

GEMEINDE LAUCHRINGEN

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB und
Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Heidenäcker“
DRITTE ÄNDERUNG**

Satzungsbeschluss am 24.01.2019

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über die dritte Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Heidenäcker“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen die dritte Änderung des Bebauungsplans und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Erweiterung Heidenäcker"

Am 24.01.2019 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 **Bestandteile der Satzungen**

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 30.08.2018 / 26.11.2018 sowie
2. dem Textlichen Teil vom 30.08.2018 / 02.01.2019.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 30.08.2018 / 02.01.2019 in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 30.08.2018 / 02.01.2019, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht.

§ 4 **Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Satzung zur dritten Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Heidenäcker“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Erweiterung Heidenäcker“ mit Rechtskraft der Ersten Änderung vom 27.01.1995. Mit Inkrafttreten der Satzung „Dritte Änderung Erweiterung Heidenäcker“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung geändert.

§ 5 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 6 **Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den __. __.2019

Schäuble
Bürgermeister



WA 1	I
0,4	0,6
-	o
SD	28°- 36°

WA 2	I
0,4	--
TH = 3,5m	o
FD	0°- 5°

Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abtrennung unterschiedliches Maß der baul. Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4** GRZ als Höchstwert
- 0,6** GFZ als Höchstmaß
- I** Anzahl Geschosse als Höchstmaß
- TH = 3,5m** maximal zulässige Traufhöhe

Örtliche Bauvorschriften

- SD - Satteldach
- FD - Flachdach

Nutzungsschablone

Gebietstyp	Geschosszahl
GRZ	GFZ
Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze
- o** Bauweise: offene Bauweise

Gemeinde Lauchringen

Dritte Änderung des Bebauungsplans gem. §13a BauGB

und der Örtl. Bauvorschriften

"Erweiterung Heidenäcker"

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 20.09.2018
Offenlagebeschluss	am 20.09.2018
Bekanntmachung	am 28.09.2018
formelle Beteiligung	vom 08.10.2018 bis 09.11.2018
Satzungsbeschluss	am 24.01.2019
Bekanntmachung	am
In-Kraft-Treten	am

Planteil M I : 500

Stand:

30.08.2018 / 26.11.2018



Plangrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand April 2018

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Dritte Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Heidenäcker“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgender Teil der Bebauungsvorschriften wird wie folgt angepasst:

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet WA1 bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl gemäß § 17 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.

Im Gebiet WA2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 Metern über dem bestehenden Gelände festgesetzt.

II HINWEISE

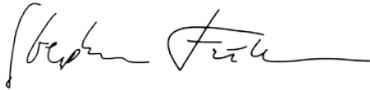
Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den

__.__.2019



St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Dritte Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Heidenäcker“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Folgende Teile der Örtlichen Bauvorschriften werden geändert bzw. ergänzt:

Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Im Gebiet WA1 sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit mittigem First und einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig.

Im Gebiet WA2 sind ausschließlich Flachdächer (Neigung von 0 - 5°) zulässig. Diese sind zumindest extensiv zu begrünen.

Nutzung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung **solarer Energie** sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den

__.__.2019



St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Dritte Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Heidenäcker“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Im Plangebiet ist der barrierefreie Ausbau eines Gebäudes geplant. Dies ist jedoch innerhalb der bestehenden Baugrenzen und Örtlichen Bauvorschriften nicht möglich, daher ist der Bebauungsplan anzupassen.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften als zweite Änderung „Erweiterung Heidenäcker“ geändert. Entsprechend wird das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll abgesehen werden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst 1.000 m² und liegt im Baugebiet „Heidenäcker“ in Unterlauchringen. Die Umgebung ist mit Einfamilienhäusern bebaut, die flach geneigte Satteldächer aufweisen. Die umgebende Bebauung stammt ebenso wie das im Änderungsgebiet liegende Gebäude größtenteils aus den 80er Jahren; der ursprüngliche Bebauungsplan hat am 30.05.1983 Rechtskraft erwirkt; die erste Änderung am 27.01.1995.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplans.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

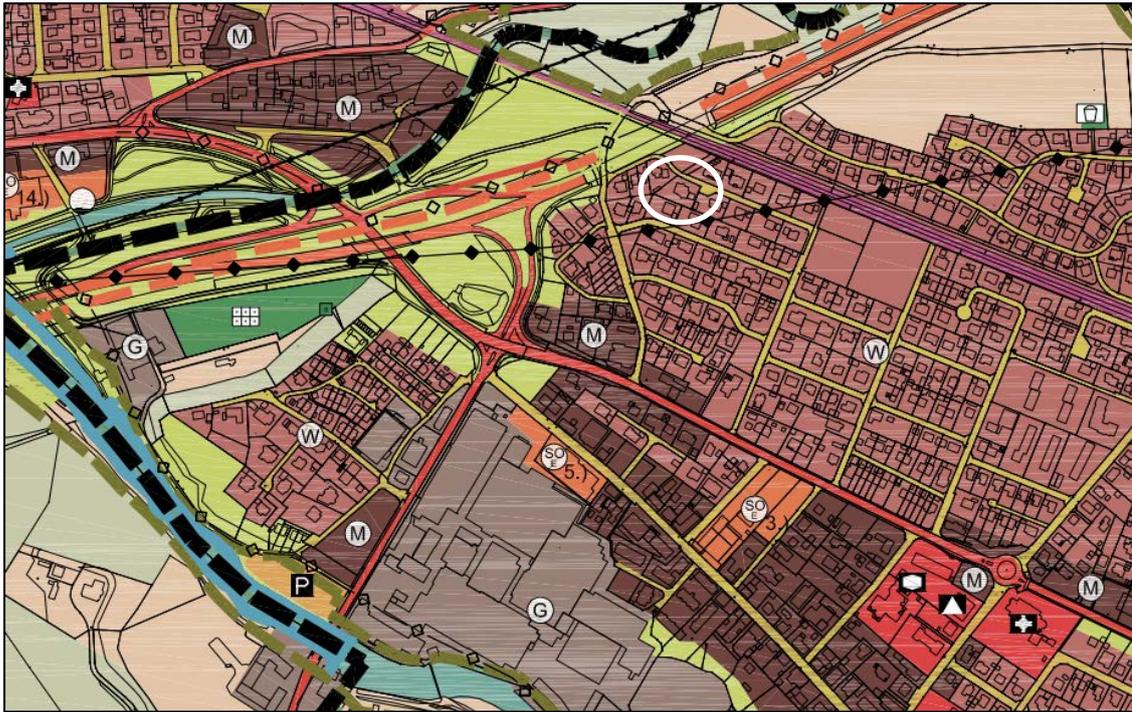


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet weiß markiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (Stand: 28.11.2012, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplans weiterhin dem Flächennutzungsplan.



Abb.2: Bisher gültiger Bebauungsplan, Plangebiet blau markiert.

Der Änderungsplan überlagert den Bebauungsplan „Erweiterung Heidenäcker“ vom 30.05.1983 / 27.01.1995 teilweise. In diesem Bereich wird der bisherige Bebauungsplan durch den Änderungsplan geändert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Maximale Anzahl Geschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse im Bestand bleibt unverändert. Das im Altplan zulässige Dachgeschoss ist weiterhin zulässig, auch wenn der Zusatz „+D“ entfällt. Es darf jedoch kein bauordnungsrechtliches Vollgeschoss entstehen.

Im Gebiet WA2 entstehende Gebäudeteile dürfen lediglich ein Vollgeschoss umfassen. Hierdurch tritt dieser Gebäudeteil auch in seiner Kubatur hinter das Hauptgebäude zurück und führt auf die Nachbargrundstücken zu nahezu keinen negativen Auswirkungen.

2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen werden für das Gebiet WA2 so erweitert, dass hinter der bestehenden Garage ein Anbau an das Hauptgebäude erfolgen kann. Das Baufenster hält nach Osten den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 2,50 Metern ein, nach Süden ist der Abstand mit rund 3,90 Metern größer.

Die GRZ und GFZ bleiben unverändert. Um weiterhin eine gute Ausnutzung des Baufensters zu ermöglichen, wurde das Baufenster im Bereich des Bestands bis auf ca. 0,5 Meter an diesen reduziert. Dadurch wurde das Baufenster von ursprünglich rd. 240 m² auf nun rd. 270 m² nur geringfügig vergrößert.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die ergänzende Bebauung sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Hierdurch tritt der Gebäudeteil weniger in Erscheinung.

Die Regelung des Umfangs der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird beschränkt, um das Ortsbild zu wahren und um mögliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch übermäßig aufgeständerte Anlagen zu vermeiden.

4. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Im Folgenden werden etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

4.1. Auswirkungen auf Wasser und Boden

Das Plangebiet war bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss überbaubar, in der Summe ist auch die Größe des Baufensters nur geringfügig größer als dem Bestand. Daher werden die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ berührt.

4.2. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Grundstück ist heute neben dem Hauptgebäude mit einigen Nebenanlagen bebaut; die übrigen Teile sind mit Rasen sowie einer Hecke bestanden. Die bestehende Bepflanzung ist nicht als ökologisch hochwertig einzustufen.

4.3. Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Kultur und Landschaft

Da die Festsetzungen zum Grad der Überbauung sowie die Gebäudehöhen weitgehend unverändert bleiben, sind keine negativen Folgen zu erwarten.

4.4. Auswirkungen auf den Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Nachverdichtung über die bereits bestehenden Dichtewerte ermöglicht; die Baumassen werden lediglich anders verteilt. Daher sind mit Ausnahme geringfügiger Belastungen im Rahmen der Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5. VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte am 20.09.2018, die Bekanntmachung am 28.09.2018.

Im Rahmen der Offenlage wurde die Festsetzungsmethodik geringfügig angepasst; inhaltlich hat die Aufteilung in die Gebiete „WA1“ und „WA2“ jedoch keine

Veränderungen zur Folge. Die Anpassung wurde mit dem Landratsamt Waldshut abgestimmt.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden hierbei keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden ebenfalls keine Stellungnahmen abgegeben.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	1.000 m ²	100 %
davon		
Allgemeines		
Wohngebiet:	880 m ²	88 %
Verkehrsflächen:	120 m ²	12 %

STADTBAU LÖRRACH


St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Lauchringen, den
__.__.2019

Schäuble, Bürgermeister