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. Bebauungsplanänderung

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

D. PLANTEIL

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

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die 1. Änderung des des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße" im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19.07.2007 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Begründung		i.d.F. vom 19.07.2007
Bauplanungsrechtl. Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 19.07.2007
Flächennutzungsplan der VVG 5. Änderung (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.01.2007
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 19.07.2007
Schnitt 1-1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 19.07.2007

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
INKRAFTTRETEN

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

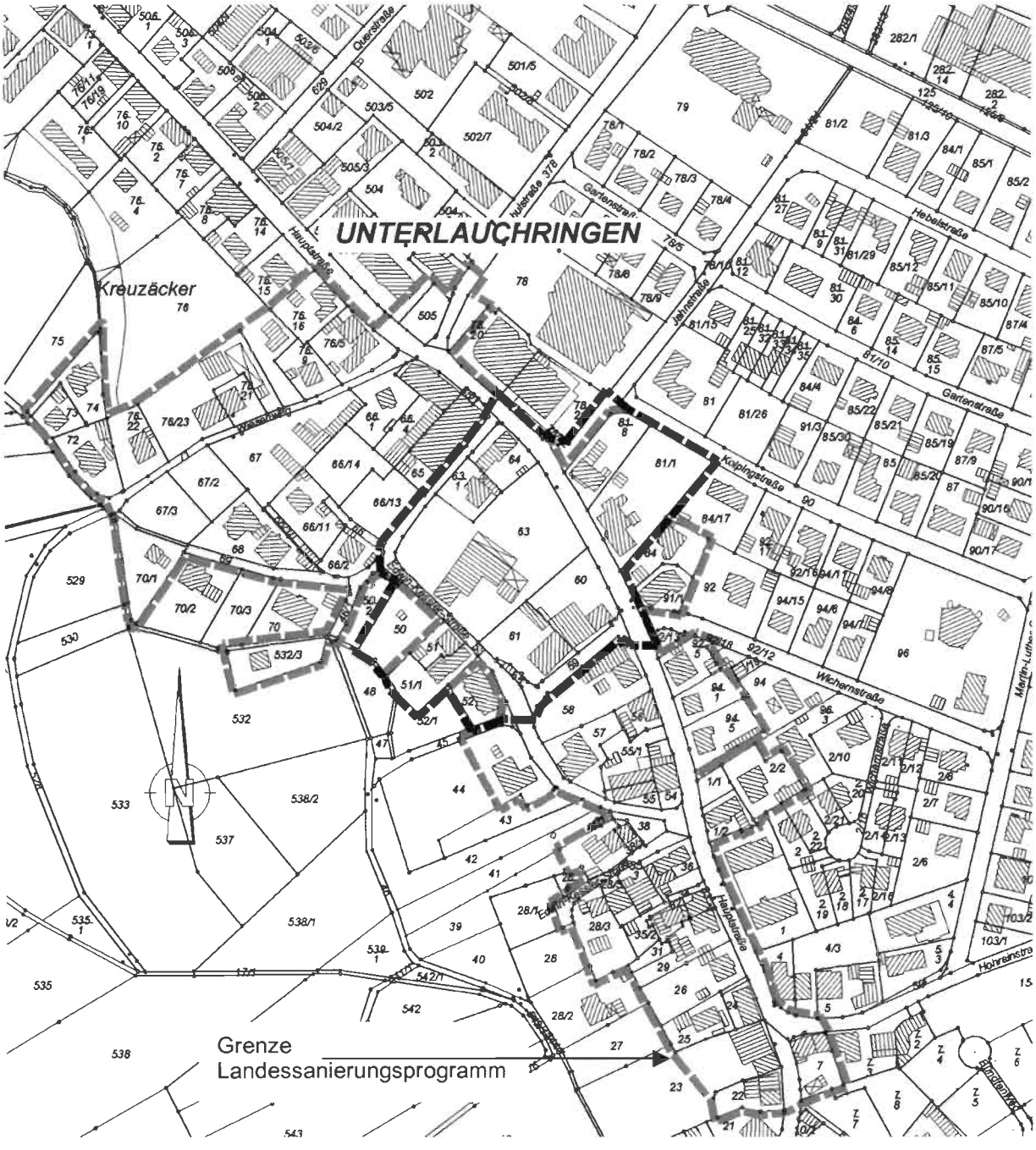
Lauchringen, den 19.07.2007

GEMEINDE 8 LAUCHRINGEN

Th. Schäuble
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

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

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße" sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

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

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

2.1 Bereich zwischen der Haupt- und Kolpingstraße: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse.

2.2 Bereich zwischen der Hauptstraße und der Edwin-Kessler-Straße: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind bereichsweise max. 3 Vollgeschosse und bereichsweise max. 4 Vollgeschosse.

