

GEMEINDE LAUCHRINGEN

ZWEITE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„RIEDPARK“

- Änderungsverfahren gem. §13 BauGB -

Ausfertigung

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzung

über die zweite Änderung des Bebauungsplans

„Riedpark“

Aufgrund der §§ 10 und 13 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 zweite Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung

"Riedpark"

am 19.09.2019 jeweils abschließend 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 der Satzungen ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungslageplan.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Änderungsteil des Bebauungsplans** besteht aus den Textlichen Festsetzungen vom 09.05.2019.

Beigefügt sind:

1. eine Begründung für die Änderung des Bebauungsplans vom 09.05.2019 / 24.07.2019 sowie
2. ein Abgrenzungslageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs vom 07.11.2013.

§ 4

Änderung bisher rechtskräftiger Satzungen

Mit Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplans "Riedpark" wird der Bebauungsplan „Riedpark“ i. d. F. der Rechtskraft vom 13.12.2017 geändert.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

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



Lauchringen, den _____.____._____

Schäuble
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Zweite Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Als Änderung im vereinfachten Verfahren)

Folgende Teile der Textlichen Festsetzungen werden geändert.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag bereichsweise **als Höchstwert** und bereichsweise **zwingend** festgesetzt.

Zu unterscheiden sind drei Falltypen:

- a) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + Attika (bzw. **III** + Attika etc.) bedeutet, dass **maximal** zwei (bzw. drei etc.) Vollgeschosse zulässig sind, jedoch aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen ein zusätzliches, oberstes Geschoss errichtet werden kann, das aber wegen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen kann.
Die Bezeichnung „Attika“ wird verwendet, weil wegen der festgesetzten Flachdächer keine klassischen Dachgeschosse unter geneigten Dächern ausgebildet werden können und der entstehende Dachgeschoss-Typ mit Flachdach im architektonischen Sprachgebrauch als „Attikageschoss“ bezeichnet wird.
- b) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + Attika (bzw. **III** + Attika etc.) bedeutet, dass zwingend zwei (bzw. drei etc.) Vollgeschosse errichtet werden müssen, jedoch aufgrund der festgesetzten Mindest- und der maximal zulässigen Gebäudehöhen faktisch auch noch ein zusätzliches, oberstes Geschoss erforderlich wird, das aber wegen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein kann, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf.
- c) bei den nach Planeintrag festgesetzten Gebäudetypen **Z = II bzw. II, Z = III** und **Z = V** ist es wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht möglich, ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss als oberstes Geschoss zu erstellen.

Die Attikageschosse dürfen im **WA** und im **MI** gem. § 16 (5) BauNVO nur innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen über dem höchsten zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Vollgeschoss errichtet werden.

Zwischen den die Basisgeschosse überragenden zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden oberen Geschossen mit geringerem Volumen können ausnahmsweise Verbindungselemente mit Erschließungs- oder Schallschutzfunktion zugelassen werden, auch wenn diese im Planteil nicht explizit dargestellt bzw. festgesetzt sind.

Im Gebiet **MI** darf für die Unterbringung von Funktions- und Nebenflächen oberhalb des Erdgeschosses unter zwei Bedingungen ein zusätzliches **Zwischengeschoss** eingefügt werden:

1. Das Zwischengeschoss muss sich gegenüber der Erdgeschossfläche deutlich unterordnen und darf nicht mehr als **40 %** von dessen Fläche ausmachen; Erschließungskerne wie Treppenhäuser und Aufzüge werden in die Berechnung der Flächen des Zwischengeschosses nicht mit einbezogen.
2. Das Zwischengeschoss darf an der Außenfassade nicht als Geschoss in Erscheinung treten.

Erfüllt das Zwischengeschoss diese Bedingungen, wird es **nicht als Vollgeschoss** gewertet.

2.6 **Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die zulässigen **Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gh)** sind wie folgt beschränkt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- bei den maximal zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **II**) auf maximal 6,00 m,
- bei den maximal dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typen **II** + Attika, **II** + Attika und **III**) auf maximal 9,00 m,
- bei den maximal viergeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **III** + Attika) auf maximal 12,00 m,
- beim fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Gebäude (Typ **IV** + Attika) auf maximal 15,00 m,
- bei allen Garagen und Nebengebäuden analog auf maximal 3,00 m.

Sofern bei den Gebäuden an der neuen Hauptachse „Riedpark“ und am Bertold-Schmidt-Platz zur Unterbringung zulässiger Nutzungen aus städtebaulichen und funktionalen Gründen Erdgeschosshöhen von mehr als 3,0 m brutto benötigt werden, kann die Gebäudehöhe um das betreffende Differenzmaß erhöht werden (vgl. die ursprüngliche Begründung, S. 19).

Zur Unterbringung der städtebaulich gewünschten Funktionen (Familienzentrum) und unter Berücksichtigung der partiellen Ausbildung einer Sockelzone wird im Gebiet **WA 4** die zulässige Gebäudehöhe von bisher 9,0 m auf 10,0 m erhöht (vgl. Begründung für die Änderung, S. 2).

Im Mischgebiet (MI):

- bei den maximal eingeschossigen Gebäudeteilen (Typ **I**) auf maximal 5,00 m,
- bei den zwingend bzw. maximal zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typen **II** bzw. **II**) auf maximal 8,50 m,
- bei den maximal dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **II** + Attika) auf maximal 11,50 m,
- bei den maximal viergeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **III** + Attika) auf maximal 14,00 m,

- beim zwingend fünfgeschossigen Gebäude (Typ **V**) im MI 5 auf maximal 17,50 m.

Im **MI** kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 0,70 m (bisher 0,50 m) erhöht werden, wenn dies aus statischen oder funktionalen Gründen erforderlich oder sinnvoll ist und die Gestaltqualität des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere, wenn innerhalb eines Baufensters wegen der Neigung des umgebenden Geländes unterschiedliche einzuhaltende Höhenkoten festgesetzt sind.

Wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen ist es nicht möglich, bei den nach Planeintrag festgesetzten Gebäudetypen **Z = II bzw. II**, **Z = III** und **Z = V** ein zusätzliches oberstes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss zu erstellen.

Da die Festsetzungen der Gebäudehöhen sich auf die **Ansichten** der Gebäude beziehen, ermittelt sich die oben angegebene **Geschossigkeit** (zwei- bis fünfgeschossig) aus der Summe der zulässigen/ zwingenden Vollgeschosse und der zulässigen Attikageschosse (= Nicht-Vollgeschosse).

Die im **MI** festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (**Gh**) basieren auf der Annahme, dass die Erdgeschosse wegen der angestrebten spezifischen gewerblichen Nutzungen Höhen bis zu 5,0 m brutto benötigen bzw. aufweisen und dass die Obergeschosse, sofern sie nicht nur Wohnnutzungen aufnehmen, höher als 2,75 m brutto werden.

Eingerechnet ist außerdem ein Dachaufbau, der sowohl eine zeitgemäße Wärmedämmung als auch die geforderte Dachbegrünung zulässt.

Sofern alle oder einzelne Geschosse mit geringeren Höhen ausgeführt werden, kann daraus kein Anspruch auf die Unterbringung eines zusätzlichen Geschosses abgeleitet werden; die maximal zulässige bzw. zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse bleibt in jedem Fall verbindlich.

Ergänzend werden für das Mischgebiet (**MI**) **Mindesthöhen** für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt.

Sie liegen für die jeweiligen Gebäudetypen entsprechend der vorangehenden Tabelle jeweils 1,5 m unter den maximal zulässigen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die maximal zulässigen Höhen (**Gh**) und die Mindesthöhen der Gebäude und baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf die im Planteil festgesetzte Höhenkote und den höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudeteil.

Untergeordnete Bauteile (Liftüberfahrten, Ausstiege von Treppenhäusern zur Wartung von Dachflächen, Absturzsicherung von Terrassen, die auf gleicher Ebene wie die zugeordnete Wohnung liegen, Abluft- und Zuluftkammine, Antennen etc.) werden nicht auf die festgesetzte Mindesthöhe angerechnet.

Sie können aber die jeweils festgesetzten maximalen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,25 m überschreiten.

Stand: 09.05.2019

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den __.__.____



I.A. Stephan Färber,

Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Zweite Änderung des Bebauungsplans

„Riedpark“

als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung

1.1. Anlass für die Änderung / Verfahren

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ vom 15.01.2016 hat die Gemeinde Lauchringen die Realisierung dieses für die Ortsentwicklung wichtigen Plangebiets in Angriff genommen.

Im Rahmen der Umsetzung der ersten Hochbauten auftretende Schwierigkeiten aufgrund von Abweichungen bei den Höhen wurden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes gelöst. Diese betrafen im Wesentlichen die Allgemeinen Wohngebiete. Die erste Änderung wurde am 13.12.2017 rechtswirksam.

Zwischenzeitlich schreitet auch die Umsetzung der gemischt genutzten Gebäude im Zentrum des Gebietes voran. Bei den Planungen wurde deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Flächen effizienter genutzt werden können. Weiterhin ergab sich aufgrund des teilweise bewegten Geländes Anpassungsbedarf bei den Festsetzungen der Höhen.

Um diese leichten Anpassungen zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert. Da die Anpassungen nur wenige Bereiche der textlichen Festsetzungen betreffen und die Grundzüge der Planung unverändert fortbestehen, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Änderungen betreffen den textlichen Teil des Bebauungsplans „Riedpark“. Dessen Planteil liegt in der ersten Änderung mit Rechtskraft vom 13.12.2017 vor. Die Planzeichnung bleibt unverändert; die Änderungen gelten für das gesamte Plangebiet. Der Satzung ist der Abgrenzungslageplan des Urplans vom 07.11.2013 beigefügt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen betreffen den Umgang mit Geschossen i.S. des Umgangs als mögliche Vollgeschosse sowie den Umfang der ausnahmsweisen Erhöhung der Gesamthöhe (Gh) der Gebäude.

2.1. Anzahl der Vollgeschosse – hier: Zwischengeschosse

Die Erdgeschosszone soll in den Mischgebieten durch die Ansiedlung von Geschäften belebt werden. Um die hierfür notwendigen, repräsentativen Räumlichkeiten schaffen zu können ist auch eine größere Raumhöhe erforderlich. Daher wurde für die Erdgeschosse im Mischgebiet eine Höhe von bis zu 5,0 Metern brutto angenommen. Diese Höhe hat sich für die geplanten Nutzungen, die von Gastronomie bis zu Drogeriemärkten reichen, auch als zweckmäßig erwiesen.

Für die notwendigen Nebenflächen wie Lager, WCs, Umkleiden usw. ist eine derartig große Raumhöhe jedoch nicht erforderlich. Vielmehr ließen sich diese Nutzungen auch gestapelt unterbringen, sodass für die repräsentativen Nutzungen mehr Flächen zur Verfügung stehen und die Ausnutzung der übrigen Flächen verbessert wird, ohne das zusätzliche Flächen überbaut werden müssten.

Daher werden die textlichen Festsetzungen um einen Passus zu Zwischengeschossen ergänzt. Diese sind zulässig, solange sie sich hinsichtlich der Flächengröße gegenüber der Gesamtnutzung des eigentlichen Erdgeschosses deutlich unterordnen. Hierfür wird ein Anteil von maximal 40% festgesetzt. Bei der Berechnung der Flächengrößen bleiben Treppenhäuser und Aufzüge außen vor, da diese dem gesamten Gebäude dienen.

Um den großzügigen Eindruck auch von außen zu erhalten, dürfen diese Zwischengeschosse an der Außenfassade nicht wahrnehmbar sein. Sofern das Zwischengeschoss diese Rahmenbedingungen einhält, fließt es nicht in die Zahl der Vollgeschosse mit ein.

2.2. Maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI

Im Rahmen der Gebäudeplanungen stellte sich heraus, dass die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um ursprünglich 0,5 Meter aufgrund des bewegten Geländes nicht ausreicht. Je nach Gebäude und Interpretation der Höhen können ungewollte Versprünge auftreten. Im Rahmen laufender Bauprojekte wurde deutlich, dass eine Aufweitung der Regelung auf 0,7 Meter aus funktionalen Gründen sinnvoll ist. Die Erhöhung bleibt weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Die Gestaltqualität des Gebäudes darf weiterhin nicht beeinträchtigt werden.

3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans wird als vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Die Änderung des Bebauungsplans hat gegenüber der ersten Änderung lediglich eine ausnahmsweise Erhöhung der Gebäudehöhen im Mischgebiet von 0,2 Metern zur Folge. Hierdurch werden die Belange des Umwelt- oder Artenschutzes nicht berührt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den Trägern öffentlicher Belange sowie den Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese hatten jedoch lediglich kenntnisnehmende Wirkung.

5. Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	am	23.05.2019
Bekanntmachung	am	31.05.2019
Offenlage	vom bis	10.06.2019 12.07.2019
Satzungsbeschluss	am	19.09.2019
Bekanntmachung / Rechtskraft	am	___.01.2020

Stand: 09.05.2019 / 24.07.2019

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen,

den __.__.__



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister

**Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"**



Lörracher Stadtbau - GmbH

Abgrenzungslageplan

Stand:
07. November 2013

