
Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen

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

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 20.12.2012



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

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. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 20.12.2012 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.-9.)	i.d.F. vom 20.12.2012
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 20.12.2012
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.11.2011
Bekanntmachung vom 28.11.2012 (Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 20.12.2012
Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 20.12.2012
Schnitt 2 - 2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 20.12.2012
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 20.12.2012

§ 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, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes – Lageplanausschnitt rot markierte Flächen) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

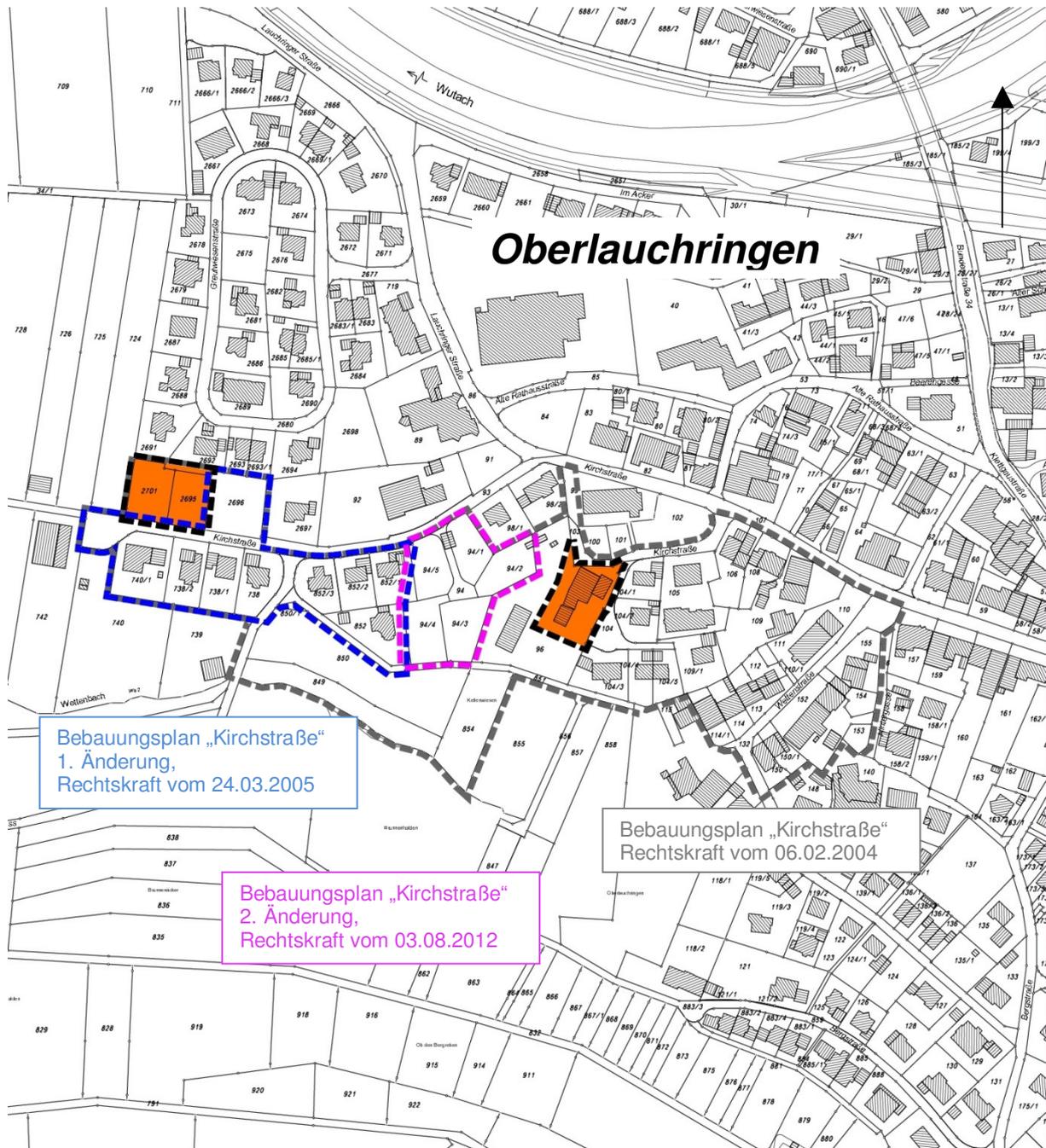
Lauchringen, den 20.12.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



Bebauungsplan „Kirchstraße“
1. Änderung,
Rechtskraft vom 24.03.2005

Bebauungsplan „Kirchstraße“
2. Änderung,
Rechtskraft vom 03.08.2012

Bebauungsplan „Kirchstraße“
Rechtskraft vom 06.02.2004

(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ betrifft zwei getrennte Bereiche, sie sind im Folgenden mit Teil West und Teil Ost bezeichnet und beschrieben.

Teil West

Im Zuge des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ wurde die Kirchstraße als Haupterschließungsstraße ausgebaut, im Übergangsbereich zu den nachfolgenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen ist eine Wendeanlage angeordnet. Am Ende dieser neuen Kirchstraße sind auf der Nordseite im aktuell gültigen Bebauungsplan größere Bereiche derzeit noch als private Grünflächen ausgewiesen.

Die Nachkommenschaft des Grundstückseigentümers beabsichtigt, die freien Flächen zu bebauen.

Teil Ost

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes auf Grundstück Flst. 96 (Fam. Feucht) beabsichtigt, das alte Wohngebäude sowie einen Bereich des Ökonomieteiles abzubauen und ein neues, größeres Wohngebäude an gleicher Stelle zu errichten. Die Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen) im aktuell gültigen B-Plan „Kirchstraße“ lassen dies in der geplanten Form nicht zu.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 04.10.2012 die Aufstellung zur 3. 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

Teil West

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baulandflächen auf Gemarkung Oberlauchringen wird dem Wunsch nach Wohnbauland für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen entsprochen.

Mit der Nachverdichtung der Baulandflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für die neuen Wohnbauflächen orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden, Osten und Süden angrenzenden Gebietseigenart.



Teil B
BEGRÜNDUNG

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

Teil Ost

Die vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Flst. 96 stehen an der Nord- und Ostseite sehr grenznah zu den Nachbargrundstücken und weisen im Bestand Grenzabstände auf, welche den Mindestabstand nach LBO deutlich unterschreiten. In der Folge erfordert der Umtrieb auf diesem Grundstück im betroffenen Bereich eine ständige Mitbenutzung der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen mit allen daraus resultierenden Risiken und Gefahren.

Im aktuell gültigen B-Plan „Kirchstraße“ sind die überbaubaren Flächen deshalb darauf ausgerichtet, diese städtebaulichen Defizite zu beseitigen und eine nachfolgende, neue Bebauung verträglicher in die Umgebung einzupassen. Dazu zählt auch eine abgestimmte und der angeschlossenen Umgebung angepasste Festsetzung der Baugrenzen mit entsprechenden Grenzabständen.

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes möchte jedoch am vorhandenen Grundriss festhalten und hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ diesbezüglich beantragt.

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, genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung am 28.11.2012 sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Kirchstraße 3. Änderung“ involvierten Flächen im Teil West als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

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

Im Teil Ost weist der FNP Mischgebietsflächen aus, das entspricht auch den Festlegungen im Änderungsbereich.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Beide Änderungsbereiche liegen auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen.

Teil West

Der Änderungsbereich West befindet sich auf der Nordseite am Ende der neuen Kirchstraße, er wird im Norden durch die Bebauung „Im Greut“ begrenzt, im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten schließt die Bebauung nördlich der Kirchstraße an, im Süden die Kirchstraße selbst. Das Gelände zeigt eine sehr flache Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 1 % auf.

Teil Ost

Der Änderungsbereich Ost betrifft den nördlichen, bebauten Teil des Grundstücks Flst. 96 und schließt unmittelbar an die im Süden um das Areal der Kirche verlaufenden Ringstraße an. Im Westen schließen Grünflächen an, im Osten bildet eine Stichstraße die Abgrenzung.

Alle Grundstücke in den Änderungsbereichen befinden sich in Privatbesitz.

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ mit einbezogen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
<u>Teil West</u>				
2701	766	766		GFW
2695	648	648		GFW
2692	771	75	Teilfläche	GFW
<u>Teil Ost</u>				
96	4.042	1.271	Teilfläche	GFLF
Gesamtfläche entspricht		ca.	2.760 m ² 0,28 ha	
GFLF	Gebäude und Freiflächen Landwirtschaft und Forst			
GFW	Gebäude und Freiflächen Wohnen			

Teil West

Die Grundstücke Flst. 2701, 2695 und die beanspruchte Teilfläche zum Grundstück Flst. 2692 werden derzeit als Grünlandflächen genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst.