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

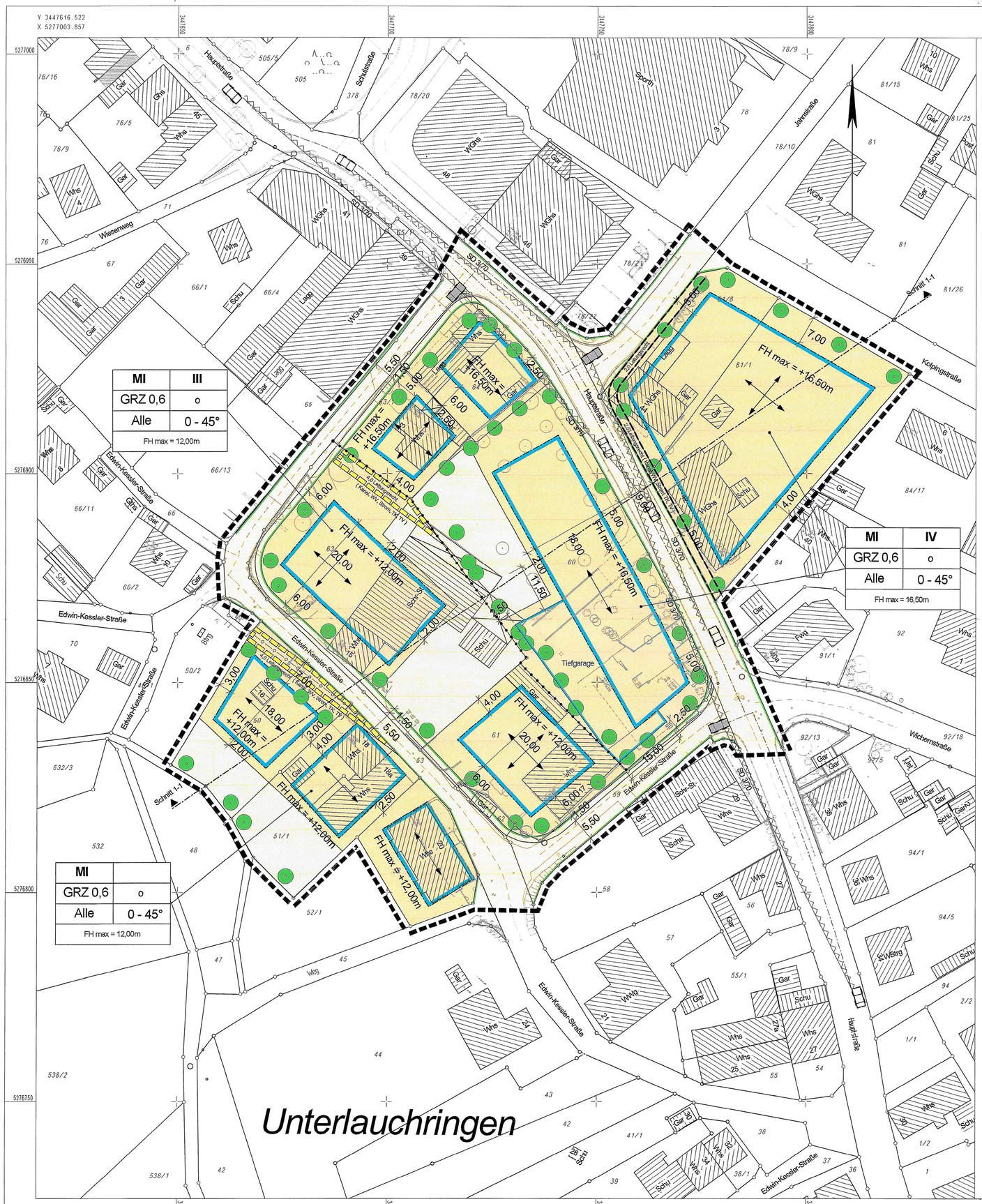
Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die Gebäudehöhen sind verbindlich im B-Plan (vgl. Lageplan Bl. 2) über die Firsthöhe (z.B. FH max. = + 16,50m) festgelegt.

