

GEMEINDE LAUHRINGEN

**Erste Änderung des
Bebauungsplans und der
Örtlichen Bauvorschriften
„Heidenäcker 2. Erweiterung“**

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über die erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Heidenäcker, 2. Erweiterung“

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 **erste Änderung** des Bebauungsplans und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

" Heidenäcker 2. Erweiterung "

Am xx.xx.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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

§ 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 21.06.2019 sowie
2. dem Textlichen Teil vom 21.06.2019.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 21.06.2019.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 21.06.2019, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht sowie
4. die Begründung des Urplans vom 10.12.1997.

§ 4 **Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Satzung zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Heidenäcker 2. Erweiterung“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Heidenäcker 2. Erweiterung“ mit Rechtskraft der Ersten Änderung vom 15.12.1997. Mit Inkrafttreten der Satzung zur ersten Änderung „Heidenäcker 2. Erweiterung“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 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	I
0,4	0,6
-	o
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet

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

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze
- Bauweise: offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abtrennung unterschiedliche Dachform bzw. -neigung
- Firstrichtung

Örtliche Bauvorschriften

SD 12° - 37° Satteldach Dachneigung (Beispiel)

Nutzungsschablone

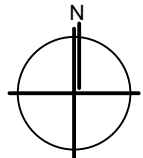
Gebietstyp	Geschosszahl
GRZ	GFZ
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan und Örtl. Bauvorschriften "Heidenäcker 2. Erweiterung" Erste Änderung als Verfahren der Innenentwicklung

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am __.0_.2019
Offenlagebeschluss	am __.0_.2019
Bekanntmachung	am __.__.__
formelle Beteiligung	vom __.__.__
	bis __.__.__
Satzungsbeschluss	am __.__.__
Bekanntmachung	am __.__.__
In-Kraft-Treten	am __.__.__

Planteil M I : 500
Stand: 21.06.2019



STADTBAU LÖRRACH

Schäuble, Bürgermeister

Plangrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand April 2018

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Heidenäcker 2. Erweiterung“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

– Änderungen gegenüber dem Urplan wurden gelb hervorgehoben –

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme **zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. Planeintrag jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 1,00 m über der an der Hausmitte vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Höhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf **5,80 m (bisher: 4,50 m)** nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der straßenzugewandten jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudeseiten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind auch als Grenzbebauung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Grünordnung

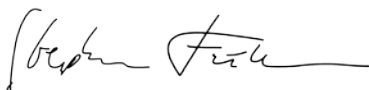
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Je Grundstück ist mind. ein hochstämmiger, heimischer Baum zu pflanzen. Die sonstige Grundstücksanpflanzung sollen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Stauden erfolgen

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den

__._.2019



St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Heidenäcker, 2. Erweiterung“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

- Die Änderungen zum Urplan wurden farblich hervorgehoben -

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Unzulässig sind somit Hausfarben z.B. in lila, ockergelben, zinnoberroten, violetten, permanent grünen und ähnlichen Farben, die in Intensität über das übliche Maß hinausgehen. Unerwünschte Wandverkleidungen sind z.B. verzinkte oder unbehandelte Blechplatten.

2. Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss dabei, gemäß Planeintrag, in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Neigung der Satteldächer ist im Lageplan festgesetzt.

2.1 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.

2.2 Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachgauben sind nur als Schleppgauben, Reitergauben oder Dreiecksgauben zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaubenform zulässig. Die Gauben sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf max. 2/3 der Frontlänge der Dachfläche betragen.

Mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang, 50 cm vom First und 0,90 m von der Traufe einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaube.

2.3 Bodenschutz

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.4 Garagen, Stellplätze

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Je Wohnung ist mind. eine Garage oder Stellplatz vorzusehen. In einem Bereich von 4,00 m bzw. 2,50 m parallel zu der Erschließungsstraße sind Garagen unzulässig.

2.5 Antennen

§ 74 (1) Nr. 4 LBO

Private Antennen, insbesondere sogenannte Schüsseln, sollen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden. Bei einer Anordnung auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

2.6 Einfriedigungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang der Straße und seitlich bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 100 cm zugelassen. Massive Einfriedigungen und Sockel sind längs der Straße nicht gestattet.

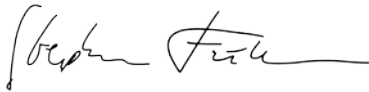
Entlang der Grenze zur Bahnanlage ist ein Zaun mit 1,50 m Höhe ohne

Öffnung zu erstellen. Erstellung und Unterhalt liegt beim Grundstückseigentümer.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den

__.__.2019



St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Heidenäcker 2. Erweiterung“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Im Plangebiet soll ein Gebäude durch die Überbauung der Garage erweitert werden. Dies ist jedoch innerhalb der bestehenden Baugrenzen und Örtlichen Bauvorschriften nicht möglich, daher ist der Bebauungsplan anzupassen. Die Nutzung der Garage im Erdgeschoss bleibt erhalten; es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt. Es handelt sich also um ein klassisches Vorhaben der Nachverdichtung.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften unter der Bezeichnung „Erste Änderung Heidenäcker 2. Erweiterung“ 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.

Um die den neuen Planstand eindeutig und lesbar zu halten, wird der Urplan durch die erste Änderung ersetzt. Der Teilbereich der Dr.-Urnau-Straße, der nicht mehr im Plangebiet enthalten ist, ist in der Änderung des benachbarten Bebauungsplans „Heidenäcker“ enthalten.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst 3.547 m² und liegt im Baugebiet „Heidenäcker“ in Unterlauchringen. Die Umgebung ist mit Doppel- und Einfamilienhäusern bebaut, die flach geneigte Satteldächer aufweisen. Mit der Bebauung der ersten Gebäude in Gebiet „Heidenäcker“ wurde in den 80er Jahren begonnen und seitdem nach und nach ergänzt. Der Bebauungsplan hat am 15.12.1997 Rechtskraft erwirkt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplans.

