Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Am Bahnhof" im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 14.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

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 40 des Gesetzes vom 21.06:2005 (BGBl. I S. 1818)

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 01.09.2006
Bauplanungsrechtliche Fest-Setzungen	(I.)	i.d.F. vom 01.09.2006
Flächennutzungsplan der VVG(Auszug) 4. Änderung	(Bl. 1)	i.d.F. vom 29.04.2005
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 01.09.2006
Umweltprüfung		i.d.F. vom 01.09.2006

§ 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
AUSSERKRAFTSETZUNG

Der Bebauungsplan „Im Ried – Auf dem Ried" rechtskräftig seit dem 28.08.1967, 6. Änderung rechtskräftig seit 18.11.1999, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

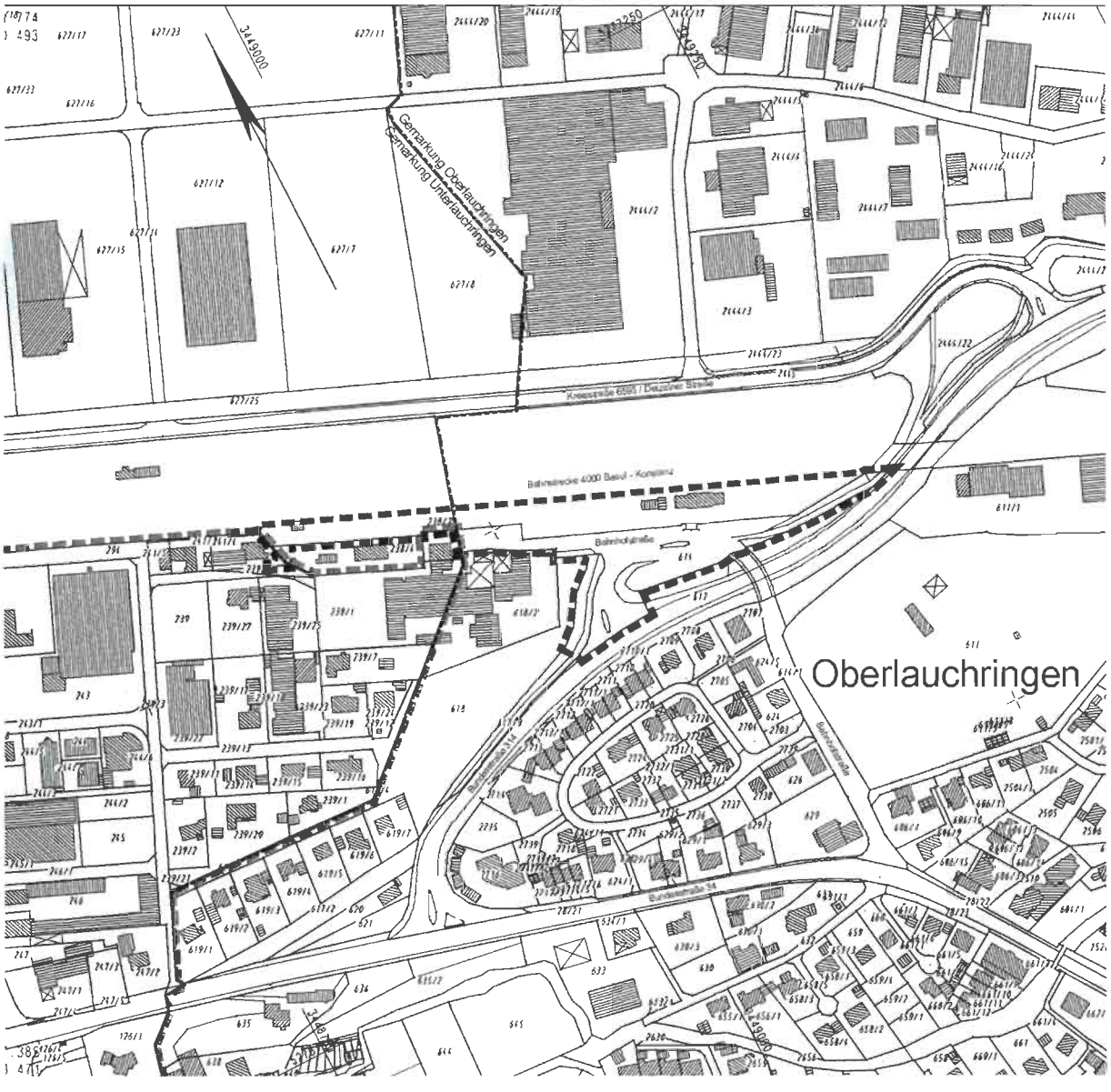
Lauchringen, den 14.09.2006

GEMEINDE LAUCHRINGEN

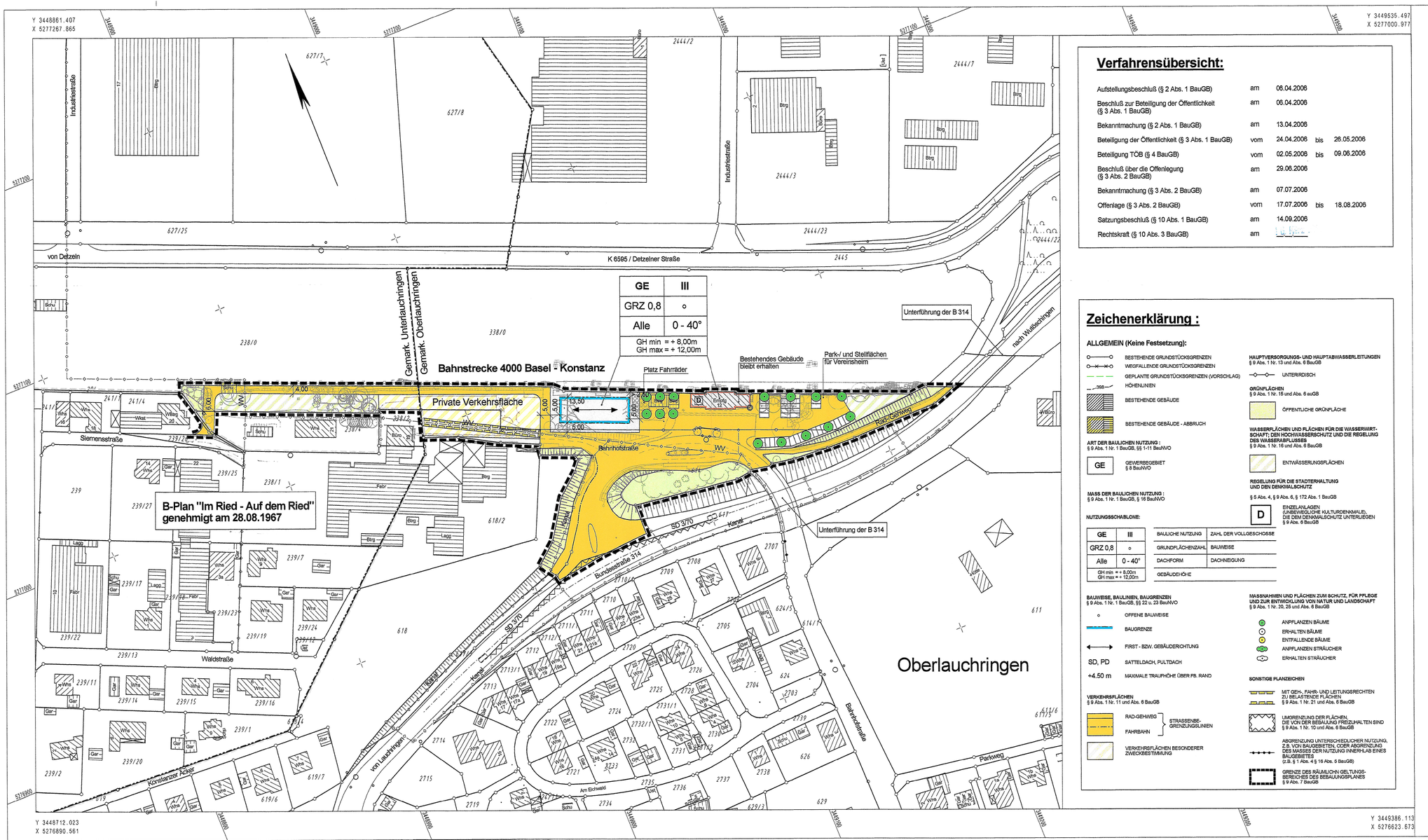
Th. Schäuble
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.04.2006		
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	06.04.2006		
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.04.2006		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	24.04.2006	bis	26.05.2006
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	02.05.2006	bis	09.06.2006
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.06.2006		
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.07.2006		
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	17.07.2006	bis	18.08.2006
Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	14.09.2006		
Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am			

Zeichenerklärung :

ALLGEMEIN (Keine Festsetzung):

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

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

GE — GEWERBEGEBIET, § 8 BauNVO

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

NUTZUNGSSCHABLONE:

GE	III	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,8	o	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
Alle	0 - 40°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
GH min = + 8,00m GH max = + 12,00m		GEBÄUDEHÖHE	

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

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- FIRST - BZW. GEBÄUDERICHTUNG
- SD, PD SATTELDACH, PULTDACH
- +4.50 m MAXIMALE TRAUFHÖHE ÜBER FB. RAND

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

- RAD-GEHWEG, FAHRBAHN — STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 auGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

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
- 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 INNERHALB EINES BAUGEBIETES
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

137

Gemeinde Lauchringen

OT Oberlauchringen
Bebauungsplan "Am Bahnhof"

Fassung vom 01.09.2006

BEBAUUNGSPLAN	M 1:1000	Blatt 2

79787 Lauchringen, den 14.09.2006

Th. Schäuble, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 01.09.2006

Entwurf und Planfertigung

B-Plan_1000.pdf

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am Bahnhof Oberlauchringen steht eine Teilfläche des Areals der Deutschen Bahn zum Verkauf an. Der Grundstückseigentümer des Bahnhofareals beabsichtigt die funktionslos gewordenen Flächen zu veräußern und für eine städtebauliche Entwicklung freizugeben. Die Gemeinde Lauchringen beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof", ist die freigewordenen Bahnflächen nach Entwidmung einer neuen Nutzung zuzuführen, sie städtebaulich und erschließungstechnisch neu zu ordnen und neue Flächenangebote für unterschiedliche Nutzungen zu schaffen. Diese gewerbegebietsnahen Flächen sollen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung neu aktiviert werden. Damit kann der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle reduziert werden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bahnhofareals grenzt die gemeindeeigene Fläche Flst. 614 an die Grundstücke der DB an. Der Erwerb der zum Verkauf stehenden Flächen der DB stellt somit für die Gemeinde eine Ergänzung zum Grundstück Flst. 614 dar. Aus der Verbindung der beiden o.g. Flächen lassen sich für die Gemeinde zahlreiche Synergieeffekte erzielen, welche nicht nur eine komprimierte und optimiertere Nutzung des Areals zulassen, sondern auch die städtebauliche Aufwertung der bestehenden und angrenzenden Situation erwirken.

Wesentliches Ziel des B-Planes „Am Bahnhof" ist die Integration der relevanten Flächen in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde Lauchringen mit gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung und der Beseitigung funktionaler Defizite.

Dazu zählen im einzelnen:

- Neuorientierung der Nutzungen insgesamt
- Erhaltung von vorhandenen historischen Gebäudestrukturen
- Bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäudestruktur durch ergänzende und abrundende Gewerbegebietsflächen
- Anlage von Park- und sonstigen Gestaltungsflächen
- Anlage einer durchgängigen Rad-/Gehwegverbindung zum Gewerbegebiet „Im Ried – Auf dem Ried"
- Sicherung von übergeordnet bedeutsamen Flächenstrukturen (Wege, Grünflächen etc..)

Mit dem Bebauungsplan „Am Bahnhof" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen. Der B-Plan kann allerdings erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die vakanten Flächen entwidmed sind.

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

3. Flächennutzungsplan

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

Derzeit wird der Flächennutzungsplan in der 5. Änderung überarbeitet. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (4. Änderung vom 29.04.2005) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Am Bahnhof" involvierten Flächen bereichsweise als Bahnflächen, Gewerbegebiet und als öffentliche Grün- und Straßenflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof" kann somit als vollständig aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet des B-Planes „Am Bahnhof" liegt auf Gemarkung Unter- und Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es zeigt eine leicht nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 3 % auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Am Bahnhof" wird im Norden durch das Areal der DB begrenzt. Im Westen schließt das Gewerbegebiet „Im Ried – Auf dem Ried" an. Im Osten und Süden begrenzen die Flächen der B 314 den räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes.

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" mit einbezogen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m²	B-Planfläche m²	Bemerkung	Nutzung
Gemarkung: Unterlauchringen				
238/5	1.663	1.663		DB-Areal
238/4	1.796	62	Teilfläche	Bauland
294	4.815	20	Teilfläche	Weg
241/4	836	22	Teilfläche	Bauland
Gemarkung: Oberlauchringen				
617/3	1.598	690	Teilfläche	Weg
338/2	4.420	4.420		DB-Areal
614	6.094	6.097		Bahnhofstr.
Gesamtfläche		12.974 m²		
entspricht	ca.	1,30 ha		

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die Flurstücke 294 (Weg) und 614 (Bahnhofstraße) sind Straßen- oder Weggrundstücke. Sie befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Die Flurstücke 238/4 und 241/4 befinden sich im Privatbesitz, die Flurstücke 238/5 und 338/2 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lauchringen.

Die Größe des B-Planes "Am Bahnhof" beträgt ca. 1,30 ha
Diese teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,137 ha	10,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,666 ha	51,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,333 ha	25,7 %
Private Verkehrsflächen	ca.	0,159 ha	12,3 %
Gesamtfläche	ca.	1,30 ha	100,0 %

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Gewerbegebiet „Am Bahnhof".

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

EAE → Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

EAHV → Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

Das überplante Areal zum B-Plan „Am Bahnhof" in Oberlauchringen ist derzeit bereits über die direkt im Süden vorbeiführende Bahnhofstraße erschlossen. Nach Westen erschließt eine kurze Stichstraße das Areal der Firma Simmler.

Der Bahnhof Oberlauchringen wird künftig als Bahnhaltepunkt seine Funktion weiter ausüben. Damit bleibt das Areal auch weiterhin zentrale Drehscheibe für den ÖPNV. Die vorhandenen Anlagen hierzu müssen deshalb erhalten bleiben.

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Hierzu zählen auch die Verfügungsräume für die Gewährleistung aller Verkehrsbeziehungen.

Die Flächen außerhalb der neuen Gewerbegebietsflächen dienen in erster Linie für die Anlage ergänzender Verkehranlagen (z.B. Park-/ Stellflächen für den ruhenden Verkehr).

Entlang des Bahnareals wird eine Rad-Gehwegverbindung zum Gewerbegebiet „Im Ried-Auf dem Ried" geschaffen.
Ein größerer Bereich des überplanten Areals wird private Verkehrsfläche der Fa. Simmler.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

ATV Gesell- → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der schaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

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

Im Areal des Bahnhofes Oberlauchringen sind derzeit komplexe Entwässerungssysteme nur für das Oberflächenwasser der Straßen vorhanden. Die Entwässerung innerhalb der bahneigenen Flächen erfolgt über Versickerungen für das Oberflächenwasser und geschlossene Gruben für das Schmutzwasser.

Im Zuge des B-Planes wird die Entwässerung neu orientiert. Geplant ist die Anlage eines modifizierten Trennsystems (Schmutz-/Oberflächen-/Dachwasser getrennt). Das als unbelastet geltende Dachwasser wird dezentral versickert, das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird dem Entwässerungssystem der B 314 zugeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Lauchringen zugeleitet.

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

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

Über das Areal des B-Planes „Am Bahnhof" verläuft eine Hauptleitung zur Wasserversorgung. Die Versorgung der neuen Bauflächen erfolgt

über diese Leitung.

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Geplant sind ergänzende, 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 wird durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die erforderlichen Druckverhältnisse sind gegeben. Die Entnahme von Löschwasser wird durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet. Die Vorgaben zum Brand-schutz sind beachtet.

6. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof" wird entsprechend dem Planungsziel – Gewerbegebiet (GE) - als Nutzung festgesetzt.

Das bestehende unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude bleibt erhalten und wird einer neuen Nutzung als Vereinsheim zugeführt. Große Teile des B-Planbereiches werden derzeit und auch künftig als Verkehrsflächen genutzt (Erschließung, ÖPNV, Ruhender Verkehr).

Tankstellen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch definierte Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich das Kulturdenkmal - Bahnhofstraße 12 (Flst.. 338), Bahnhof Lauchringen, Stationsgebäude, langgestreckt, mit zweigeschossigem Mittelbau unter Walmdach und eingeschossigen Flügelbauten, symmetrisch gegliedert, im weiteren Sinne spätklassizistisch, heute z.T. durch eine Eternitverschalung verändert. Datiert 1862. Teil der Hochrheinstrecke Singen-Basel, die im Abschnitt Waldshut-Schaffhausen 1863 fertiggestellt wurde.
An der Erhaltung des o.g. Kulturdenkmals besteht öffentliches Interesse.

Teil B BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Am Bahnhof" auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes verbunden sind.
Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden dem B-Plan beigefügt, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Bei der Umsetzung des B-Planes „Am Bahnhof" 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.

Lauchringen, den 14.09.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister

GEMEINDE 6 LAUCHRINGEN

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 „Am Bahnhof" sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) 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

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

1.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

3.1 Die Gebäudehöhen werden wie folgt verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt:
GH min = 8,00 m
GH max = 12,00 m

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG in m ü.NN.)

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

4. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

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

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Verwendung von Alternataivenergie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit (z.B. an Einmündungen).

8. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

8.1 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

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

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN gem. § 9(1) 25a BauGB

10.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig.
Verbindliche Vorgaben hierzu werden durch das Ergebnis der Umweltprüfung bestimmt.

10.2. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen sind die Vorgaben der „Bahnrichtlinie 882" zwingend einzuhalten.

11. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

11.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten verschiedener Versorgungsträger festgesetzt.

11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muß jederzeit gewährleistet sein.

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

1. PFLANZGEBOTE gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.1 Die Pflanzgebote für den o.g. B-Planbereich richten sich nach den Ergebnissen zum Ausgleich aus der Umweltprüfung.

1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.

1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.

1.4 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

1.5 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen sind die Vorgaben der „Bahnrichtlinie 882" zwingend einzuhalten.

2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

1. PLANVORLAGE (Hinweis)

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

1.1 Eintrag 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 darzustellen.

2. DENKMALSCHUTZ (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bild-stöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaß-nahmen betroffen sein sollten.

3. ALTLASTEN (Hinweis)

Im Bereich des B-Planes sollen zwei kleine Gebäude abgebrochen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bausubstanzen dieser Gebäude durch die Nutzungen verunreinigt sind. Vor dem Abbruch ist zu klären, ob und welche Schadstoffe vorhanden sind und wie das anfallende Abbruchmaterial verwertet oder entsorgt werden kann. Details sind im Abbruchantrag zu klären.

Lauchringen, den 14.09.2006

GEMEINDE 6 LAUCHRINGEN

Th. Schäuble
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

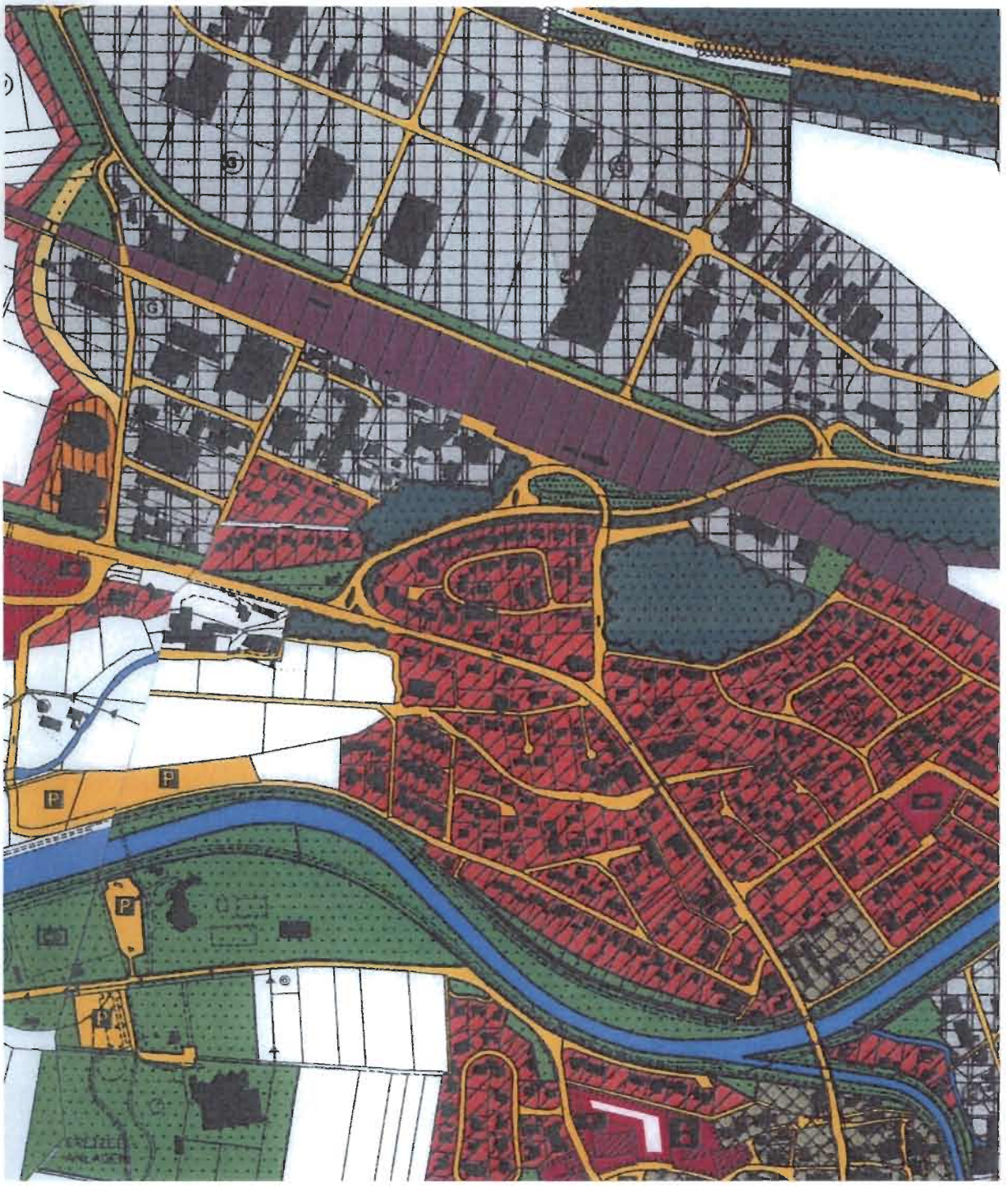
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Bebauungsplan	(Blatt 2)	M 1:1.000

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan "Am Bahnhof" im OT Oberlauchringen

Fassung vom 01.09.2006

Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG „Waldshut-Tiengen" 4. Änderung vom 29.04.2005



(Darstellung unmaßstäblich)

Gemeinde Lauchringen

OT Oberlauchringen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“

4. Fertigung
Fassung vom 01.09.2006

kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\05\0531\Word\Dok\Entwurf\105_TB-OEB.doc

Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemeinde Lauchringen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ im OT Oberlauchringen

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 14.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21:06:2005 (BGBl. I S. 1818),

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 40 des Gesetzes vom 21.06:2005 (BGBl. I S. 1818)

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

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

I. Textliche Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften — i.d.F. vom 01.09.2006

§ 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 14.09.2006

Th. Schäuble
Bürgermeister

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Teil B TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

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

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angeschlossenen vorhandenen Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein. Folgende Detailvorgaben werden festgesetzt:

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG
Zulässig sind alle Dachformen.
Dachneigungen 0 – 40°

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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

3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

3.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude, 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...

4. EINFRIEDIGUNGEN

4.1 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Damit wird eine bessere verkehrliche Übersicht erzielt und die Verkehrssicherheit insgesamt deutlich erhöht. Gleichzeitig werden notwendige Stauräume für den Winterdienst geschaffen.

4.2 Der von der DB geforderte Sicherheitszaun entlang dem DB-Gelände wird auf die neue Grundstücksgrenze gesetzt. Die expliziten Vorgaben zur Ausführung sind mit der DB abzustimmen.

4.3 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

5. FREIFLÄCHEN

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

5.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasen- oder Dränpflaster).

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

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

6. KULTURDENKMAL Bahnhofstraße 12 (Flst. 338)

6.1 Die Erhaltung des Erscheinungsbildes des Bahnhofgebäudes stellt höhere Anforderungen als die neu geplante, ergänzende Bebauung im B-Planbereich. Evtl. geplante Änderungen an diesem Gebäude sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.