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße (FB-Rand - OK Bordstein Mitte Gebäude).

3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) zu den Nachbargrundstücken sind Abweichungen mit ± 15 cm zulässig.



Zeichenerklärung :

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE - ABBRUCH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

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

MI — MISCHGEBIET, § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

MI	III	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,6	o	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
Alle	0 - 45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
FH max = 16,60m		Firsthöhe maximal	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE TIEFGARAGE
- FIRST - BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

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

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.05.2007		
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	23.05.2007		
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.06.2007		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	11.06.2007	bis	12.07.2007
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	29.05.2007	bis	12.07.2007
Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	19.07.2007		
Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	03. Aug. 2007		

23

Gemeinde Lauchringen

OT Unterlauchringen
Bebauungsplan "Edwin-Kessler-Straße"

1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Fassung vom 19.07.2007

BEBAUUNGSPLAN | M 1:500 | Blatt 2

79787 Lauchringen, den 19.07.2007

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Th. Schäuble, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 19.07.2007

Entwurf und Planfertigung

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße" wurde am 26.01.2007 als Satzung beschlossen.
Die Festlegungen des aktuellen B-Planes lassen in im westlichen Einmündungsbereich der Edwin-Kessler-Straße in die Hauptstraße nur eine untergeordnete bauliche Struktur zu. Diese Festlegungen schränken die von den unmittelbaren Angrenzern gewünschte bauliche Ausnutzung ein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 23.05.07 die Änderung des Bebauungsplanes "Edwin-Kessler-Straße" im Ortsteil Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB diesbezüglich beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Edwin-Kessler-Straße" soll eine massivere, dem Ortskern und dem neuen Umfeld angepasste Bebauung ermöglicht werden (s. Ziffer 5.). Die Grundzüge des B-Planes bleiben unberührt.

3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (Stand: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 15.01.2007) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Edwin-Kessler-Straße" involvierten Flächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
Der Bebauungsplan „Edwin-Kessler-Straße" wurde somit aus dem aktuellen FNP entwickelt.

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst Flächen um die Edwin-Kessler-Straße, die Haupt- und Kolpingstraße im Kernbereich des Ortsteils Unterlauchringen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,60 ha gemäß Planeintrag (vgl. Lageplan Blatt 2).

Die B-Planfläche teilt sich wie folgt auf:			1,60 ha
Mischgebiet (MI)	ca.	1,005 ha	62,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,358 ha	22,4 %
Private Grünflächen	ca.	0,237 ha	14,8 %
Gesamtfläche	ca.	1,600 ha	100,0 %

5. Bebauungsplanänderung

5.1 Allgemein

Die 1. Änderung zum B-Plan „Edwin-Kessler-Straße" bezieht sich nur auf die nachfolgend explizit beschriebenen Festsetzungen:

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baufenster

Im Bereich des neu geplanten Ärztehauses wird das Parkraumangebot dahingehend optimiert, dass im südwestlichen Bereich des Grundstücks Flst. 60 die Erstellung einer Tiefgarage mit ca. 22 Stellplätzen möglich ist.

5.3 Optimierung der Firsthöhen und der Geschossigkeit

Im westlichen Einmündungsbereich der Edwin-Kessler-Straße wird die Firsthöhe an die unmittelbare Umgebung angepasst und auf + 16,50 m erhöht (analog Ärztehaus und nördliche Gebäudezeile). Zulässig sind neu maximal 4 Geschosse.

Im Bereich südlich der Kolpingstraße wird eine Fristhöhe ebenfalls angepasst und auf + 16,50 m erhöht. Zulässig sind neu ebenfalls maximal 4 Geschosse.

Detaillierte Untersuchungen haben ergeben, dass durch die neuen Festsetzungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung bleibt die Gebäudestruktur weitestgehend angepasst.

Lauchringen, den 19.07.2007

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Th. Schäuble
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

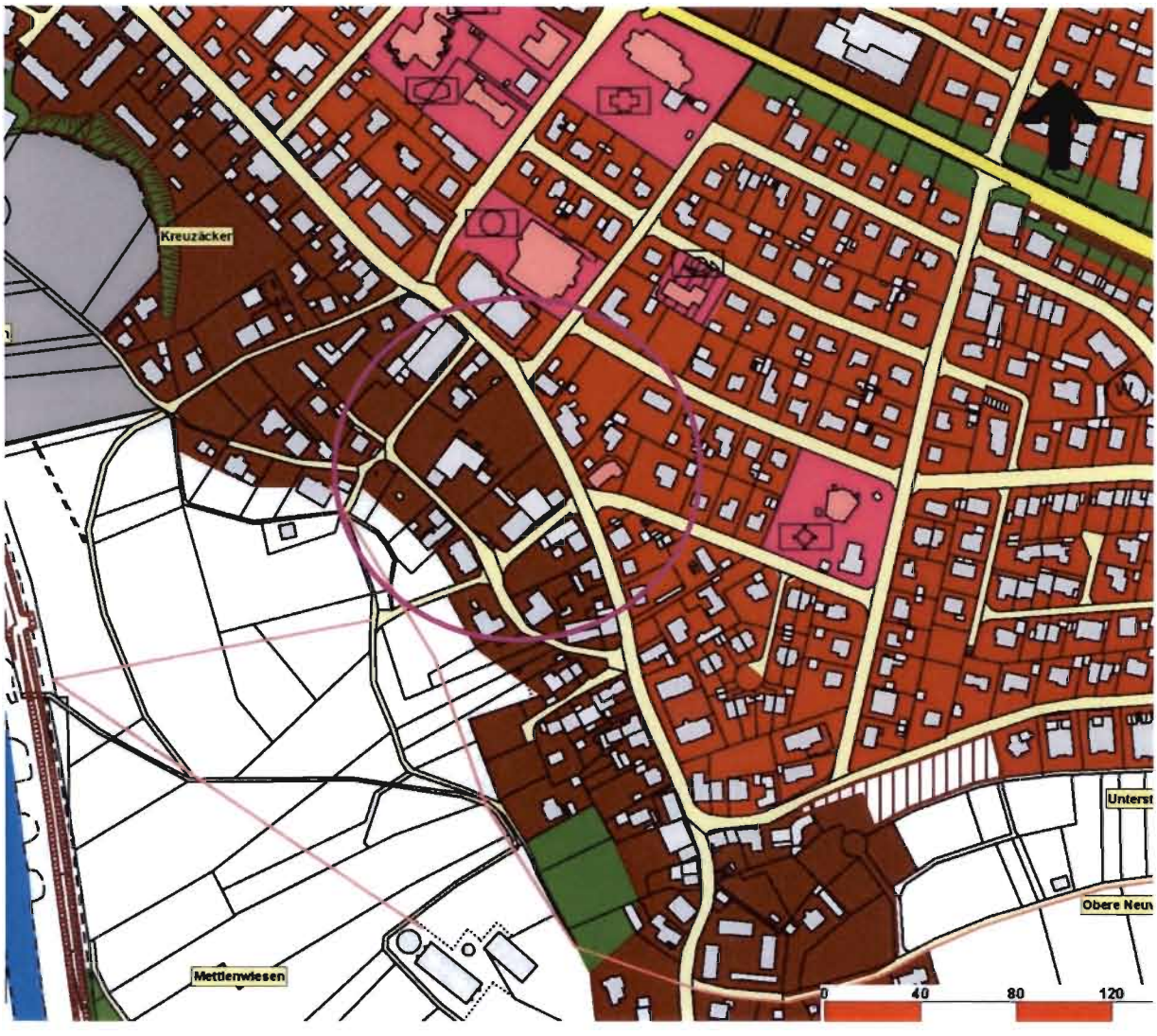
Bebauungsplan "Edwin-Kessler-Straße im OT Unterlauchringen, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil D PLANTEIL

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

Blatt 1

Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG „Waldshut-Tiengen" 5. Änderung vom 15.01.2007



(Darstellung unmaßstäblich)