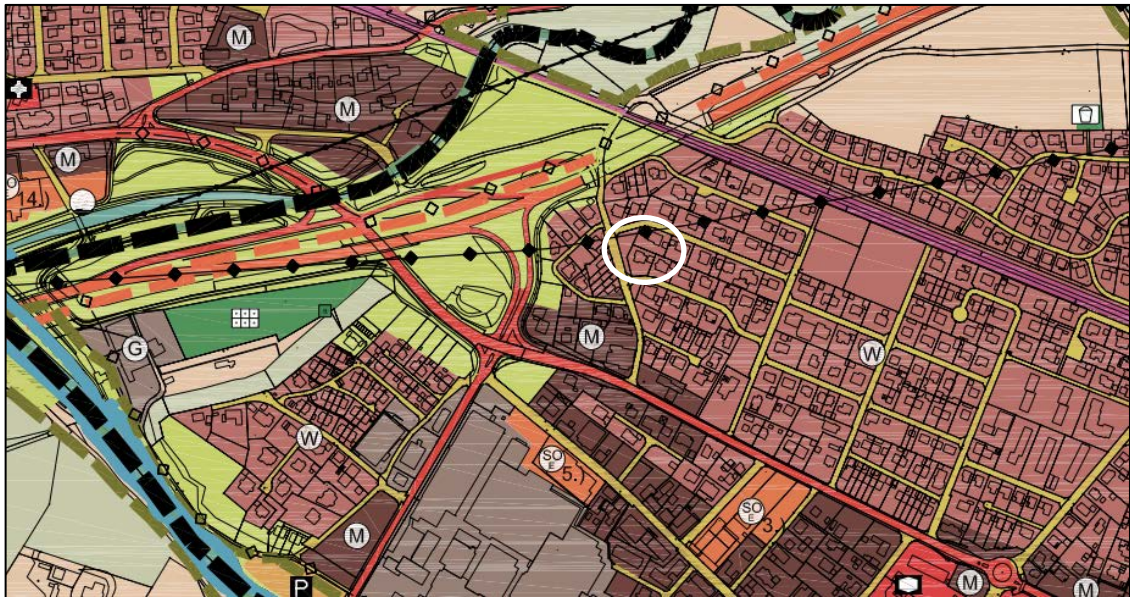


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet weiß markiert.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

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.

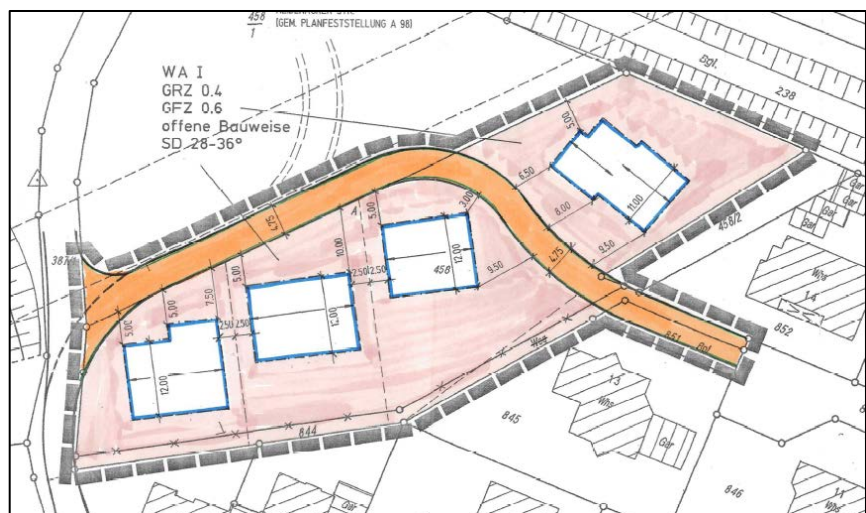


Abb.2: Bisher gültiger Bebauungsplan.

Der Änderungsplan überlagert den Bebauungsplan „Heidenäcker 2. Erweiterung“ vom 15.12.1997. Der bisherige Bebauungsplan wird durch den Änderungsplan ersetzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bis auf die Traufhöhe unverändert – an dieser Stelle wird auf die Begründung des Urplans verwiesen, die diesem Bebauungsplan ebenfalls beige-fügt ist.

Die Traufhöhe wird angepasst, damit sich die geplante Ergänzung gut in das bestehende Gebiet einfügt. Aufgrund der ansonsten im Gebiet festgesetzten steileren Dachneigung und dem einen zulässigen Vollgeschoss ist eine missbräuchliche Aus-nutzung der größeren Traufhöhe nicht zu befürchten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die ergänzende Bebauung wurde eine angepasste Dachneigung festgesetzt. Diese soll auf dem Anbau ein Satteldach ermöglichen, das sich in die Umgebung optimal einfügt. Hierdurch tritt der neue Gebäudeteil weniger in Erscheinung.

Die Regelung des Umfangs der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird geregelt, um das Ortsbild zu wahren und um mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild 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 Ein-griffs-/ 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 überbaubar. Da das zusätzliche Baufenster be-reits mit einer Garage bebaut ist, wird die reelle Versiegelung nicht vergrößert.

Daher werden die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ berührt.

4.2. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die neu als überbaubar definierten Flächen waren bereits bisher von einer Garage bestanden. Daher ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation für die Schutzgüter.

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. 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.

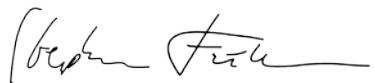
6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	3.547 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	3.053 m ²	86 %
Verkehrsflächen:	494 m ²	14 %

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den

___.2019


St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister