
Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“

auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 05.11.2015



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. Hochwasserschutz
9. Naturhaushalt und Landschaft
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

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. Gestaltungsplan | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. Lageplan HQ 100 (HWGK) | (Blatt 4) | M 1:500 |



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung“ auf Gemarkung Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 05.11.2015 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

PlanzV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

GemO

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

NatSchG

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 05.11.2015
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 05.11.2015
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 05.11.2015
Gestaltungsplan	(Bl. 3)	i.d.F. vom 05.11.2015
Lageplan HQ 100 (HWGK)	(Bl. 4)	i.d.F. vom 05.11.2015

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 5 INKRAFTTRETEN

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

Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
**Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände
Im Greut“** auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

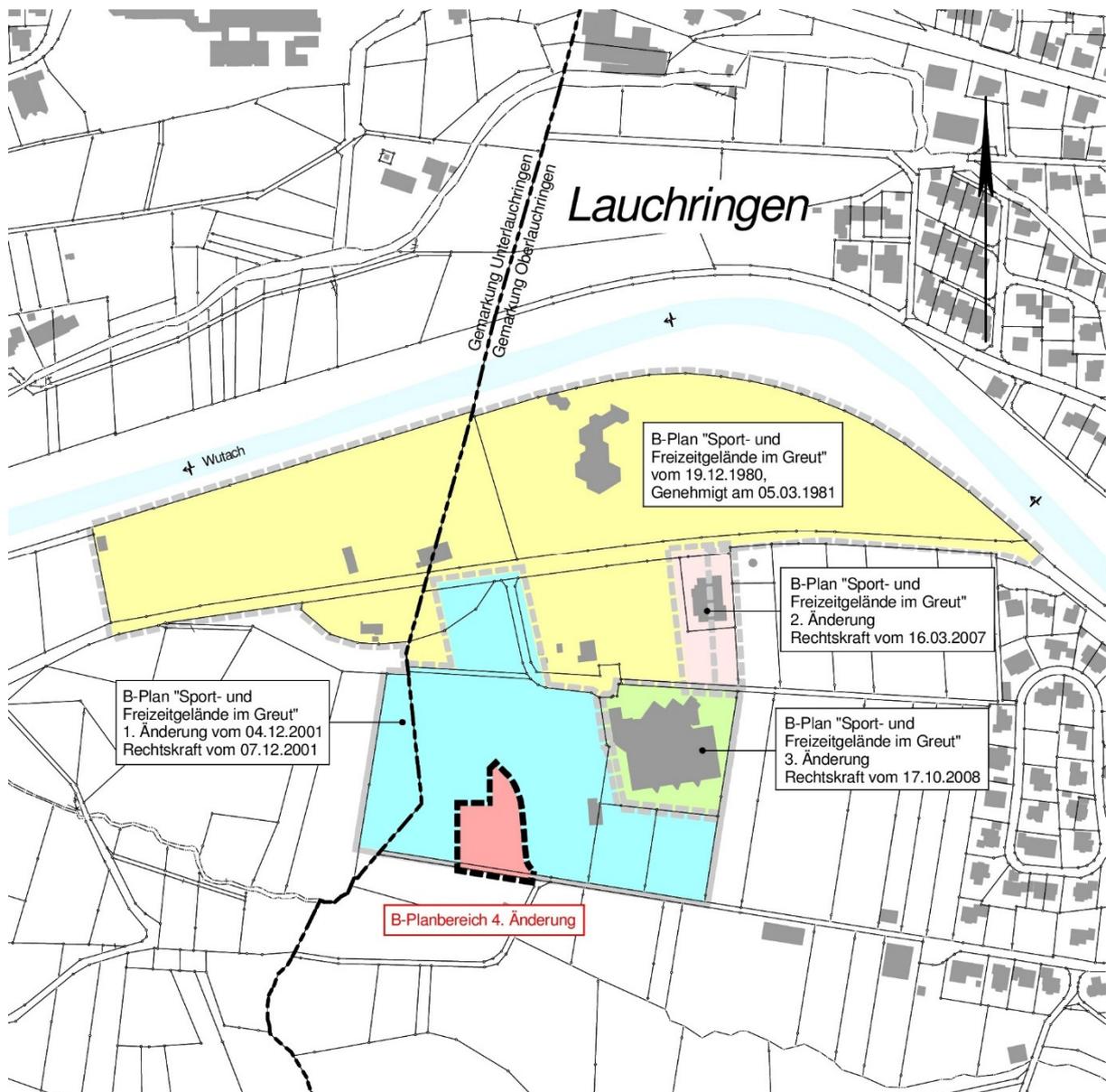
Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Abenteuerland in Oberlauchringen im neu geplanten Baugebiet „Nack II“ soll in das Sport- und Freizeitzentrum umziehen und als Begegnungsstätte für Jung und Alt neu gebaut und eingerichtet werden.

Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes lassen eine Bebauung am gewünschten neuen Standort nicht zu, der B-Plan muss deshalb diesbezüglich ertüchtigt werden. Die Änderung erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 13.05.2015 die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Träger der Baumaßnahme ist das Diakonische Werk des evangelischen Kirchenbezirks Hochrhein, unterstützt vom Rotary Club Waldshut-Säckingen.

Das neue Abenteuerland unterscheidet sich zum bisherigen Abenteuerland durch das Angebot der integrativen Komponente. D. h. Kinder mit und ohne Behinderung spielen gemeinsam in derselben Einrichtung. Mit dem Umzug und Neubau in das Sport- und Freizeitzentrum Im Greut werden mögliche Konflikte, welche im neuen Baugebiet „Nack II“ zu erwarten wären, vermieden. Im Weiteren kann das neue integrative Abenteuerland, außer vom Familienzentrum Hochrhein, auch von den Lauchringer Schulen und Kindergärten genutzt werden. Der neue Standort in der Umgebung des Schwimmbads, der zu einem Fußballfeld umfunktionierten Fun-Arena, des Indoor-Spielplatzes, des Reiherwalds und der Wutach bietet dazu ideale Voraussetzungen.

Das Projekt soll mit Zuschüssen der Aktion Mensch und der Diakonie, Spenden und Eigenleistungen des Rotary Clubs, Freunden und Gönnern sowie der Beteiligung der Gemeinde Lauchringen realisiert werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen integrativen Abenteuerlandes in Lauchringen geschaffen werden.



Teil B
BEGRÜNDUN
G

Fortsetzung...

Die städtebauliche Zielvorstellung für die geplante Bebauung orientiert sich bei der Festlegung von der Baustruktur und der Haus Form an den im Sportzentrum bereits vorhandenen, vergleichbaren Bebauungen. Die horizontale und vertikale Ausrichtung des Baukörpers ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzung am gewählten Standort, der vorhandenen Infrastruktur zur Erschließung und der Topographie.

3. Flächennutzungsplan

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

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ sind als Sonderflächen (SO) mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeit ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Die 4. Änderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ 4. Änderung liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan (Blatt 2) dargestellten und nachfolgend zusammengefassten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
736	20.618	2.532	Teilfläche	GFSE
737	1.576	223	Teilfläche	Weg
Gesamtfläche		2.755 m ²		
entspricht		ca.	0,28 ha	
GFSE	Gebäude, Freifläche, Sport- und Erholung			

Die Grundstücke Flst. 736 und 737 befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen. Die Gemeinde beabsichtigt, die beanspruchte Baufläche mit einem über 25 Jahre laufenden Erbbaupachtvertrag zur Verfügung stellen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten durch das Areal des Sport- und Freizeitgeländes begrenzt, im Süden endet der B-Planbereich mit dem Wirtschaftsweg Flst. 737.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,28ha, welche eine leichte von Norden nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% aufweist.

Das überplante Gebiet ist gemäß aktuellem Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach und Überflutung aus dem Kotbach (s. Ziffer 8. und Lageplan Blatt 3).

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Bebauung.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege welche im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße angeschlossen sind. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zum neuen Abenteuerland muss bereichsweise saniert werden.

5.3 Entwässerung

Projektgrundlagen:

DWA (ATV) → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

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

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Mischsystem, die vorhandenen Abwasserleitungen der Gemeinde befinden sich überwiegend in den vorhandenen Straßen und Wegen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Planung sieht vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung, im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Unbelastetes und gering belastetes Niederschlagswasser soll bewirtschaftet werden. Sofern es die Geologie zulässt, soll das gesamte Niederschlagswasser dezentral direkt auf dem Grundstück versickert werden (s. Teil C I, Ziffer 9).

5.3.1 Schmutzwasser

Dazu zählt ausschließlich häusliches Schmutzwasser. Topographisch bedingt ist eine Ableitung des gesammelten Schmutzwassers im Freispiegelgefälle nicht möglich. Am topographischen Tiefpunkt des zu erschließenden Grundstücks ist eine Hebeanlage geplant, welche das gesammelte Schmutzwasser in die bestehende Freispiegel-Entwässerungsleitung der Bogensportanlage fördert.

5.3.2 Oberflächenwasser

Auf dem überplanten Gelände fällt nur unbelastetes und geringfügig belastetes Niederschlagswasser an. Das Niederschlagswasser stammt dabei von den Dach-, Stellplatz- und sonstigen Verkehrsflächen, wie z.B. der Terrasse oder der Hoffläche.

Das Niederschlagswasser wird gesamthaft auf dem Grundstück versickert. Die Verkehrsflächen werden dabei breitflächig in eine flache Entwässerungsmulde eingeleitet. Diese Mulde leitet das Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zu. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls in der Versickerungsanlage beseitigt. Das Wasser kann dabei entweder direkt, oder aber über die Entwässerungsmulde der Versickerungsanlage zugeleitet werden.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße und im bebauten Umfeld vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung der ED Netzte GmbH sind ebenfalls in der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße und im bebauten Umfeld vorhanden, die Erschließung ist somit gesichert.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

In der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Bei Bedarf ist eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die Baulandflächen „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße sowie das nachgeordnete Straßen- und Wegenetz zum Gesamtareal.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Sondergebiet (SO) Sport- und Freizeit gem. § 10 BauNVO** mit Zweckbestimmung Integratives Abenteuerland festgesetzt.

Ausgeschlossen werden:

Tankstellen (gem. § 1, Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt, auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt, maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).

Die maximale Gebäudehöhe ab OK FFB EG (= ± 0,00) beträgt 8.00m.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zulässig sind alle Dach-Formen mit Neigungen zwischen 0° und max. 38°, flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am Bestand und dem städtebaulichen Gesamtkonzept mit dem Ziel einer verträglichen Integration in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

8. Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet ist gemäß aktuellem Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach und Überflutung aus dem Kotbach (s. Lageplan Blatt 3). D.h. das Gebiet ist bei einem hundertjährigen (HQ 100), eher seltenen Hochwasserereignis, bereichsweise überflutungsgefährdet.

Im B-Planbereich „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung wurden besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner und der Bebauung getroffen. Dazu zählt die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf mind. 348,30m ü. NN, welche dadurch ca. 10cm über dem HQ 100 Horizont der HWGK liegt. Durch die gewählte Höhenlage des Gebäudes mit allseitigen, breitflächigen Angleichungen an das bestehende Gelände wird eine Plateausituation geschaffen, welche ein auftretendes Hochwasser (bis HQ 100) um das Areal lenkt und breitflächig in die angrenzenden Fluren verteilt (Gelände ist im Eigentum der Gemeinde Lauchringen). Über ein HQ 100 Ereignis hinausgehende, noch seltenere Regenereignisse können dennoch zu Überflutungen führen.

Eine Unterkellerung erfolgt nicht. Es ist zu empfehlen, die neue Bebauung mit zusätzlichen Objektschutzmaßnahmen auszustatten und allfällige unterirdische und ebenerdige Anlagenteile gegen Auftrieb zu sichern. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

9. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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 B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 7

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine Grenzregelung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung überschlägig geschätzt:

1. Verkehrsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 28.000 EUR
2. Kanalisation – Modifiziertes Trennsystem	ca. 21.000 EUR
3. Trink- /Löschwasserversorgung	ca. 11.000 EUR

1.- 3. Baukosten gesamt	ca. 60.000 EUR
-------------------------	----------------

Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Abenteuerland in Oberlauchringen im neu geplanten Baugebiet „Nack II“ soll in das Sport- und Freizeitzentrum umziehen und als Begegnungsstätte für Jung und Alt neu gebaut und eingerichtet werden.

Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes lassen eine Bebauung am gewünschten neuen Standort nicht zu, der B-Plan muss deshalb diesbezüglich ertüchtigt werden. Die Änderung erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 13.05.2015 die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Träger der Baumaßnahme ist das Diakonische Werk des evangelischen Kirchenbezirks Hochrhein, unterstützt vom Rotary Club Waldshut-Säckingen.

Das neue Abenteuerland unterscheidet sich zum bisherigen Abenteuerland durch das Angebot der integrativen Komponente. D. h. Kinder mit und ohne Behinderung spielen gemeinsam in derselben Einrichtung. Mit dem Umzug und Neubau in das Sport- und Freizeitzentrum Im Greut werden mögliche Konflikte, welche im neuen Baugebiet „Nack II“ zu erwarten wären, vermieden. Im Weiteren kann das neue integrative Abenteuerland, außer vom Familienzentrum Hochrhein, auch von den Lauchringer Schulen und Kindergärten genutzt werden. Der neue Standort in der Umgebung des Schwimmbads, der zu einem Fußballfeld umfunktionierten Fun-Arena, des Indoor-Spielplatzes, des Reiherwalds und der Wutach bietet dazu ideale Voraussetzungen.

Das Projekt soll mit Zuschüssen der Aktion Mensch und der Diakonie, Spenden und Eigenleistungen des Rotary Clubs, Freunden und Gönnern sowie der Beteiligung der Gemeinde Lauchringen realisiert werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen integrativen Abenteuerlandes in Lauchringen geschaffen werden.



Gemeinde Lauchringen
**Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände
Im Greut“** auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 2

Teil B
BEGRÜNDUN
G

Fortsetzung...

Die städtebauliche Zielvorstellung für die geplante Bebauung orientiert sich bei der Festlegung von der Baustruktur und der Haus Form an den im Sportzentrum bereits vorhandenen, vergleichbaren Bebauungen. Die horizontale und vertikale Ausrichtung des Baukörpers ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzung am gewählten Standort, der vorhandenen Infrastruktur zur Erschließung und der Topographie.

3. Flächennutzungsplan

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

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ sind als Sonderflächen (SO) mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeit ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Die 4. Änderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ 4. Änderung liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan (Blatt 2) dargestellten und nachfolgend zusammengefassten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
736	20.618	2.532	Teilfläche	GFSE
737	1.576	223	Teilfläche	Weg
Gesamtfläche		2.755 m ²		
entspricht		ca.	0,28	ha
GFSE	Gebäude, Freifläche, Sport- und Erholung			

Die Grundstücke Flst. 736 und 737 befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen. Die Gemeinde beabsichtigt, die beanspruchte Baufläche mit einem über 25 Jahre laufenden Erbbaupachtvertrag zur Verfügung stellen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten durch das Areal des Sport- und Freizeitgeländes begrenzt, im Süden endet der B-Planbereich mit dem Wirtschaftsweg Flst. 737.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,28ha, welche eine leichte von Norden nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% aufweist.

Das überplante Gebiet ist gemäß aktuellem Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach und Überflutung aus dem Kotbach (s. Ziffer 8. und Lageplan Blatt 3).

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Bebauung.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege welche im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße angeschlossen sind. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zum neuen Abenteuerland muss bereichsweise saniert werden.

5.3 Entwässerung

Projektgrundlagen:

DWA (ATV) → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

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

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Mischsystem, die vorhandenen Abwasserleitungen der Gemeinde befinden sich überwiegend in den vorhandenen Straßen und Wegen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Planung sieht vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung, im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Unbelastetes und gering belastetes Niederschlagswasser soll bewirtschaftet werden. Sofern es die Geologie zulässt, soll das gesamte Niederschlagswasser dezentral direkt auf dem Grundstück versickert werden (s. Teil C I, Ziffer 9).

5.3.1 Schmutzwasser

Dazu zählt ausschließlich häusliches Schmutzwasser. Topographisch bedingt ist eine Ableitung des gesammelten Schmutzwassers im Freispiegelgefälle nicht möglich. Am topographischen Tiefpunkt des zu erschließenden Grundstücks ist eine Hebeanlage geplant, welche das gesammelte Schmutzwasser in die bestehende Freispiegel-Entwässerungsleitung der Bogensportanlage fördert.

5.3.2 Oberflächenwasser

Auf dem überplanten Gelände fällt nur unbelastetes und geringfügig belastetes Niederschlagswasser an. Das Niederschlagswasser stammt dabei von den Dach-, Stellplatz- und sonstigen Verkehrsflächen, wie z.B. der Terrasse oder der Hoffläche.

Das Niederschlagswasser wird gesamthaft auf dem Grundstück versickert. Die Verkehrsflächen werden dabei breitflächig in eine flache Entwässerungsmulde eingeleitet. Diese Mulde leitet das Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zu. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls in der Versickerungsanlage beseitigt. Das Wasser kann dabei entweder direkt, oder aber über die Entwässerungsmulde der Versickerungsanlage zugeleitet werden.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße und im bebauten Umfeld vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung der ED Netzte GmbH sind ebenfalls in der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße und im bebauten Umfeld vorhanden, die Erschließung ist somit gesichert.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

In der Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Bei Bedarf ist eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die Baulandflächen „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße sowie das nachgeordnete Straßen- und Wegenetz zum Gesamtareal.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Sondergebiet (SO) Sport- und Freizeit gem. § 10 BauNVO** mit Zweckbestimmung Integratives Abenteuerland festgesetzt.

Ausgeschlossen werden:

Tankstellen (gem. § 1, Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt, auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt, maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).

Die maximale Gebäudehöhe ab OK FFB EG (= ± 0,00) beträgt 8.00m.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zulässig sind alle Dach-Formen mit Neigungen zwischen 0° und max. 38°, flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am Bestand und dem städtebaulichen Gesamtkonzept mit dem Ziel einer verträglichen Integration in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

8. Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet ist gemäß aktuellem Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach und Überflutung aus dem Kotbach (s. Lageplan Blatt 3). D.h. das Gebiet ist bei einem hundertjährigen (HQ 100), eher seltenen Hochwasserereignis, bereichsweise überflutungsgefährdet.

Im B-Planbereich „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung wurden besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner und der Bebauung getroffen. Dazu zählt die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf mind. 348,30m ü. NN, welche dadurch ca. 10cm über dem HQ 100 Horizont der HWGK liegt. Durch die gewählte Höhenlage des Gebäudes mit allseitigen, breitflächigen Angleichungen an das bestehende Gelände wird eine Plateausituation geschaffen, welche ein auftretendes Hochwasser (bis HQ 100) um das Areal lenkt und breitflächig in die angrenzenden Fluren verteilt (Gelände ist im Eigentum der Gemeinde Lauchringen). Über ein HQ 100 Ereignis hinausgehende, noch seltenere Regenereignisse können dennoch zu Überflutungen führen.

Eine Unterkellerung erfolgt nicht. Es ist zu empfehlen, die neue Bebauung mit zusätzlichen Objektschutzmaßnahmen auszustatten und allfällige unterirdische und ebenerdige Anlagenteile gegen Auftrieb zu sichern. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

9. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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 B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 7

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine Grenzregelung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung überschlägig geschätzt:

1. Verkehrsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 28.000 EUR
2. Kanalisation – Modifiziertes Trennsystem	ca. 21.000 EUR
3. Trink- /Löschwasserversorgung	ca. 11.000 EUR

1.- 3. Baukosten gesamt	ca. 60.000 EUR
-------------------------	----------------

Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

**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 B-Planes „Sport- und Freizeitgelände - Im Greut“, 4. Änderung wird folgende Nutzung festgesetzt:
- 1.1 Sondergebiet (SO) Sport- und Freizeit“
gem. § 10 BauNVO**
Zweckbestimmung:
Integratives Abenteuerland
- Ausgeschlossen werden:
Tankstellen (gem. § 1, Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**
- 1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**
- 1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**
- 1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- 2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse im Lageplan (s. Lageplan Blatt 2) bestimmt.
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (3) BauGB
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = 348,30 m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe ab OK FFB EG (= ± 0,00) beträgt 8,00m.
- 4. Bauweise**
gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 6. Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt. Abweichungen sind bis ± 5° zulässig.
- 7. Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen und Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 9. Regenwasserbehandlung**
 - 9.1 Versickerungsmulden

Gering belastetes Niederschlagswasser (z. B. aus Dachflächen, Zugängen, Stellplatzflächen usw.) soll dezentral direkt auf dem Grundstück versickert werden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Dazu sind Versickerungsmulden herzustellen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die umliegenden freien Flure (Wiesen- /Ackerflächen) entwässert.

9.2 Zisterne

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser der Dachflächen in einem geeigneten Behälter (Zisterne) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung). Die Anlagen müssen einen Notüberlauf aufweisen, welcher in die Versickerungsanlage entwässert.

9.3 Sofern das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser in Gebäuden verwendet werden soll (z.B. für die Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Es gilt vorrangig, den hygienischen Anforderungen gerecht zu werden, da der Schutz des Trinkwassers im Vordergrund steht. Im Weiteren ist auf eine fachgerechte Installation besonders Wert zu legen, die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB**

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.2 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

1.4 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

1.5 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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

2. Pflanzgebote

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 2.1 Bäume:** Im Lageplan sind zur Abgrenzung der Anlage zum Freiland Baumpflanzungen festgesetzt. Die Anzahl und die Standorte sind bindend. Es sind bevorzugt regionaltypische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume zu verwenden. Koniferen sind nur in Form von klein- und mittelwüchsigen Arten und Sorten zulässig bzw. sind auf eine Höhe von 2,00 m zu beschränken.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
gem. § 9 (6) BauGB**

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraße in den Gebäudeschnitten und
Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische
Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von
Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushub-
arbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref.
26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmal-
pflege (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, Mauer-
reste, 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.

4. Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet ist gemäß aktuellem Stand der amtlichen
Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch
Rückstau aus der Wutach und Überflutung aus dem Kotbach (s.
Lageplan Blatt 3). D.h. das Gebiet ist bei einem hundertjährigen
(HQ 100), eher seltenen Hochwasserereignis, bereichsweise
überflutungsgefährdet.

Im B-Planbereich „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4.
Änderung wurden besondere Vorkehrungen zum Schutz der
Bewohner und der Bebauung getroffen. Dazu zählt die Fest-
setzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf
348,30m ü. NN, welche dadurch ca. 10cm über dem HQ 100
Horizont der HWGK liegt.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Durch die gewählte Höhenlage des Gebäudes mit allseitigen, breitflächigen Angleichungen an das bestehende Gelände wird eine Plateausituation geschaffen, welche ein auftretendes Hochwasser (bis HQ 100) um das Areal lenkt und breitflächig in die angrenzenden Fluren verteilt (Gelände ist im Eigentum der Gemeinde Lauchringen). Über ein HQ 100 Ereignis hinausgehende, noch seltenere Regenereignisse können dennoch zu Überflutungen führen.

Eine Unterkellerung erfolgt nicht. Es ist zu empfehlen, die neue Bebauung mit zusätzlichen Objektschutzmaßnahmen auszustatten und allfällige unterirdische und ebenerdige Anlagenteile gegen Auftrieb zu sichern. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

5. Bauen im Grundwasser (Hinweis)

Aus den zurückliegenden Bauvorhaben im Sport- und Freizeitgelände Im Greut ist bekannt, dass im Projektbereich vermutlich ein hoher Grundwasserstand anzutreffen ist.

Die Unterkanten der Bodenplatten müssen über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 WHG in Verbindung mit § 8 WHG. Sie sind mindestens einen Monat vor Baubeginn beim Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz anzuzeigen bzw. zu beantragen. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1 WHG und 1 WG wird hingewiesen.

Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände

Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 1

Teil D PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Gestaltungsplan | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. Lageplan HQ 100 (HWGK) | (Blatt 4) | M 1:500 |



Gemeinde Lauchringen
**Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände
Im Greut“** auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

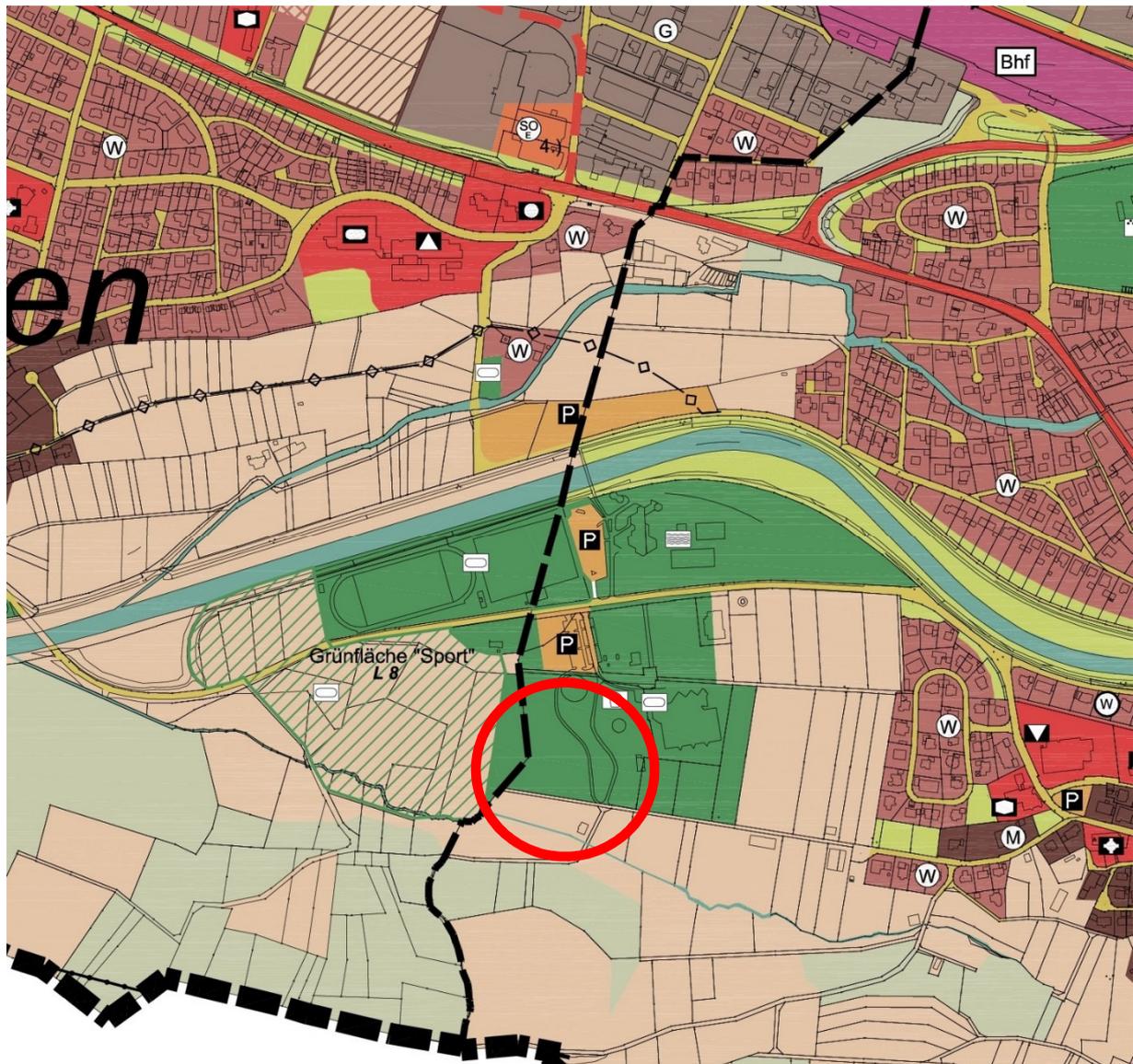
Seite 1

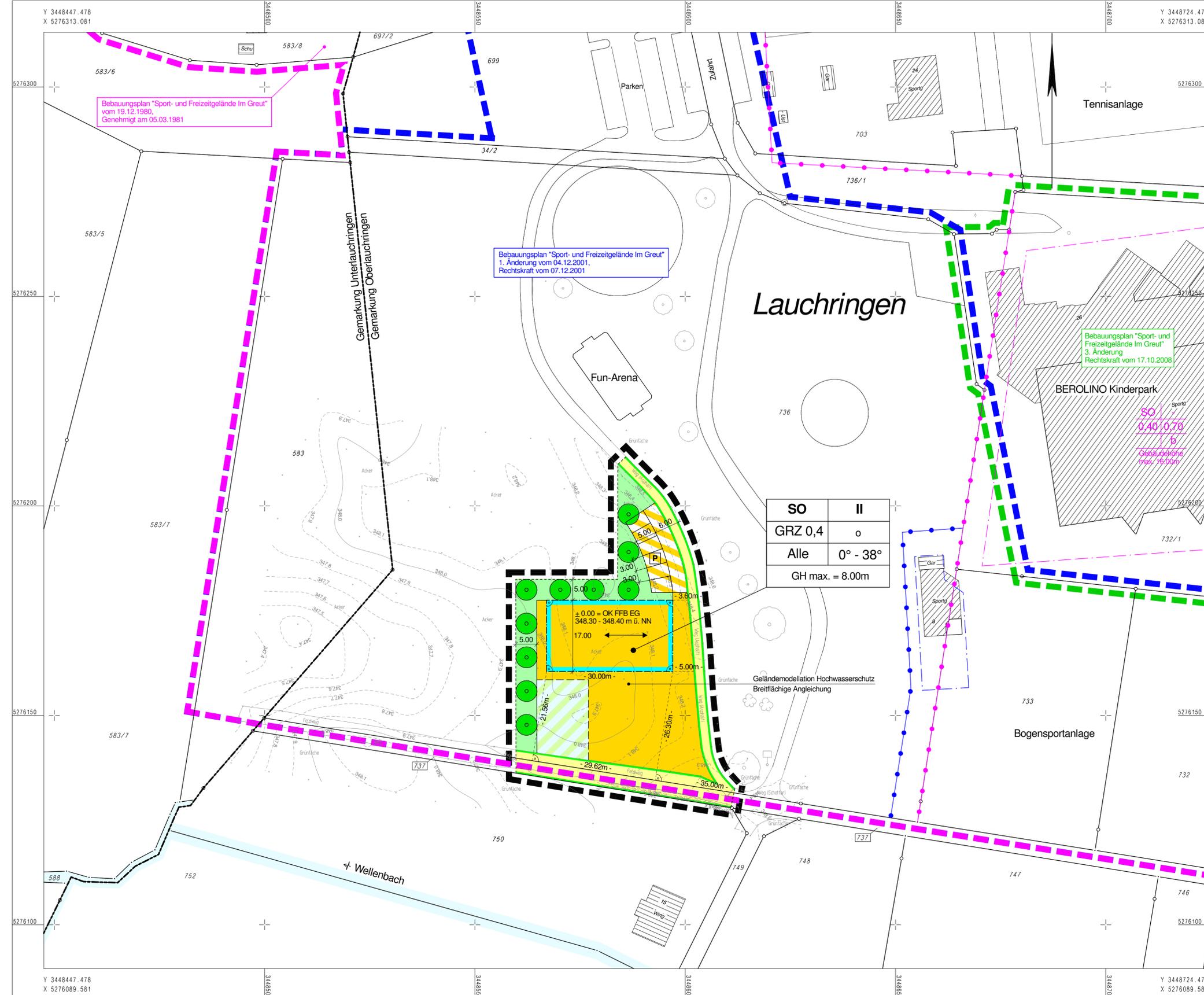
Blatt 1

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG
Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“**

vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,
Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

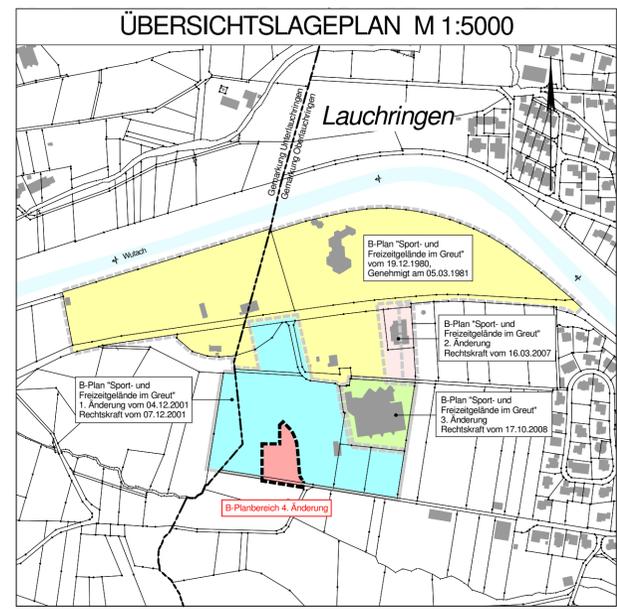
(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV in der aktuell gültigen Fassung
- Allgemein :**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Höhenlinien Bestand
 - Bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung :**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- SO** Sonstige Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Integratives Abenteuerland"
- Maß der baulichen Nutzung :**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Nutzungsschablone :**
- | | | | |
|-----------------|-----------|---------------------|----------------------------------|
| SO | II | Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (maximal) |
| GRZ 0,4 | o | Grundflächenzahl | Bauweise |
| Alle | 0° - 38° | Dachform | Dachneigung |
| GH max. = 8,00m | | Gebäudehöhe maximal | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- Offene Bauweise
 - Baugrenze Gebäude
 - First- bzw. Gebäuderichtung
- Verkehrsflächen :**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
- Straßenbegrenzungslinie
 - Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parken
- Grünfläche**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche nicht überbaubare Grünfläche / Hochwasser-Flutmulden
 - Versickerungsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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
- Sonstige Planzeichen :**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 4. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Lauchringen



**Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgelände Im Greut"
auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	13.05.2015
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	13.05.2015
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	22.07.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	03.08.2015 bis 04.09.2015
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	07.07.2015 bis 04.09.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	05.11.2015
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	_____

Lageplan M 1:500 Blatt 2

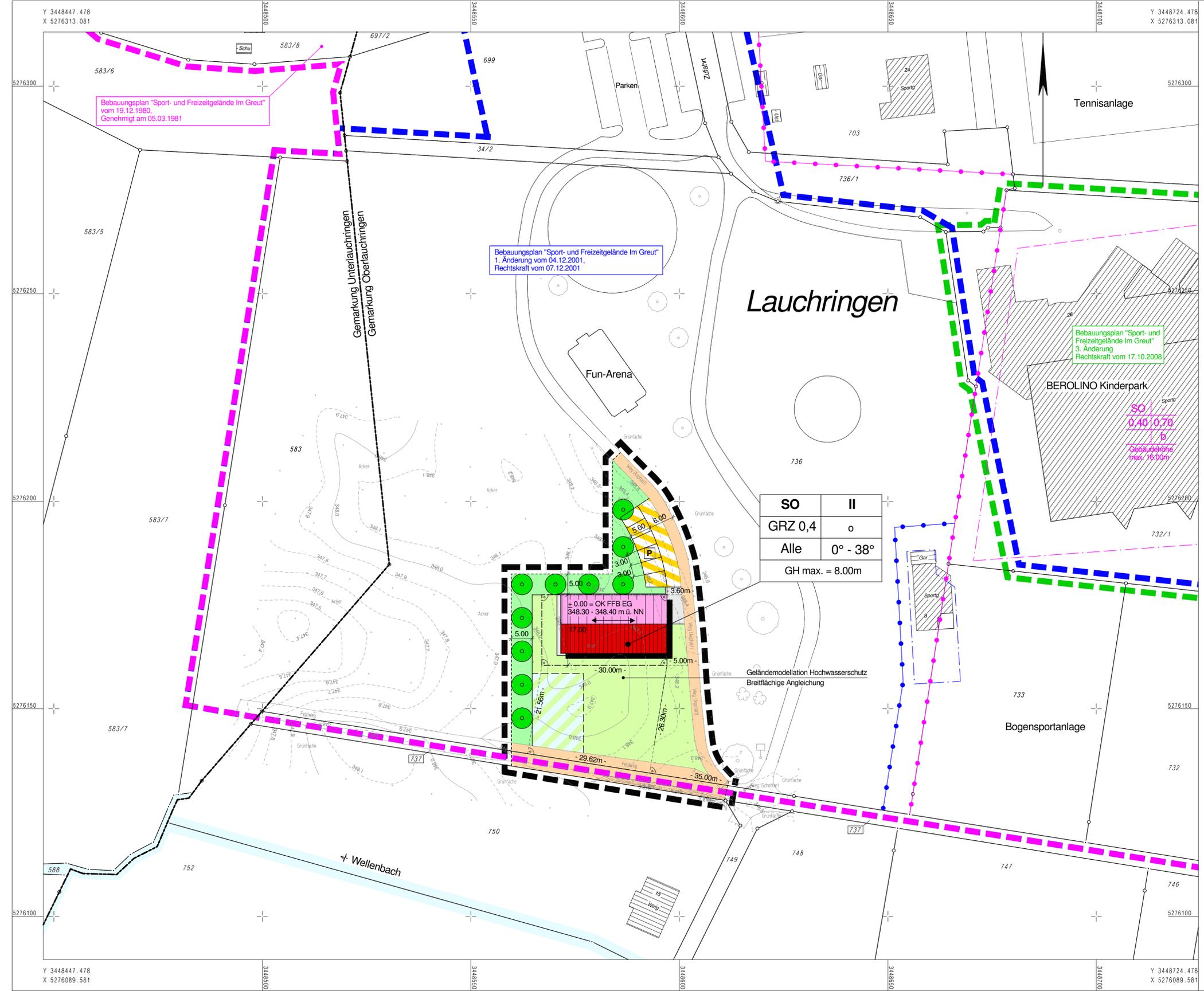
79787 Lauchringen, den 05.11.2015

.....
Thomas Schauble, Bürgermeister

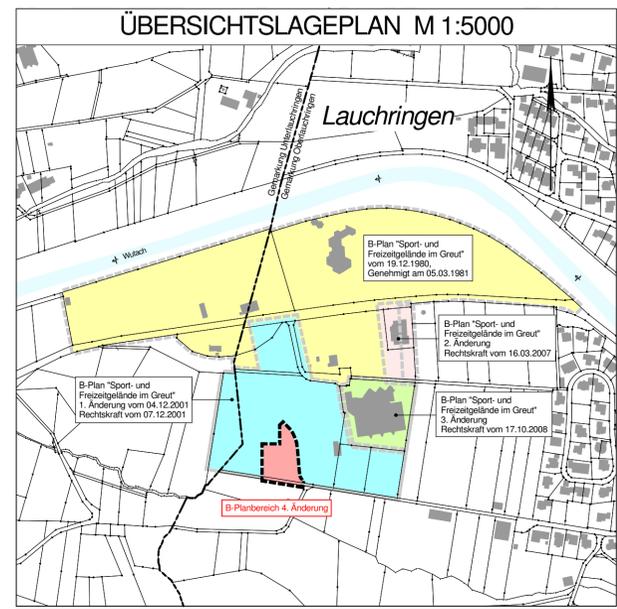
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
73751 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 05.11.2015
.....
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1503 Plan: 10-5_LP500.plt Plot: 10-5_LP500.pdf Größe: 0,47 m²



- Zeichenerklärung:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Bestehende Gebäude
 - Vorhandene Straßen / Wege
 - Zufahrt / Zugang
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parken
 - Geplantes Gebäude
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche nicht überbaubare Grünfläche / Hochwasser-Flutmulden
 - Versicherungsflächen
 - Anpflanzen Bäume
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände im Greut" 4. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Lauchringen



**Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgelände Im Greut"
auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 13.05.2015
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 13.05.2015
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 22.07.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 03.08.2015 bis 04.09.2015
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 07.07.2015 bis 04.09.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 05.11.2015
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am _____

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 3

79787 Lauchringen, den 05.11.2015

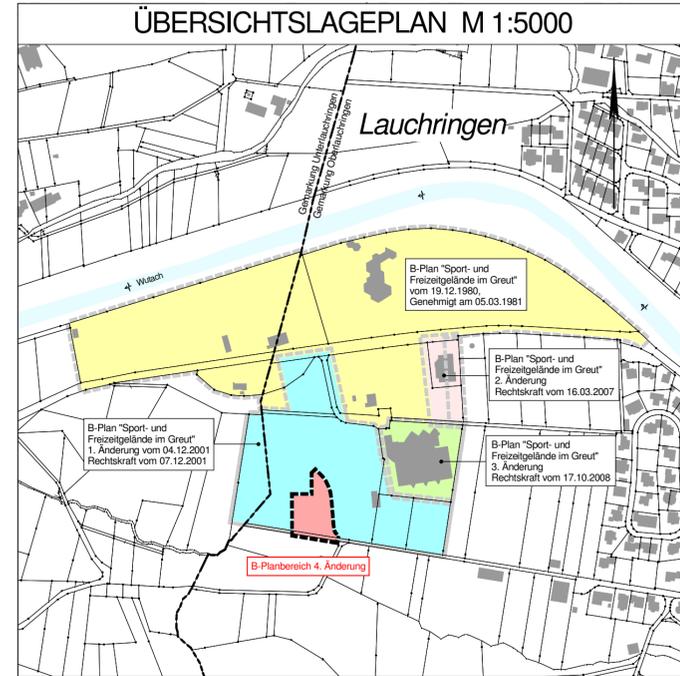
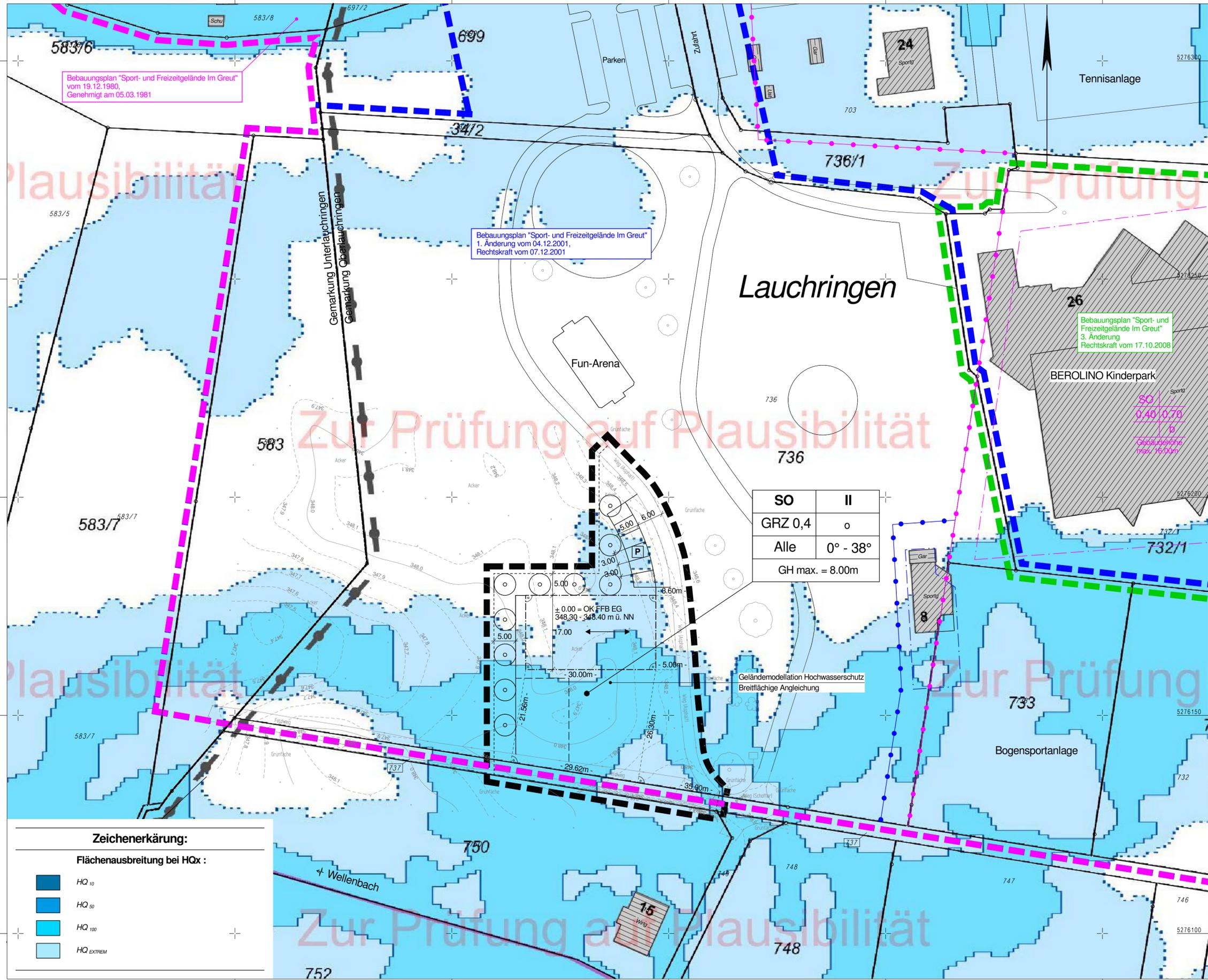
.....
Thomas Schauble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79781 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 05.11.2015
.....
Erwurf und Planfertigung

 **kaiser**

Auftrag: 1503 Plan: 10-5_GSP500.plt Plot: 10-5_GSP500.pdf Größe: 0,47 m²



Gemeinde Lauchringen



**Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgelände Im Greut"
auf Gemarkung Oberlauchringen
4. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 13.05.2015
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 13.05.2015
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 22.07.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 03.08.2015 bis 04.09.2015
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 07.07.2015 bis 04.09.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 05.11.2015
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am _____

Lageplan HQ 100 (HWGK) M 1:500 Blatt 4

79787 Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schläuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 05.11.2015



Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1503	Plan: 10-5_LP500_hwgk.plt	Plot: 10-5_LP500_hwgk.pdf	Größe: 0,38 m²
---------------	---------------------------	---------------------------	----------------

Gemeinde Lauchringen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“ auf Gemarkung Oberlauchringen **4. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 05.11.2015



planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Gemeinde Lauchringen

Örtliche Bauvorschriften zum

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“

auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



Teil A **SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung“ auf Gemarkung Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 05.11.2015 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449).



Gemeinde Lauchringen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“

auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“, 4. Änderung“ auf Gemarkung Oberlauchringen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 05.11.2015
zu den örtlichen Bauvorschriften

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden 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 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

**I. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO**

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende und der Umgebung angepasste äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der künftigen Bebauung bestimmen.

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG Hauptgebäude

Zulässig sind alle Dach Formen

DACHNEIGUNG

mind. 0°, max. 38°

1.1.2 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 oder flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen.

1.1.3 DACHEINDECKUNG

Zulässig sind rot-braune oder graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

1.2 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

1.3 Alternativ-Energie

Photovoltaik-Anlagen und / oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

2. Gas- und Ölbehälter

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



Gemeinde Lauchringen

Örtliche Bauvorschriften zum

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Im Greut“

auf Gemarkung Oberlauchringen

4. Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Endgültige Fassung vom 05.11.2015

Seite 2

Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. **Antennen**
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
4. **Einfriedungen**
Zulässig sind nur transparente Einfriedungen, die Höhe beträgt maximal 2,00m. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sind Einfriedungen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Straßen / Wegen zu errichten.

Lauchringen, den 05.11.2015

Thomas Schäuble
Bürgermeister