Teil Ost

Das Grundstück Flst. 96 stellt das Hofgrundstück zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb der Familie Feucht dar.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ beinhaltet keine Maßnahmen zur öffentlichen Erschließung. Die Anlagen dazu wurden im Zuge des B-Planes „Kirchstraße“ vollständig geschaffen, die Erschließung in den Änderungsbereichen ist gesichert.

5.2 Verkehrsanlagen

Teil West

Die verkehrliche Erschließung zu den Bauländerweiterungsflächen erfolgt über die neu ausgebaute Kirchstraße. Der Fahrbahnquerschnitt ist mit $B = 5,00\text{m}$ auch auf diese zusätzliche Belastung ausgelegt. Auf der Südseite der Kirchstraße verläuft ein Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$.

Teil Ost

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene, im Süden um das Areal der Kirche führende Ringstraße. Eine Änderung der bestehenden Situation dazu ist nicht vorgesehen.

5.3 Abwasser und 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.

Die Gebiete zum B-Plan „Kirchstraße“ werden überwiegend im klassischen Trennsystem entwässert. Im Süden ist bereichsweise ein modifiziertes Entwässerungssystem vorhanden, welches unbelastetes Niederschlagswasser in offenen Mulden zum südlich verlaufenden Wettenbach leitet.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Änderungsbereiche Teil West und Teil Ost entwässern im klassischen Trennsystem analog zum überwiegenden Bestand. Entwässerungshauptleitungen zum Schmutz- und Oberflächenwasser sind innerhalb der unmittelbar angrenzenden, öffentlichen Straßenflächen vorhanden. Im Teil West sind die Hausanschlussleitungen zur Entwässerung zu ergänzen, im Teil Ost ist keine Änderung zur bestehenden Entwässerung erforderlich.

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.

5.3.1 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Teil West

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird die Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 8).

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

5.4 Wasserversorgung

Teil West

Im Teil West erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über die neue Hauptversorgungsleitung in der Kirchstraße. Die Hausanschlussleitungen zu den Grundstücken Flst. 2701 und 2695 sind zu ergänzen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neue Trinkwasserhauptleitung in der Kirchstraße, die Dimensionierung ist auf diese Anforderung ausgelegt. Die Druckverhältnisse sind gut, leitungsfähige Überflurhydranten sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Teil Ost

Die Erschließung zur Trink- und Löschwasserversorgung ist vorhanden und gesichert, eine Änderung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Teil West

In der Kirchstraße südlich des Änderungsbereiches sind Leitungen zur Stromversorgung der ED vorhanden. Eine Versorgung der neuen Baulandflächen kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

Teil Ost

Die Erschließung ist vorhanden und gesichert, eine Änderung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.

5.6 Gasversorgung

Teil West

In der Kirchstraße südlich des Änderungsbereiches sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Eine Versorgung der neuen Baulandflächen kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

Teil Ost

Die Erschließung ist vorhanden und gesichert, eine Änderung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Teil West

In der Kirchstraße südlich des Änderungsbereiches sind Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W vorhanden. Eine Versorgung der neuen Baulandflächen kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

Teil Ost

Die Erschließung ist vorhanden und gesichert, eine Änderung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.

6. Altlasten

In den Bereichen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind keine Altlasten bekannt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Teil West

Im Teil West zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ 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
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Innerhalb der geplanten Neubaupläche wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. 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 Teil West zur 3. Änderung des B-Planes „Kirchstraße“ 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°.

Die Festsetzungen zur Gebäudestellung ermöglicht im Teil West auch eine optimale Versorgung mit Solarenergie.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Kirchstraße 3. 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.

Teil Ost

Im Teil Ost sind die Festsetzungen aus dem ursprünglichen B-Plan „Kirchstraße“ nach wie vor verbindlich und gültig. Die 3. Änderung bezieht sich nur auf eine neue Definierung der Baugrenzen im nördlichen und östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Kirchstraße 3. 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 Biotope nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg).

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland an der Kirchstraße auf Gemarkung Oberlauchringen ist eine möglichst zeitnahe Umsetzung der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gewünscht.

Dabei entstehen Kosten für die Erschließung der beiden Grundstücke Flst. 2701 und 2695, diese trägt der Grundstückseigentümer. Für die Gemeinde Lauchringen fallen keine Kosten an.

Lauchringen, den 20.12.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ betrifft zwei getrennte Bereiche, sie sind im Folgenden mit Teil West und Teil Ost bezeichnet und beschrieben.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind nur für den jeweils bezeichneten Bereich verbindlich, ansonsten sind nach wie vor die Festsetzungen zum ursprünglichen B-Plan „Kirchstraße“ verbindlich und gültig.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

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

Teil West

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ Teil West 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,

- 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 BauNVO
 - 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. + 6,00m und die maximale Firsthöhe mit FH max. +8,30m bestimmt (vgl. Schnitt 1 – 1 Blatt 3 und 2 – 2 Blatt 4).

- 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. NEBENANLAGEN**
gem. § 14 BauNVO
- 8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, 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
- 8.2 Der Mindestabstand für Nebenanlagen aller Art zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf 3,50m festgesetzt.
- 8.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 9. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teil Ost

- 1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
gem. § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2). Die 3. Änderung zum B-Plan „Kirchstraße“ definiert den nördlichen und östlichen Bereich der Baugrenzen neu.



**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

Teil West

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Kirchstraße 3. 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
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

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. Bleibende, vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden. Die im Lageplan dargestellten neuen Bäume sind als Standortvorschlag zu betrachten.
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**

Teil West

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 unbekannt 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 im Normalfall den Verzicht auf eine 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.



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 20.12.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister

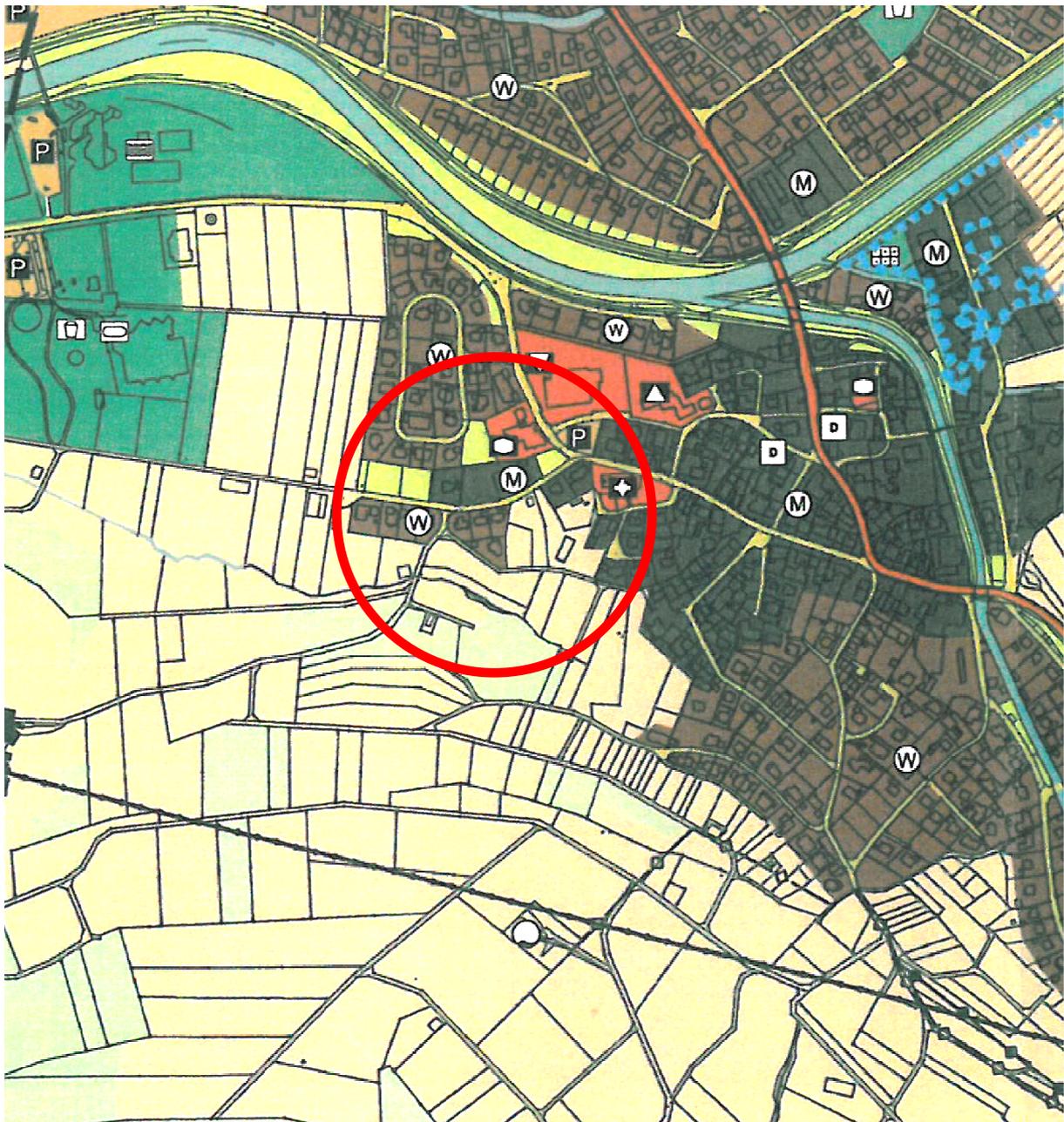


**Teil D
PLANTEIL**

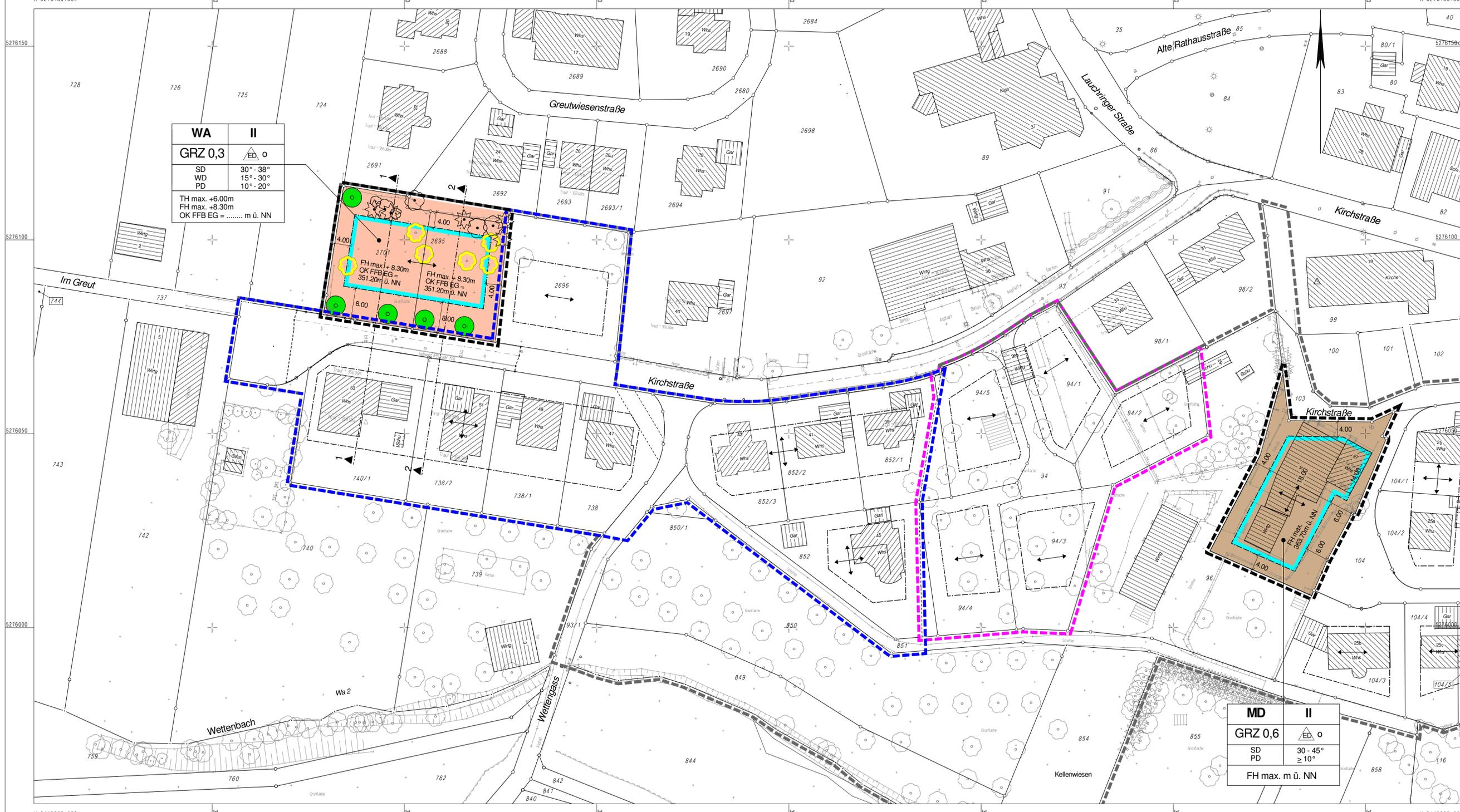
- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. | Schnitt 2 - 2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. | Gestaltungsplan | (Blatt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



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



(Darstellung unmaßstäblich)



WA	II
GRZ 0,3	$\triangle_{ED} 0$
SD	30° - 38°
WD	15° - 30°
PD	10° - 20°
TH max. +6.00m	
FH max. +8.30m	
OK FFB EG = m ü. NN	

FH max. +8.30m	OK FFB EG = 351.20m ü. NN
FH max. +8.30m	OK FFB EG = 351.20m ü. NN

MD	II
GRZ 0,6	$\triangle_{ED} 0$
SD	30 - 45°
PD	≥ 10°
FH max. m ü. NN	

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE

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

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- MD** DORFGEBIET § 5 BauNVO

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

NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,3	$\triangle_{ED} 0$	GRUNDFLÄCHENZAHLE	BAUWEISE
SD	30° - 38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
WD	15° - 30°	Trafuhöhe maximal Firsthöhe maximal Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (± 0.00)	
PD	10° - 20°		
TH max. +6.00m			
FH max. +8.30m			
OK FFB EG = m ü. NN			

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

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST- / BZW. GEBÄUDERICHTUNG
- SD, WD, PD SATTELDACH, WALMDACH, PULTDACH

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
- ERHALTEN BÄUME
- ERHALTEN TANNE
- ENTFALLENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "Kirchstraße" § 9 Abs. 7 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "Kirchstraße" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "Kirchstraße" 2. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße"
auf Gemarkung Oberlauchringen

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

Endgültige Fassung vom 20.12.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 04.10.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 04.10.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 12.10.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 22.10.2012 bis 23.11.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 25.10.2012 bis 23.11.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 20.12.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

LAGEPLAN

M 1:500 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 20.12.2012

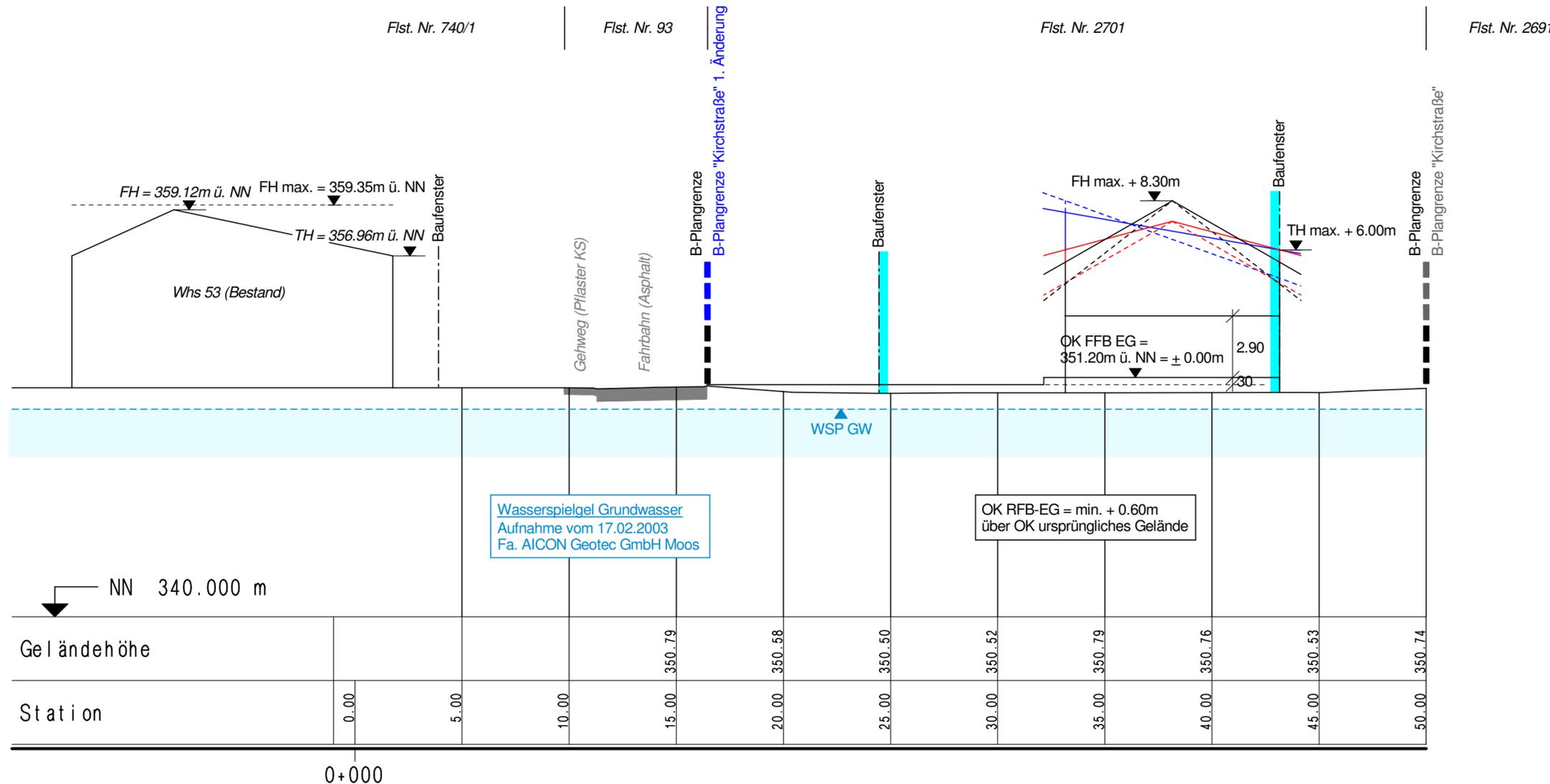
Th. Schüble, Bürgermeister
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79761 wtlengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wtlengen, den 20.12.2012

Schnitt 1-1

WA	II
GRZ 0,3	
SD	30° - 38°
WD	15° - 30°
PD	10° - 20°
TH max. +6.00m FH max. +8.30m OK FFB EG =m ü. NN	



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" auf Gemarkung Oberlauchringen

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

Endgültige Fassung vom 20.12.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	04.10.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	04.10.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	12.10.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.10.2012 bis 23.11.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	25.10.2012 bis 23.11.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.12.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHNITT 1-1

M 1:200

Blatt 3

79787 Lauchringen, den 20.12.2012

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 20.12.2012

.....
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1229

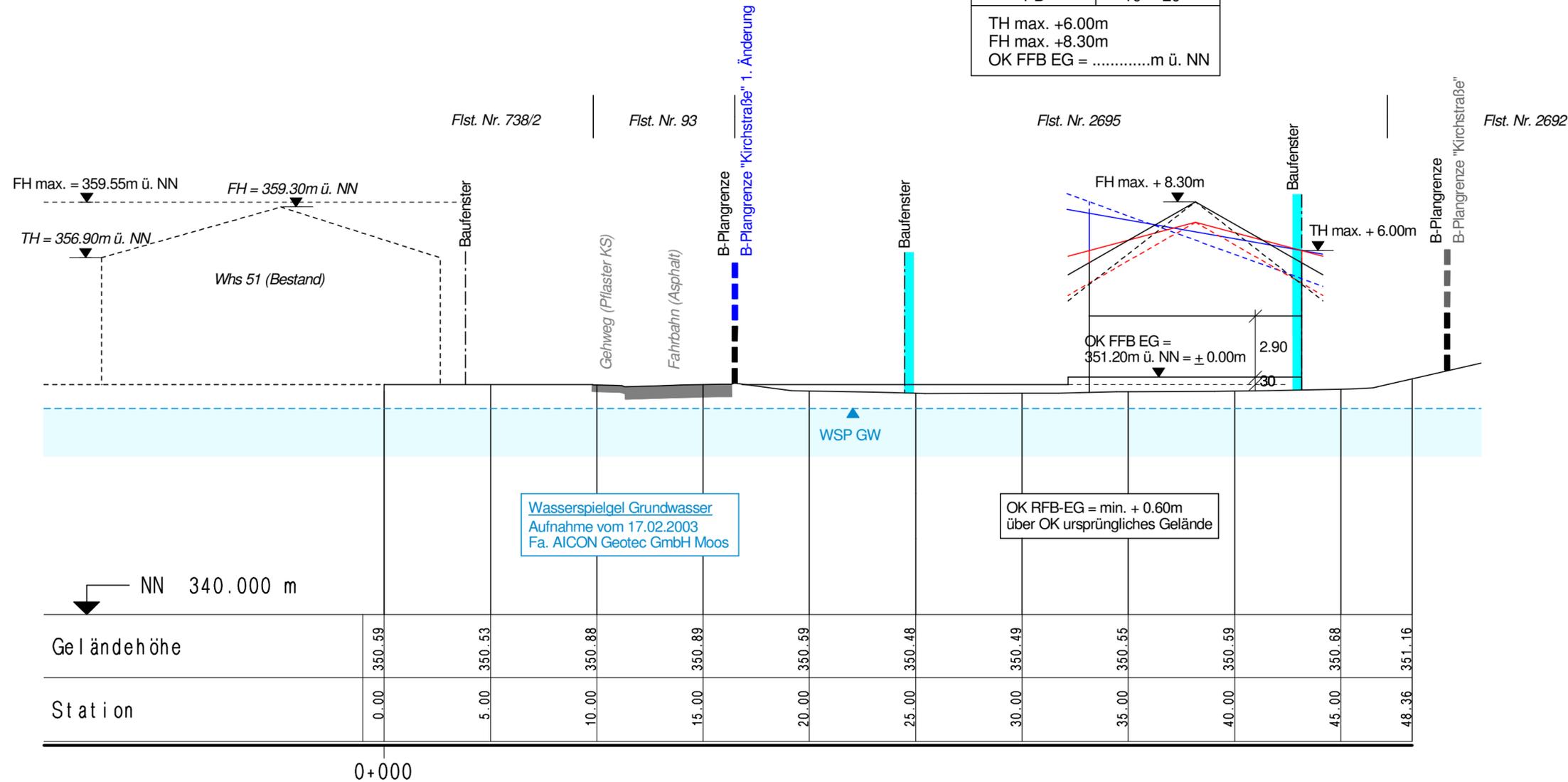
Plan: 10-5_Schnitt1-1.plt

Plott: 10-5_Schnitt1-1.pdf

Größe: 0,18 m²

Schnitt 2-2

WA	II
GRZ 0,3	
SD	30° - 38°
WD	15° - 30°
PD	10° - 20°
TH max. +6.00m FH max. +8.30m OK FFB EG =m ü. NN	



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße" auf Gemarkung Oberlauchringen

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

Endgültige Fassung vom 20.12.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	04.10.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	04.10.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	12.10.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.10.2012 bis 23.11.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	25.10.2012 bis 23.11.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.12.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHNITT 2-2

M 1:200

Blatt 4

79787 Lauchringen, den 20.12.2012

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 20.12.2012

.....
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1229

Plan: 10-5_Schnitt2-2.plt

Plott: 10-5_Schnitt2-2.pdf

Größe: 0,18 m²

Y 3448872.931
X 5276141.519

Y 3449054.936
X 5276141.519



WA	II
GRZ 0,3	ED 0
SD	30° - 38°
WD	15° - 30°
PD	10° - 20°
TH max. +6.00m	
FH max. +8.30m	
OK FFB EG = m ü. NN	

Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeicherverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
 - PRIVATE ZUFAHRT (VORSCHLAG)
 - GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
 - GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - ANPFLANZEN BÄUME
 - VORHANDENER BAUM ENTFÄLLT
 - ERHALTEN BÄUME
 - ERHALTEN TANNE
 - GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
 - GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "Kirchstraße" § 9 Abs. 7 BauGB
 - GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "Kirchstraße" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Kirchstraße"
auf Gemarkung Oberlauchringen

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

Endgültige Fassung vom 20.12.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	04.10.2012
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	04.10.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	12.10.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.10.2012 bis 23.11.2012
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	25.10.2012 bis 23.11.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.12.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

GESTALTUNGSPLAN Teil West M 1:500 Blatt 5

79787 Lauchringen, den 20.12.2012

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 20.12.2012

.....
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1229	Plan: 10-5_GSP500.plt	Plott: 10-5_GSP500.pdf	Größe: 0,23 m²
---------------	-----------------------	------------------------	----------------

Y 3448872.931
X 5276013.019

Y 3449054.936
X 5276013.019

Gemeinde Lauchringen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen

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

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 20.12.2012



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 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ auf Gemarkung Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 20.12.2012 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 zur 3. Änderung 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 20.12.2012
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
AUSSERKRAFTSETZEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Rechtskraft vom 06.02.2004, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. B-Plan, Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes – Lageplanausschnitt rot markierte Flächen) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

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

Lauchringen, den 20.12.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO

Die nachfolgenden Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind nur für den Bereich Teil West verbindlich. Im Teil Ost sind nach wie vor die Festsetzungen zum ursprünglichen B-Plan „Kirchstraße“ verbindlich und gültig.

**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. 15°, max. 30°

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.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**
Fortsetzung...

- 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.
- 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.).



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Diese Anlagen müssen folgende Aufteilung beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³.
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ pro 50m² Dachfläche.

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss von 1 l/s in die Kanalisation entleeren. 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 Brauch-wasser 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 20.12.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister