche zum Grundstück Flst. 96 werden derzeit als Grünlandflächen genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst oder durch Pächter aus Lauchringen. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Das Grundstück Flst. 96 stellt das Hofgrundstück zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb der Familie Feucht dar. Der B-Plan ordnet die der Landwirtschaft zugeordneten Flächen neu und geschlossen um die bestehenden Gebäude, die Situation wird diesbezüglich insgesamt besser mit deutlichen Vorteilen auch in der Bewirtschaftung.

Die Inanspruchnahme der derzeit noch als Grünland genutzten Flächen erfolgt sukzessive nach Bedarf. Nachteilige Auswirkungen sind auf Grund der nicht mehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Gesamtfläche zum B-Plan „Kirchstraße 2. Änderung“ teilt sich wie folgt auf:

Gesamtfläche	3.937,00 m ²	0,39 ha	100,00 %
<u>Baulandflächen</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.495,00 m ²	3,50 ha	88,77 %
<u>Verkehrsflächen</u>			
Öffentliche Verkehrsflächen	260,00 m ²	0,03 ha	6,60 %
<u>Grünflächen</u>			
Private, nicht überbaubare Grünflächen	182,00 m ²	0,02 ha	4,62 %

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur, die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Baugebietserweiterung „Kirchstraße“.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

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

Die verkehrliche Erschließung zu den Baulanderweiterungsflächen erfolgt über die Kirchstraße. Von dieser zweigt eine neue Erschließungsstraße nach Süden ab, welche als Stichstraße (Sackgasse - L=ca. 42m) ausgebaut ist und deshalb als Erschließungsstraße von untergeordneter Bedeutung zu werten ist. Die Erschließungsfunktion beschränkt sich auf insgesamt fünf Grundstücke.

Neue Stichstraße

Die neue Erschließungsstraße ist gemäß RAST als Wohnweg einzustufen. Der Verkehrsablauf erfolgt im Mischbetrieb, Gehwege sind nicht erforderlich.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 4,00m

Die neue Erschließungsstraße ist in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Der gewählte Fahrbahnquerschnitt wird auf Grund seiner untergeordneten Erschließungsfunktion als ausreichend betrachtet. Er deckt den maßgebenden Begegnungsfall PKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) und trägt gleichzeitig zur Dämpfung der Geschwindigkeiten innerhalb des angeschlossenen Quartiers bei. Im Weiteren wird dadurch auch eine spürbare Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß erwartet.

Am Ende der neuen Stichstraße im Süden ist eine Wendeanlage nach Bild 56, RAST 06 (zweiachsiges Müllfahrzeug) vorgesehen. Von dieser Wendeanlage aus werden drei Grundstücke direkt erschlossen. Unter bereichsweiser Mitbenutzung dieser Verkehrsflächen ist auch die Möglichkeit für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges gegeben.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

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



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Bereiche um das B-Plangebiet „Kirchstraße 2. Änderung“ wird im klassischen Trennsystem entwässert. Im Süden ist eine Oberflächenentwässerungsleitung vorhanden, welche in den in Ost-Westrichtung verlaufenden Wettenbach entwässert.

Für die neuen Baulandflächen zur 2. Änderung des B-Planes „Kirchstraße“ ist eine Entwässerung im Trennsystem analog zum Bestand vorgesehen.

5.3.1 Schmutzwasser

Das anfallende und gesammelte Schmutzwasser aus der neuen Bebauung „Kirchstraße 2. Änderung“ wird in die vorhandenen Schmutzwasserleitung (Hauptsammelleitung) in der Kirchstraße abgeleitet.

Geplant sind Steinzeugrohre DN 200mm für die Hauptleitungen und DN 150mm für die Hausanschlussleitungen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt (z.B. bei Unterkellerungen und/oder hoch liegenden Sammelleitungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Nach den aktuellen Vorgaben zum Wassergesetz B-W sind bei Neulanderschließungen nur noch Entwässerungsanlagen im Trennsystem zulässig. Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (z.B. aus den Dachflächen) sollte dezentral, direkt auf den Grundstücken bewirtschaftet werden. Dazu eignen sich Versickerungen und Retentionszisternen.

Zur Beurteilung evtl. möglicher Versickerungen sowie zur Beurteilung der Geologie wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen durch die AICON Geotec GmbH Moos in 2003 zum B-Plan „Kirchstraße“ ein Gutachten erstellt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung nur begrenzt möglich ist und nicht empfohlen werden kann. Ursächlich hierfür ist der sehr oberflächennahe Grundwasserstand.

Während der Untersuchung (am 17.02.2003) konnte ein Wasserspiegel (Grund-, Schicht- oder Sickerwasser) festgestellt werden, welcher variabel ab ca. 0,70 m bis ca. 1,70 m unter Geländeoberkante ansteht.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Der Oberflächenabschluss der künftigen Erschließungsstraße bildet eine Asphaltdeckschicht, die Fahrbahn wird durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird über Straßenabläufe gefasst, in konventionellen Leitungssystemen gesammelt und über den neuen Oberflächenwasserkanal abgeleitet.

Geplant sind Stahlbetonrohre DN 300mm für die Hauptleitung und PVC-Rohre DN 150mm für die Anschlussleitungen. Die Revision und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden gesichert.

5.3.4 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird im B-Planbereich „Kirchstraße 2. Änderung“ die Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen empfohlen (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 8).

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten ist. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten ist dabei zu achten.

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

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

Im Bereich des B-Planes „Kirchstraße“ 2. Änderung erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über eine neue Hauptversorgungsleitung, welche in der Kirchstraße an das bestehende Ortsnetz angeschlossen wird. Diese neue Leitung verläuft innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße parallel zu den Leitungen der Kanalisation.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlusschieber gewährleistet.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neue Trinkwasserhauptleitung, die Dimensionierung ist auf diese Anforderung ausgelegt. Die Druckverhältnisse sind gut. In Verbindung mit der Anordnung von zusätzlichen, leistungsfähigen Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ 2. Änderung erfolgt durch neue Versorgungsleitungen, welche an die bestehenden Versorgungsanlagen in den angrenzenden, bebauten Bereichen angeschlossen werden.

Innerhalb der neuen Baulandflächen wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) geführt.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Gasversorgung

In der Kirchstraße nördlich des B-Planbereiches „Kirchstraße 2. Änderung“ sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen ist somit gegeben.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In der Kirchstraße nördlich des B-Planbereiches „Kirchstraße 2. Änderung“ befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W.

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

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße 2. Änderung“ sind keine Altlasten bekannt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße 2. Änderung“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

Innerhalb der geplanten Neubauf Flächen wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen auszuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der Geschossigkeit als Höchstgrenze bestimmt.

Im B-Planbereich „Kirchstraße 2. Änderung“ wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Einheit beschränkt.

Zulässig sind für die Gebäude nur Sattel- Walm und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen mind. 10° und max. 38°.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Gebäudestellung ermöglicht im gesamten B-Planbereich „Kirchstraße 2. Änderung“ die optimale Versorgung mit Solarenergie.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Kirchstraße 2. Änderung“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Die gewählten Festsetzungen sind an den Festsetzungen des B-Planes „Kirchstraße“ orientiert. Sie dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters, der Einpassung der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung und der Anpassung an die bestehende Bebauung im angeschlossenen Umfeld.

Die gewählten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Kirchstraße 2. Änderung“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 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 Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg).

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland auf Gemarkung Oberlauchringen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Kosten

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden folgende Erschließungskosten zu den geplanten neuen Baulandflächen ermittelt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	40.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	33.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserversorgung	12.000,00 EUR
4.	Grünordnung	5.000,00 EUR
<hr/>		
1.-4.	Baukosten gesamt	90.000,00 EUR

Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße 2. Änderung“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

Wohngebäude,

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

1.2 VERKEHRSFLÄCHENFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 16 und 19 BauGB
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (vgl. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 (3) BauGB
 - 3.1 Im B-Planbereich besteht Hochwassergefahr aus Wutach und Kotbach (s. Teil C, III. 4. Hinweis). Begründet hierauf muss die Eingangshöhe (OKFFB – EG) mind. 60 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen. Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü.NN (vgl. Lageplan Blatt 2).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 5,40m und die maximale Firsthöhe mit FH max. +8,30m bestimmt (vgl. Schemaschnitt Blatt 3).

- 4. BAUWEISE**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
gem. § 23 BauNVO

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

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

Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich. Im Bereich der Neubebauung (WA) sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.
 - 7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solar-energie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

- 8. VON DER BEBAUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizu-
haltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit.

- 9. NEBENANLAGEN**
gem. § 14 BauNVO
 - 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücks-
flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zu-
lässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO
handelt. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit folgenden
maximalen Abmessungen:
 - Grundfläche 4,00 / 4,00m
 - Wandhöhe 2,50m
 - 9.2 Der Mindestabstand für Nebenanlagen aller Art zu öffentlichen
und privaten Verkehrsflächen ist auf 3,50m festgesetzt.
 - 9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme
zulässig.

- 10. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Kirchstraße 2. Änderung“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Erweiterung-/Ergänzung vorhandener grünordnerischer Maßnahmen in den im Westen und Osten angrenzenden, bebauten Gebieten.

1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bodenschutz

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

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

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

1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und/oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 3. PFLANZGEBOTE**
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Baumanteil
Auf je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.
- 4. BEPFLANZUNG**
- 4.1 Pflanzarten**
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher s. Pflanzliste Seite 8 - 9) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.
- 4.2 Mindestpflanzqualitäten**
Laubbäume:
Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Obstbäume:
Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
- 4.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege**
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB**

1. PLANVORLAGE

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintragung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabungen im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Baugrund / Grundwasser (Hinweis)

Zur Beurteilung der Geologie und des Baugrundes wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen zum B-Plan „Kirchstraße“ 2003 / 2004 durch die AICON Geotec GmbH Moos ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten hat immer noch Gültigkeit, es vermittelt die Erkenntnisse aus insgesamt fünf Bodenaufschlüssen und gibt Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die relevanten Grundwasserstände. Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Lauchringen eingesehen werden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. **Hochwasserschutz (Hinweis)**

Die Gewässerdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg macht darauf aufmerksam, dass im B-Planbereich Hochwassergefahr von Wutach und Kotbach besteht. Die GWD empfiehlt deshalb, die Kellerfenster und Eingänge der geplanten Gebäude um mind. 0,60 m höher als das bestehende Gelände anzuordnen.

Im Weiteren wird empfohlen, auf eine sichere Heizöllagerung zu achten (z.B. durch Befestigung der Heizkessel, damit bei Hochwasser kein Auftrieb der Kessel erfolgt).

Grundsätzliche Empfehlungen und Hinweise zu einem nachhaltigen Objektschutz sind beim Landratsamt Waldshut erhältlich.
5. **Bauen im Grundwasser (Hinweis)**
 - 5.1 Wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung, wegen Grundwasserabsenkungen, der Gefahr des Grundwasserentzuges durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Drainierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Unterkanten der Bodenplatten müssen über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Dies bedeutet bei den genannten Flurabständen meist den Verzicht auf Unterkellerung.
 - 5.2 Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und 3a WG wird hingewiesen.
6. **Landwirtschaft**

Das Gebiet zum B-Plan „Kirchstraße“ 2. Änderung grenzt im Osten und Südosten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftlichen Gebäude (Stallungen, Futterlager usw.) zum Nebenerwerbsbetrieb Feucht befinden sich nur unweit der festgesetzten überbaubaren Baulandflächen, die Abgrenzung ist mit dem Betriebsinhaber abgestimmt. Die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes darf nicht gefährdet werden, Immissionen wie z.B. Geruch, Staub, Lärm etc. sind im Baugebiet zu dulden. Die unmittelbar betroffenen Flächen sind im B-Plan dargestellt.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

PFLANZEMPFEHLUNGEN

ARTENLISTEN

Artenliste

(aus B-Plan „Kirchstraße“, Rechtskraft vom 06.02.2004,
ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume – Hochstamm:

Apfel:

Brettacher
Ontario
Roter Boskoop
Bohnapfel
Roter Berlepsch
Idared
Gravensteiner
Goldparmäne
Blumberger Langstieler
Jonathan
Winterglockenapfel



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Birnen:	Conference Bocs Flaschenbirne Himesbirne Köstliche aus Charneu Alexander Lukas Clapps Liebling Vereinsdechantbirne Gelbmöstler
Kirschen:	Kordia Burlat Schauenburger Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders späte Knorpelkirsche Hallauer Schattenmorelle
Zwetschgen u. Mirabellen:	Große grüne Reneklaude Valor Quillins Renekloden Zimmers Frühzwetschge Nancy Mirabelle Wangenheims Frühzwetschge Bühler Frühzwetschge
Quitten:	Bereczki

Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister

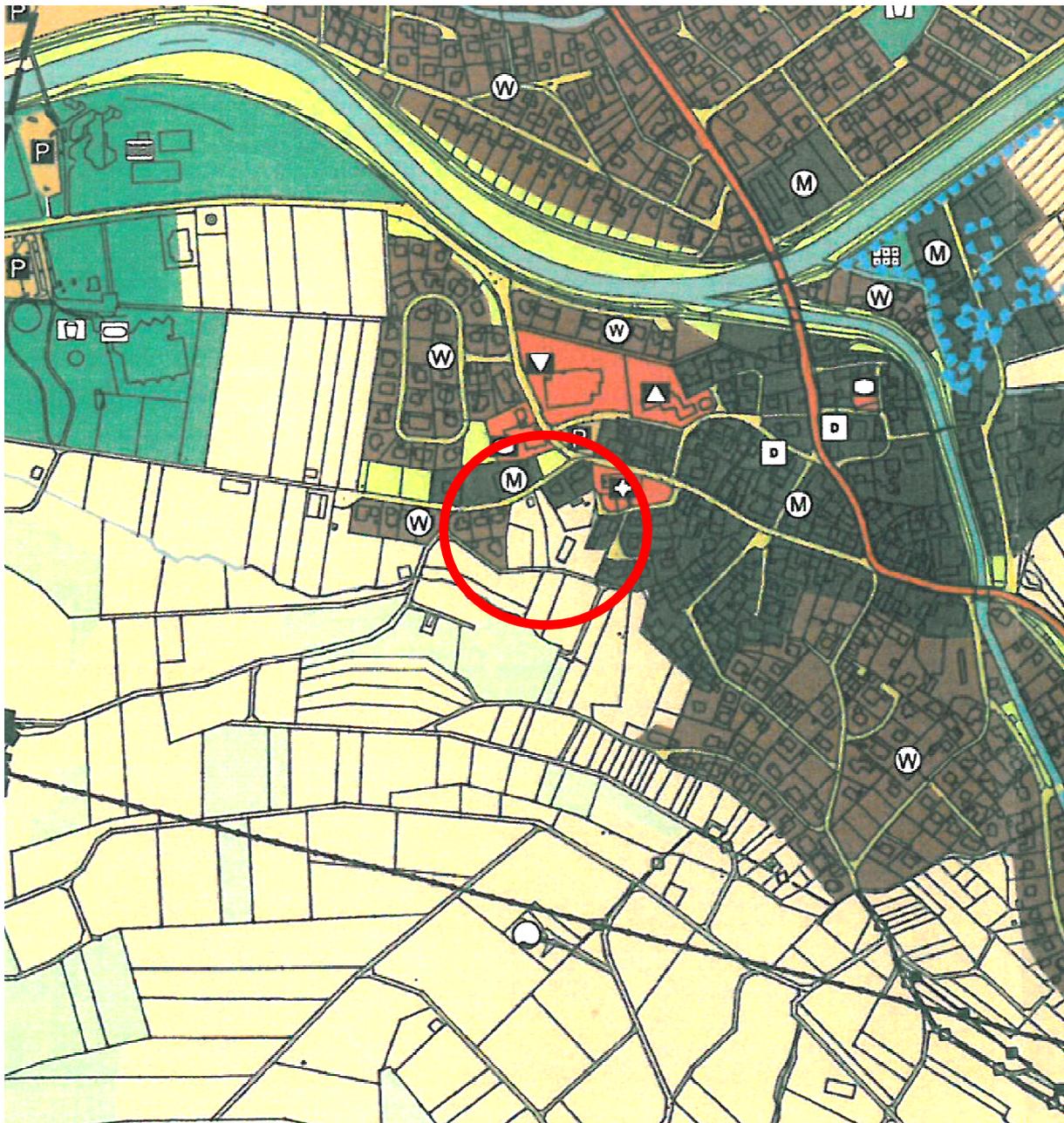


**Teil D
PLANTEIL**

- | | | | |
|----|---|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug)
(s. Anlage zur Satzung) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. | Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. | Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:200 |
| 6. | Gestaltungsplan | (Blatt 6) | M 1:500 |



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der VVG „Waldshut-Tiengen“
Stand Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011**



(Darstellung unmaßstäblich)



WA	II
GRZ 0,3	o / ED
SD / WD PD	30 - 38° 10 - 20°
TH max. + 5.40m FH max. + 8.30m OK FFB EG = m ü. NN	

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- ALLGEMEIN :**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
 - ABRUCH BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,3	o / ED	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD / WD PD	30 - 38° 10 - 20°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
TH max. + 5.40m FH max. + 8.30m OK FFB EG = m ü. NN		Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (± 0,00)	

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

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FAHRBAHN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG

- ANPFLANZEN BÄUME
- VORHANDENER BAUM ENTFÄLLT
- ERHALTEN BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauBG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauBG
- UNMITTELBARE IMMISSIONSBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFT

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße"

2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	03.05.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	03.05.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.07.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	03.08.2012

LAGEPLAN

M 1:500 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.07.2012

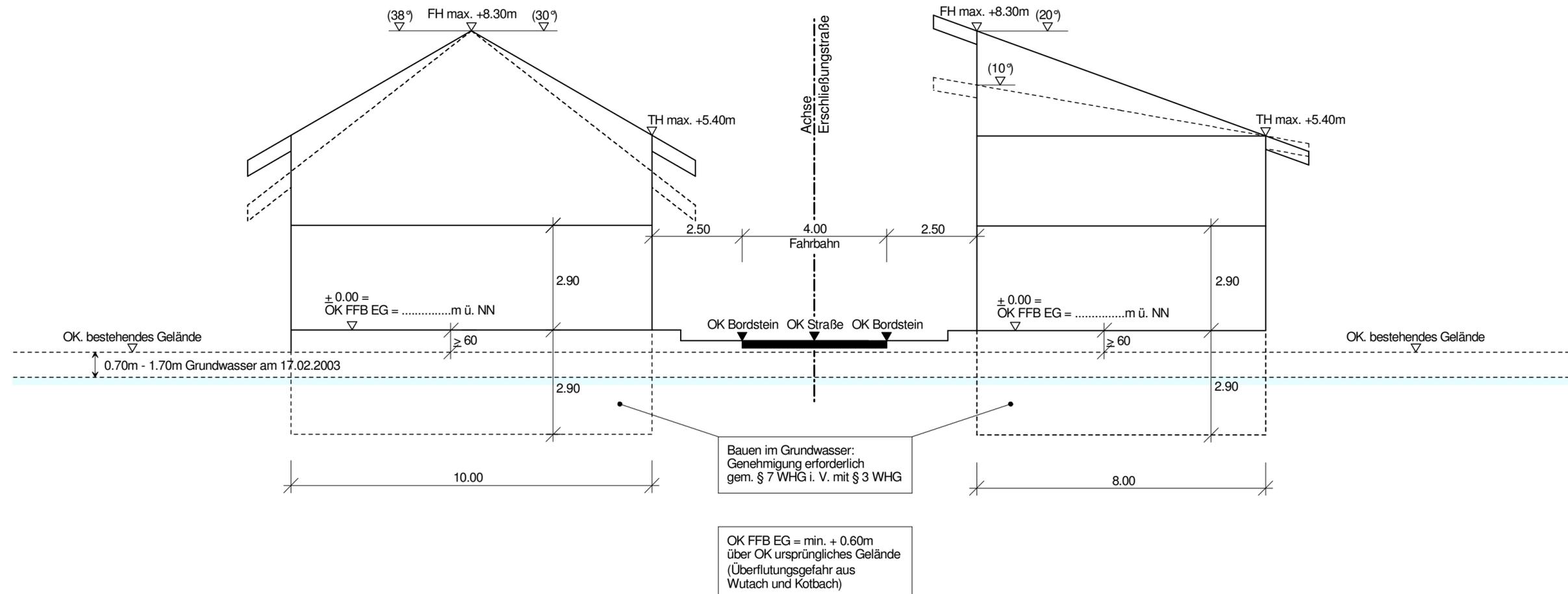
Entwurf und Planfertigung

Schemaschnitt M 1:100

SATTELDACH / WALMDACH 30-38°

WA	II
GRZ 0,3	o  ED
SD / WD PD	30 - 38° 10 - 20°
TH max. + 5.40m FH max. + 8.30m OK FFB EG = m ü. NN	

PULTDACH 10-20°



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" 2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	03.05.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	03.05.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.07.2012
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	03.08.2012

SCHEMASCHNITT

M 1:100

Blatt 3

79787 Lauchringen, den 26.07.2012

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.07.2012

.....
Entwurf und Planfertigung

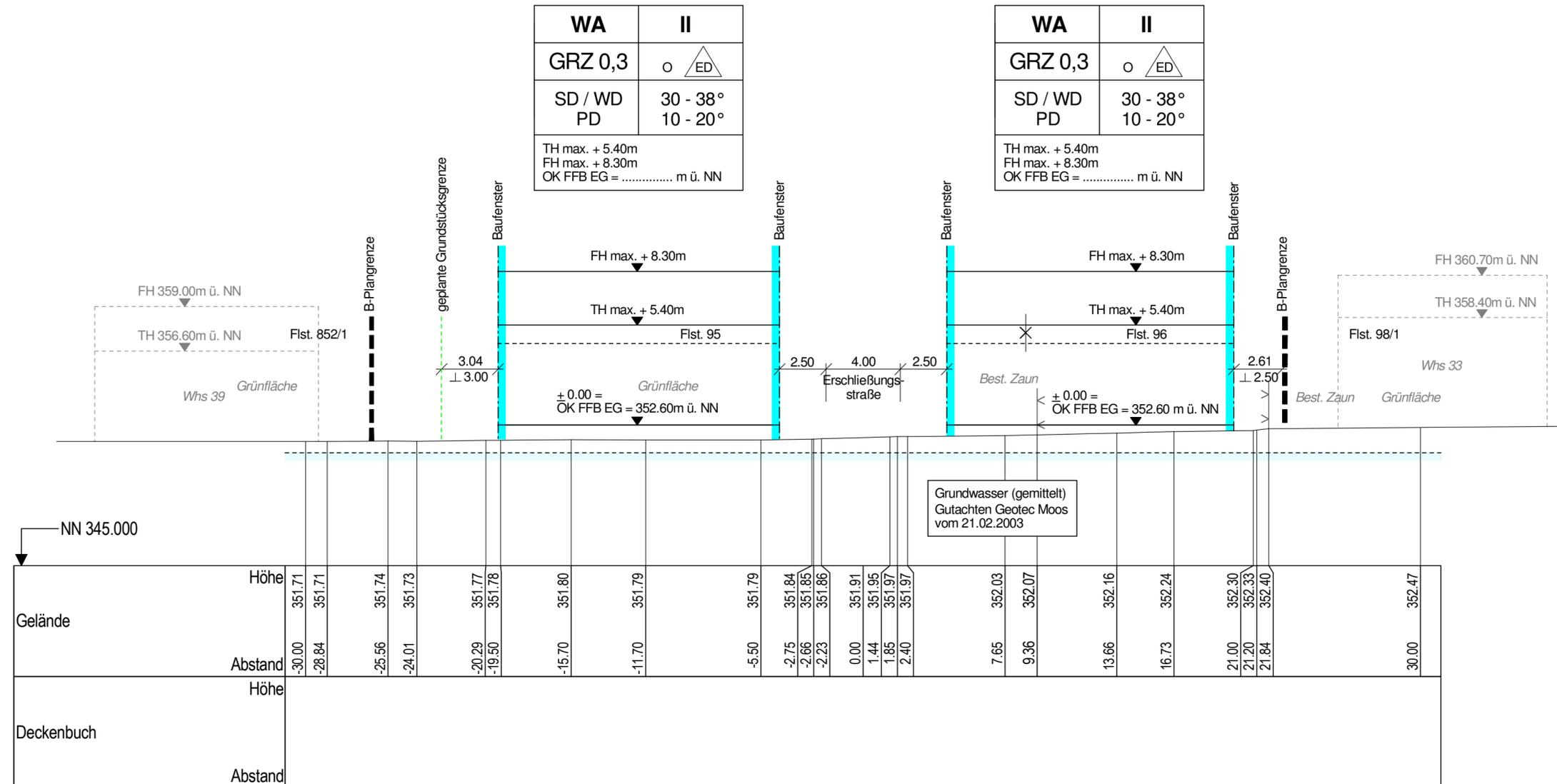
Auftrag: 1126

Plan: 10-5_Schemaschnitt.plt

Plott: 10-5_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,20 m²

Schnitt 1-1



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" 2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	03.05.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	03.05.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.07.2012
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	03.08.2012

SCHNITT 1-1

M 1:200

Blatt 4

79787 Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.07.2012

Entwurf und Planfertigung

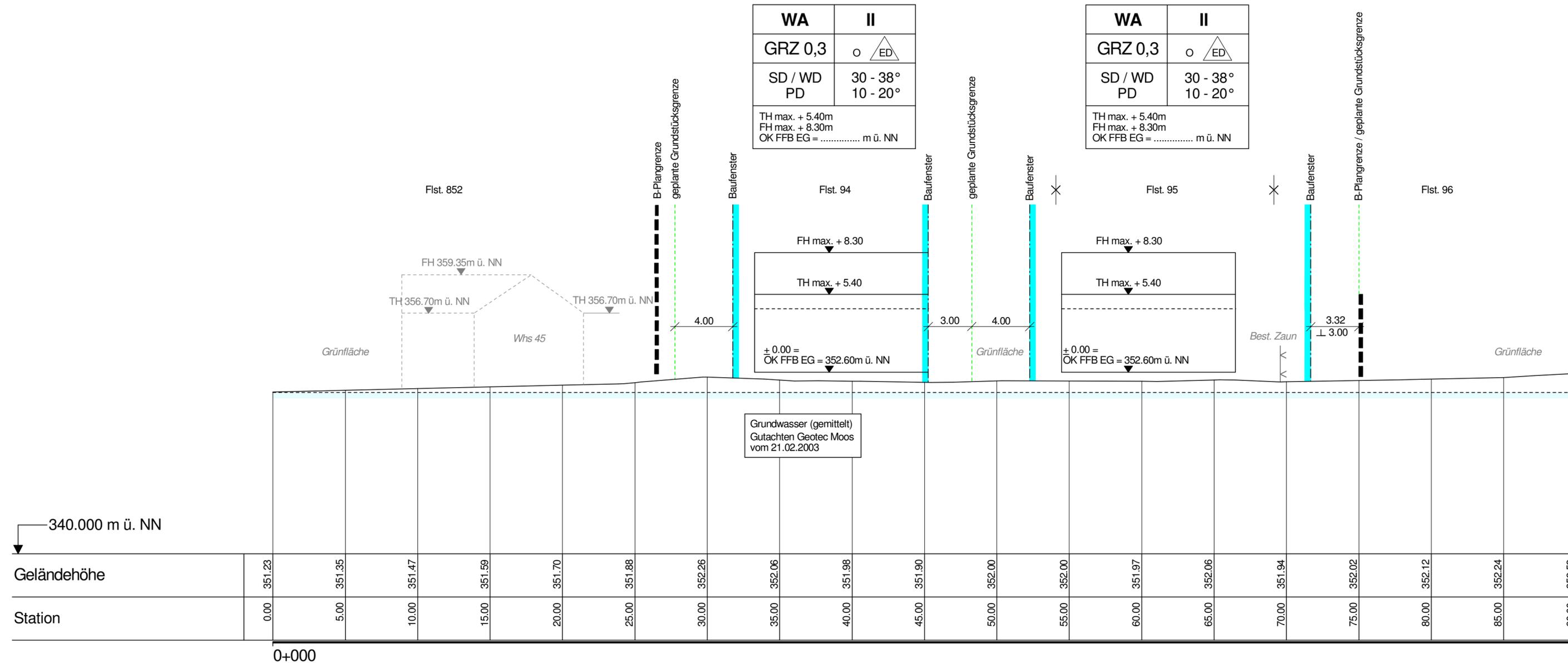
Auftrag: 1126

Plan: 10-5_SCHNITT1-1.plt

Plott: 10-5_SCHNITT1-1.pdf

Größe: 0,23 m²

Schnitt 2-2



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" 2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	03.05.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	03.05.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.07.2012
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	03.08.2012

SCHNITT 2-2

M 1:200

Blatt 5

79787 Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.07.2012

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1126

Plan: 10-5_SCHNITT2-2.plt

Plott: 10-5_SCHNITT2-2.pdf

Größe: 0,23 m²

Y 3449029.480
X 5276146.185

3449050

3449100

3449150

Y 3449211.480
X 5276146.185



Y 3449029.480
X 5275943.435

3449050

3449100

3449150

Y 3449211.480
X 5275943.435

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  ABRUCH BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN
-  PRIVATE ZUFAHRT (VORSCHLAG)
-  GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
-  GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
-  ANPFLANZEN BÄUME
-  VORHANDENER BAUM ENTFÄLLT
-  ERHALTEN BÄUME
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" 2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	03.05.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	03.05.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.05.2012 bis 22.06.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.07.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	03.08.2012

GESTALTUNGSPLAN

M 1:500

Blatt 6

79787 Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble, Bürgermeister

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



kaiser

wt-tiengen, den 26.07.2012

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1126

Plan: 10-5_GSP500.plt

Plott: 10-5_GSP500.pdf

Größe: 0,26 m²

Gemeinde Lauchringen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen

2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 26.07.2012



kaiser

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



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.11.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom __.__.____
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

**I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVOR-
SCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
gem. 74 LBO/1996**

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Sattel- Walm- und Pultdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 30°, max. 38°

Walmdächer: mind. 30°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.1.2 DACHAUFBAUTEN ZUR SOLARENERGIE

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

1.2 OBERFLÄCHEN

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

2. STELLPLÄTZE

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Kirchstraße 2. Änderung“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht (§ 37 Abs. 1 LBO):

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| 1. bis 150 m ² Wohnfläche | auf 2 Stellplätze |
| 2. über 150 m ² Wohnfläche | auf 3 Stellplätze |

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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

4. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

5. ANTENNEN

Es wird empfohlen, das leistungsfähige Netz der Kabel B-W zu nutzen. Alternativ sind Parabolantennen zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

6. EINFRIEDIGUNGEN

6.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

6.2 Sämtliche Einfriedigungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten

7. FREIFLÄCHEN

7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

7.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

7.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

8. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

8.1 Retentionszisternen

Auf Grund fehlender Versickerungsmöglichkeit wird festgesetzt, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.). Diese Anlagen müssen insgesamt mind. 5,0m³ groß sein und folgende Aufteilung beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 4,0m³

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss von 1 l/s in die Kanalisation entleeren.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.
- 8.2 Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (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.
9. **ABFALLBEHÄLTER**
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Lauchringen, den 26.07.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister