

GEMEINDE LAUCHRINGEN



**BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13a BauGB
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„RIEDPARK“**

(Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“
i.d.F. der Rechtskraft vom 15.01.2016)

Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.10.2017



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB

und die Örtlichen Bauvorschriften

„Riedpark“

(Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“, zuletzt rechtskräftig am 15.01.2016)

Aufgrund der §§ 10 und 13a (1) Nr. 1 i. V. m. § 13a (4) 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 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Riedpark"

am 19.10.2017 jeweils abschließend als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) – BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58, BGBl. III 213-1-6); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) – LBO BW
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) – GemO BW

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

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

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan der Innenentwicklung** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 1.000,
2. dem Beiplan 1 M 1:1.000,
3. dem Beiplan 2 M 1:1.000

4. dem Beiplan 3 M 1:1.000,
5. den Textlichen Festsetzungen mit 2 Anlagen:
Anlage 1: Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler vom 25.10.2012
Anlage 2: Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umweltengineering, Bad Bellingen, vom 30.09.2015

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

6. eine Begründung für die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bzw. für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Riedpark“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften,
7. ein Beiplan 4 M 1:2.000 mit Darstellung der geänderten Teilflächen,
8. die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ i.d.F. der Rechtskraft vom 15.01.2016,
9. der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, in der Fassung vom 17.07.2013 i. d. F. vom 30.10.2013 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und integrierter Artenschutzrechtlicher Eingriffsermittlung als eigenständiger Teil der ursprünglichen Begründung i.d.F. der Rechtskraft vom 15.01.2016,
10. ein Auszug M ca. 1 : 5.000 aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (rechtswirksame Fassung vom 28.11.2012),
11. die „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Ludwigsburg, vom 16.10.2012.

§ 4

Aufhebung bisher rechtskräftiger Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften "Riedpark" werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ i. d. F. der Rechtskraft vom 15.01.2016 überlagert und aufgehoben.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

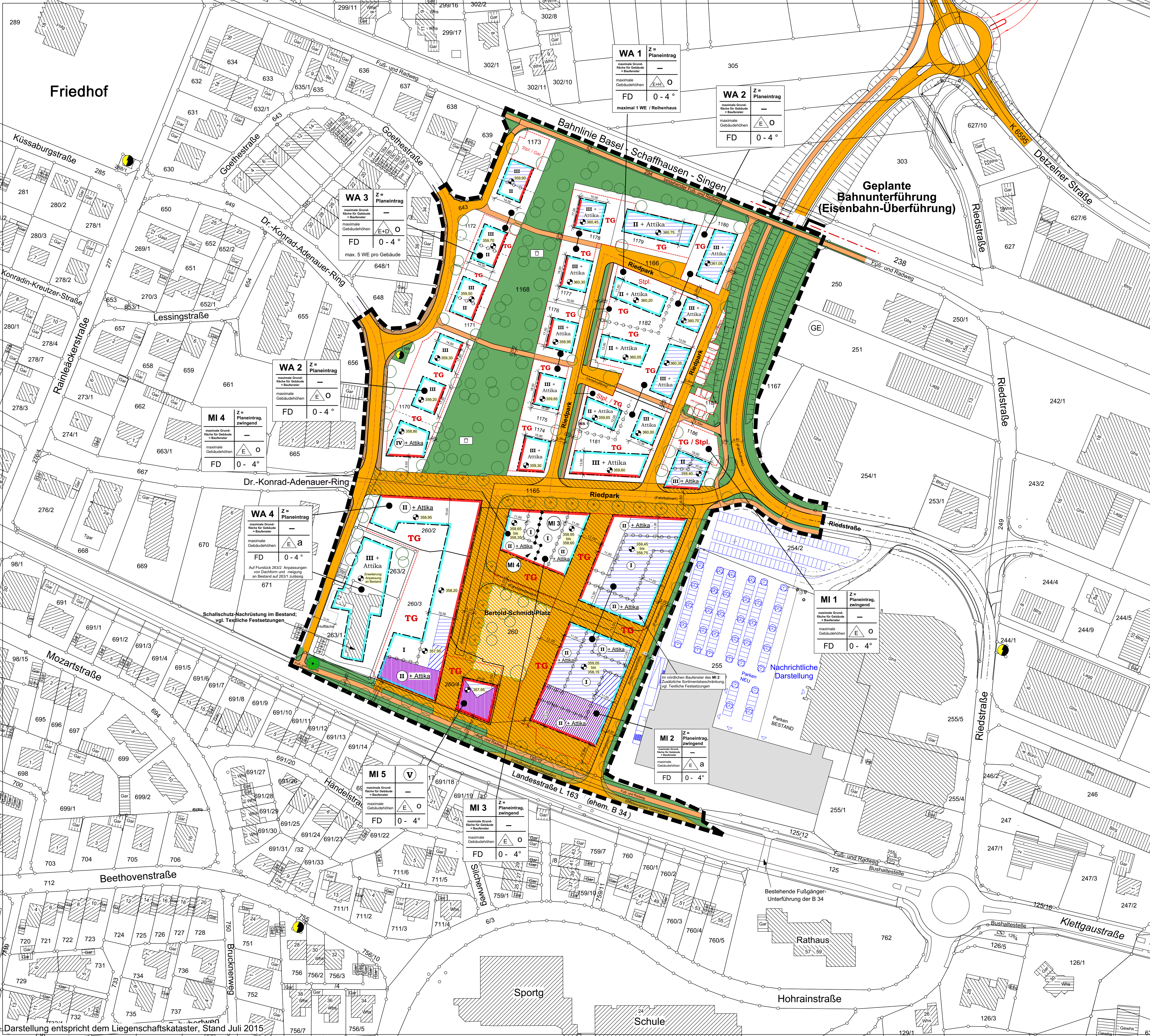
Inkrafttreten

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



Lauchringen, den

Schäuble
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

Flächen gleicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
max. Grundfläche der Hauptgebäude, vgl. Planeintrag u. Textl. Festsetzungen
Höchstwerte der GRZ gem. § 17 BauNVO zu beachten, vgl. Textl. Festsetzungen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
§ 16 (2) Nr. 3 u. § 16 (4) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse zwingend
§ 16 (2) Nr. 3 u. § 16 (4) BauNVO

Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB
Höhenlage OK Fußboden EG zwingend (m. ü. NN, Fertigmaß), vgl. Textteil

Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen;
ergänzend:
Mindesthöhen für das MI;
vgl. Textliche Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
g geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Gebäudelängen > 50 m bis 70 m, vgl. Begründung u. Textl. Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:
Z = Höchstmaß
Z = zwingend

maximale Grundfläche

GFZ

Dachform

Dachneigung

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenfläche
- Gehweg, Fußweg
- Geh- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Örtl. Parkierung, Verkehrsgrün, Möblierung auf Teilflächen
- geplante Böschungsfächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- geplante Straßenachsen
- Fläche für ebenerdige Stellplätze
- Fläche für Tiefgaragen
- Fläche für ebenerdige Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Transformatorstation

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrünfläche
- Kinderspielfeld

Passiver Lärmschutz an Gebäuden § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Betrifft die im Planteil angegebenen Außenbauteile der betreffenden Gebäude; vgl. Textliche Festsetzungen

- Maßnahmen Lärmpegelbereich II Fenster der Schallschutzklasse 2
- Maßnahmen Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse 3
- Maßnahmen Lärmpegelbereich IV Fenster der Schallschutzklasse 4
- Maßnahmen Lärmpegelbereich V Fenster der Schallschutzklasse 5

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Baum erhalten § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Baum anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
- ditto, in befestigter Fläche
- nachgetragenes neues Gebäude (außerhalb des Bebauungsplans)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften
§ 74 (1) Nr. 1 LBO i.V. mit § 9 (6) BauGB
Dachform: FD Flachdach

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"

(Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedpark" i.d.F. der Rechtskraft v. 15.01.2016 im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB)

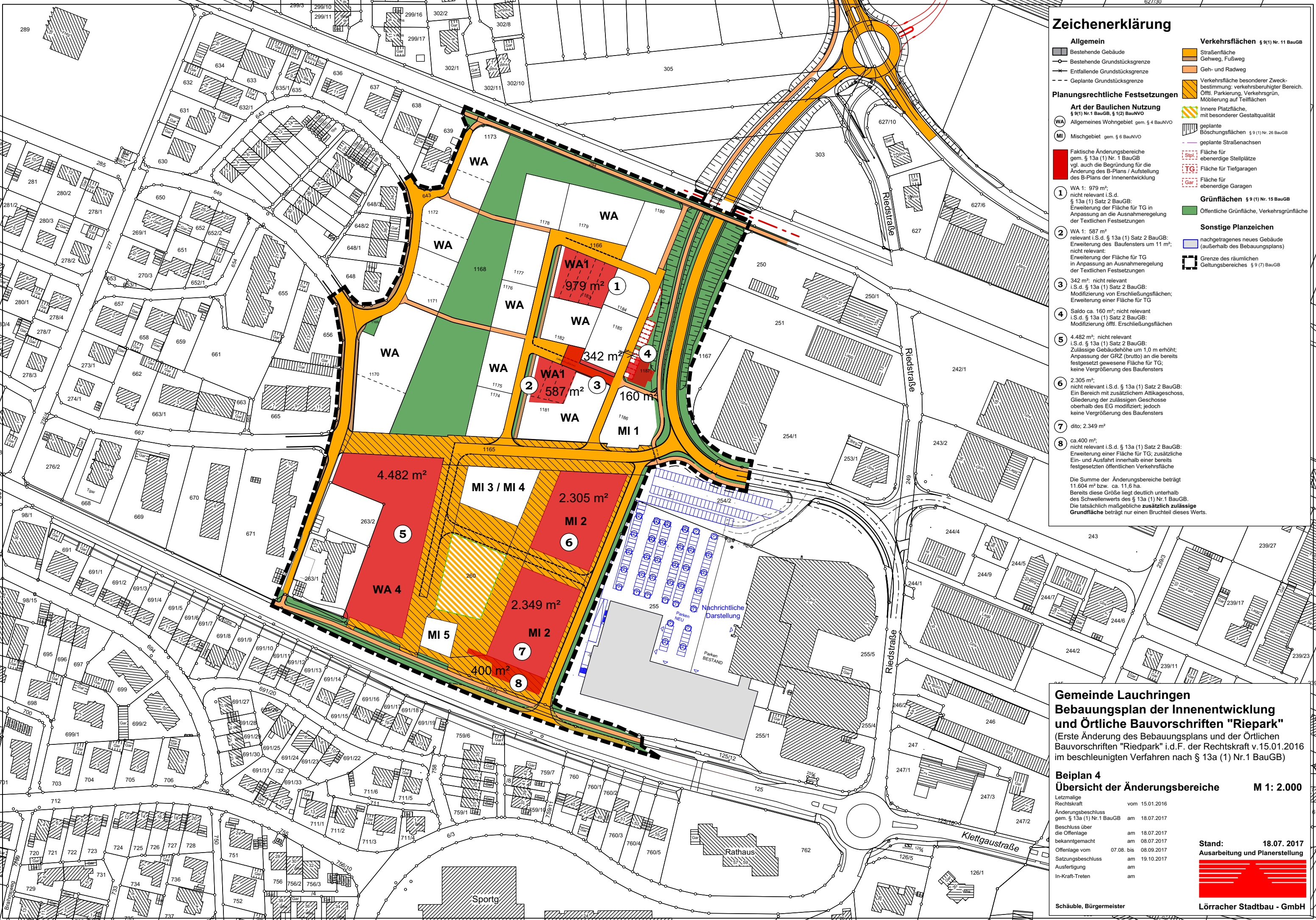
Verfahrensübersicht

Letzmalige Rechtskraft	vom 15.01.2016	
Änderungsbeschluss gem. § 13a BauGB	am 18.07.2017	
Beschluss über die Offenlage	am 18.07.2017	
bekanntgemacht	am 28.07.2017	
Offenlage vom	07.08. bis 08.09.2017	
Satzungsbeschluss	am 19.10.2017	
Ausfertigung	am	
In-Kraft-Treten	am	

Stand: 18.07.2017
Ausarbeitung und Planerstellung

Schäuble, Bürgermeister

Lörracher Stadtbau - GmbH



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

- Straßenfläche
- Gehweg, Fußweg
- Geh- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Öfftl. Parkierung, Verkehrsgrün, Möblierung auf Teilflächen
- Innere Platzfläche, mit besonderer Gestaltqualität
- geplante Böschungsflächen gem. § 9(1) Nr. 26 BauGB
- geplante Straßenachsen
- Fläche für ebenerdige Stellplätze
- Fläche für Tiefgaragen
- Fläche für ebenerdige Garagen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung
§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(2) BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Faktische Änderungsbereiche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB vgl. auch die Begründung für die Änderung des B-Plans / Aufstellung des B-Plans der Innenentwicklung der Textlichen Festsetzungen

- 1** WA 1: 979 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Erweiterung der Fläche für TG in Anpassung an die Ausnahmeregelung der Textlichen Festsetzungen
- 2** WA 1: 587 m² relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Erweiterung des Baufensters um 11 m²; nicht relevant: Erweiterung der Fläche für TG in Anpassung an die Ausnahmeregelung der Textlichen Festsetzungen
- 3** 342 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Modifizierung von Erschließungsflächen; Erweiterung einer Fläche für TG
- 4** Saldo ca. 160 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Modifizierung öfftl. Erschließungsflächen
- 5** 4.482 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Zulässige Gebäudehöhe um 1,0 m erhöht; Anpassung der GRZ (brutto) an die bereits festgesetzt gewesene Fläche für TG; keine Vergrößerung des Baufensters
- 6** 2.305 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Ein Bereich mit zusätzlichem Attikageschoss, Gliederung der zulässigen Geschosse oberhalb des EG modifiziert; jedoch keine Vergrößerung des Baufensters
- 7** dito; 2.349 m²
- 8** ca.400 m²; nicht relevant i.S.d. § 13a (1) Satz 2 BauGB; Erweiterung einer Fläche für TG; zusätzliche Ein- und Ausfahrt innerhalb einer bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche

Die Summe der Änderungsbereiche beträgt 11.604 m² bzw. ca. 11,6 ha. Bereits diese Größe liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts des § 13a (1) Nr.1 BauGB. Die tatsächlich maßgebliche **zusätzlich zulässige Grundfläche** beträgt nur einen Bruchteil dieses Werts.

Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrünfläche

Sonstige Planzeichen

- nachgetragenes neues Gebäude (außerhalb des Bebauungsplans)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB

Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan der Innenentwicklung
und Örtliche Bauvorschriften "Riepark"
(Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riepark" i.d.F. der Rechtskraft v.15.01.2016 im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr.1 BauGB)

Beiplan 4
Übersicht der Änderungsbereiche

Letztmalige Rechtskraft	vom 15.01.2016
Änderungsbeschluss gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB	am 18.07.2017
Beschluss über die Offenlage	am 18.07.2017
bekanntgemacht	am 08.07.2017
Offenlage vom	07.08. bis 08.09.2017
Satzungsbeschluss	am 19.10.2017
Ausfertigung	am
In-Kraft-Treten	am

Stand: 18.07. 2017
Ausarbeitung und Planerstellung

Lörcher Stadtbau - GmbH

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Riedpark“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Erste Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“, zuletzt rechtskräftig am 15.01.2016)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Tankstellen i.S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind nicht, auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen im nördlichen Teil des Plangebiets (**Zonen WA 1, WA 2 und WA 3**) sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in den Zonen **WA 2** und **WA 4** Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Gebäuden unmittelbar an der neuen Hauptachse „Riedpark“ zwischen der Riedstraße und dem Dr. Konrad Adenauer Ring sowie am Bertold-Schmidt-Platz zugelassen werden.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6), § 1 (7) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss (**EG**) zulässig.
- Gewerbliche Betriebe sind grundsätzlich nur im EG sowie im ersten und zweiten OG der Gebäude zulässig, und auch nur, soweit es sich nicht um störende Betriebe handelt.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes können jedoch auch im dritten bis fünften Obergeschoss zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen i.S. von § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden,
- Einzelhandelsbetriebe in Untergeschossen und im zweiten bis fünften Obergeschoss (OG), unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder um ein Attikageschoss handelt.

- andere als Wohnnutzungen oder Zimmer von Beherbergungsbetrieben im dritten bis fünften OG, ebenfalls unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder um ein Attikageschoss handelt.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im dritten bis fünften OG des Punkthauses im **MI 5** unmittelbar an der L 163.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Beschränkung des Einzelhandels:

Auf Grundlage der §§ 1 (4) i.V. m. § 1(9) BauNVO werden im Mischgebiet **(MI)** folgende Beschränkungen des Einzelhandels (Ausschluss spezifischer **Sortimente**) vorgenommen:

Grundsätzlich nicht zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:

- Baby- und Kinderausstattung,
- Optik,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltswaren,
- Bücher / Schreibwaren und
- Schuhe.

Darüber hinaus ist im nördlichen Baufenster des Gebietstyps **MI-2** Einzelhandel mit den Sortimentsgruppen:

- Textilien und
- Sportartikel

ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI 4

ist Einzelhandel ausgeschlossen.

1.3 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- bei den übergeordneten Straßen als Straßenfläche mit definierter Breite, in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung und abschnittsweise beidseitig angelagerten, 2,00 bis 2,50 m breiten Gehwegen und z.T. mit von Bäumen überstandenen begleitenden Grünflächen gemäß Planeintrag;
- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets, die im Detail noch zu gestalten und straßenrechtlich zu reglementieren sind.

Es handelt sich um grundsätzlich verkehrsberuhigte Zonen als Mischverkehrsflächen mit beschränktem Anlieger- und Anlieferverkehr, einer untergeordneten Anzahl von Kurzzeit- Parkierungsflächen, Möblierungs- und Grünelementen zur Gestaltung, Gliederung und Verkehrsregulierung.

- als zentrale, z.T. baumbestandene Platzfläche (Bertold-Schmidt-Platz) mit teilversiegelten Belägen,
- innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nördlich der neuen Hauptachse als Straßenfläche mit 5,0 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Randeinfassungen, platzartigen Aufweitungen (Wohnangern), abschnittsweise als Mischverkehrsfläche bzw. mit einseitig angelagertem, durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen abgesetzten Gehweg mit 2,0 m Breite;

- als öffentliche Fuß- und Radwege entlang der Bahn und der L 163 sowie als Verbindungsstück im Nordosten mit 2,55 bis 3,24 m Breite, jeweils inkl. Randeinfassungen;
- als zugeordnete Verkehrsgrünflächen.

Die bei der Herstellung der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen (Überhöhungen gegenüber dem bestehenden Gelände) sind ebenso auf den Privatgrundstücken zu dulden, wie die auf die Grundstücksgrenzen gesetzten Naturstein-Randeinfassungen der Straßen und deren Unterbau.

- 1.4 **Öffentliche Grünflächen** gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB
als Parkanlage im Nordwesten des Plangebiets, davon Teilflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz,
- 1.5 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. **Flächen für Pflanzgebote** und Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
entsprechend dem Ergebnis des Umweltberichts.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der **maximalen Grundfläche (GR)** der Gebäude, die sich jeweils aus den festgesetzten Baufenstern unter Berücksichtigung der Bauweise ergibt,
- von **Baulinien und Baugrenzen**,
- der im Planteil angegebenen **Zahl der Vollgeschosse (Z)**
als Höchstmaß bzw. zwingend,
- der maximal zulässigen **Zahl der Wohnungen pro Gebäude** (Zonen WA 1 und WA 3) sowie
- der **maximalen** und der **Mindesthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen**
sowie durch zu beachtende **Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ)**.

2.1 Maximale Grundflächen der Gebäude (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Die maximale Grundfläche (**GR**) der Gebäude entspricht der durch die festgesetzten Baufenster definierten maximal überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauweise.

Soweit innerhalb übergreifender Baufenster wegen der festgesetzten offenen Bauweise mehrere Einzelgebäude errichtet werden, sind die jeweiligen seitlich einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO in Abzug zu bringen.

2.2 Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17(1) BauNVO

Darüber hinaus sind die in § 17(1) BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ für Allgemeines Wohngebiet (**WA** = 0,4) bzw. Mischgebiet (**MI** = 0,6) zu beachten, soweit sich aus dem Folgenden nicht etwas anderes ergibt.

Die sich aus den überbaubaren Flächen ergebende jeweils zulässige Grundfläche der Gebäude im WA und MI darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster um bis zu 50 %, ggf. auch mehr (s.u.), überschritten werden, und zwar nach Gebietstyp unterschiedlich wie folgt:

- im **WA 3** höchstens bis zu einer GRZ von **0,6**,
- im **WA 1, WA 2 und MI 1** höchstens bis zu einer GRZ von **0,9**.

Für die Gebietstypen **MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5** ist ohne Differenzierung nach Gebäuden und den oben genannten sonstigen Anlagen grundsätzlich eine rechnerisch ermittelte GRZ von **1,0** zulässig, weil die den Gebäuden zuge-

ordneten Freiflächen nicht auf den Baugrundstücken liegen, sondern dem öffentlichen Straßen- und Aufenthaltsraum zugeordnet sind.

Für den Bereich **WA 4** wird eine GRZ von **0,7** festgesetzt. Dies entspricht der Größe des Baufensters. Die zulässige Grundfläche der Gebäude darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster i.S. § 19 (4) Satz 3 BauNVO **bis zu einem Wert von 1,0 überschritten** werden.

Das Baufeld WA 4 bildet einen wichtigen Teil der Randbebauung des Bertold-Schmidt-Platzes, soll das Familienzentrum mit allen zugehörigen Einrichtungen aufnehmen und soll von ebenerdigen Parkieranlagen freigehalten werden.

2.3 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 (1) BauNVO)

Die **Baufenster** sind im Planteil überwiegend durch **Baugrenzen** gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt; in städtebaulich besonders wichtigen Bereichen (Platzbildung, wichtige Raumkanten) auch durch **Baulinien** gem. § 23 (2) BauNVO. Zur Fassadengliederung der Gebäude im Mischgebiet, an der neuen Hauptachse „Riedpark“ im **WA 2** und im **WA 4** können auf einer Breite von maximal 20 % der jeweiligen straßen- bzw. platzseitigen Fassade ausnahmsweise Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,5 m gegenüber den im Planteil festgesetzten Baulinien zugelassen werden. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Balkone.

Entlang von Baulinien sind in den Erdgeschossen auch Arkaden zulässig, soweit sie straßen- bzw. platzseitig in regelmäßiger Folge von Stützen getragen werden, die der Baulinie folgen.

Die im Planteil festgesetzten **Baulinien** im WA und MI nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ **gelten nicht für** die dort zulässigen **Attikageschosse**: Diese Geschosse sind mit einem allseitigem Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszubilden (vgl. die folgende Ziffer 2.4).

Aus- und Zufahrten von Tiefgaragen sind im südlichen Teil des Plangebiets (d.h. südlich der ost- westlichen Hauptachse „Riedpark“) grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine derartige Zu- und Ausfahrt südlich des südlichen Gebäudes im Gebiet **MI 2** zugelassen werden, wenn sie einen Mindestabstand von 2,5 m (lichtes Maß) zur angrenzenden Gebäudefassade im EG einhält und sich gestalterisch in die Platzkonzeption einfügt; insbesondere hinsichtlich Material und Höhe der Einfassungen gegen den Platz.

Keller sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden, sofern die Durchführung der im Planteil festgesetzten Pflanzmaßnahmen für Bäume hierdurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

Die ebenfalls zu beachtenden Festsetzungen zu den Obersten Geschossen = Attikageschossen (vgl. Ziff. 2.4) bleiben unberührt.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es soll sichergestellt werden, dass der Neubau von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**), und im Mischgebiet (**MI**) unter Einhaltung der im Planteil festgesetzten Baulinien sowie unter Ausnutzung der zulässigen GRZ bzw.

der festgesetzten Baufenster, der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der zulässigen Dachformen möglich ist.

Gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB ermittelt sich die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für Vorhaben innerhalb der o.g. Gebietsteile des Bebauungsplans analog zu § 5 (7) Nr.2 LBO, soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ohnehin auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss.

Die Anwendung von § 5 (6) LBO bleibt unberührt (vgl. auch Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften).

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.

2.5 **Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den **Zonen WA 1** und **WA 3** ist die Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag beschränkt auf maximal 1 WE / Reihenhaus innerhalb einer Hausgruppe bzw. auf maximal 5 WE / Doppelhaus.

Sofern im Gebietstyp **WA 1** anstelle einer Hausgruppe ein Einzelhaus errichtet wird, können ausnahmsweise auch mehr als 5 Wohnungen zugelassen werden.

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 0,50 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 Zuluftkamine, 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.

2.7 **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist im Planteil festgesetzt (Oberkante Fußboden EG (Fertigmaß) in m ü. NN).

Im Mischgebiet sind für die größeren Gebäude (Gebietstypen **MI 2**, **MI 3** und **MI 4**) wegen des Geländegefälles Maximal- und Mindestwerte festgesetzt, um eine optimale Gestaltung der überwiegend gewerblichen genutzten Erdgeschosse und eine harmonische Einpassung der großen Gebäudevolumen in das neue Gelände zu ermöglichen.

Die festgesetzten Höhen für die Gebäude im Gebietstyp **WA 2** beidseitig der nördlichen Ringstraße „Riedpark“ bedingen eine Anhebung der Erdgeschosse um bis zu 0,5 m über die Höhe des jeweils vorgelagerten Abschnitts dieser Ring-Erschließungsstraße. Ausnahmsweise können diese im **WA 2** festgesetzten Höhenkoten um bis zu 0,25 m über- bzw. um bis zu 0,45 m unterschritten werden.

Die anderen im Planteil festgesetzten Höhenkoten dürfen um maximal 0,25 m überschritten bzw. um maximal 0,25 m unterschritten werden.

Sofern Tiefgaragen durchgehend unter zwei oder mehreren Einzelgebäuden errichtet werden, kann die Höhenlage der betreffenden Gebäude zwischen dem im Planteil zugeordneten höchsten und dem niedrigsten Wert frei gewählt werden.

Sofern im **WA 1** anstelle der Hausgruppen innerhalb der zugeordneten Baufenster Einzelhäuser errichtet werden, kann eine Anpassung der Höhenlage an die unmittelbar angrenzenden Baufenster bzw. Gebäude vorgenommen und eine Tiefgarage im UG erstellt werden, und zwar auch im Verbund mit unmittelbar angrenzenden Tiefgaragen (vgl. Ziff. **I.5.2**).

Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Lichtschächte und einläufige Kellerzugänge.

2.8 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Planteil M 1 : 1.000 festgesetzten Baufenstern.

I.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird gem. Planeintrag bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO und bereichsweise die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen, erlaubt aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 70 m.

Zulässig sind gemäß Planeintrag bereichsweise nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser).

I.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch in freizuhaltenden Abstandsflächen, insbesondere innerhalb der Gebietstypen **WA 1** und **WA 3**.

Höhenwirksame Nebenanlagen müssen in jedem Fall einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen.

Zu den Nebenanlagen zählen auch Nebengebäude zur gemeinsamen Unterbringung von Fahrrädern (Fahrradschöpfe).

I.5 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

5.1 Die Stellplätze der Geschossbauten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und fast aller neuen Gebäude im Mischgebiet (MI) dürfen entsprechend der Festsetzung im Planteil (**TG**) nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig, also auch unterhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie unter einer Teilfläche des Bertold-Schmidt-Platzes.

Im Gebietstyp **WA 1** sind Tiefgaragen auch zwischen den dort festgesetzten Baufenstern und den im Planteil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken zulässig. (vgl. Ziffer **I.2.7**)

Zufahrten zu Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der im Planteil für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zugelassen werden.

- 5.3 Tiefgaragen **unterhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und des Bertold-Schmidt-Platzes** müssen statisch gem. DIN-Fachbericht 101, Lastmodell 1 auf eine Gesamtverkehrslast aus vertikalen Einzellasten der Doppelachsen für zwei Fahrstreifen mit 800 KN ausgelegt werden (ausreichend für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr) sowie eine Überdeckung von 0,5 m für die Konstruktion der Verkehrsflächen und den Einbau von Leitungssystemen aufweisen.
Ein entsprechender statischer Nachweis ist zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen.
- 5.4 Tiefgaragen auf Privatgrundstücken müssen außerhalb von Gebäuden ebenfalls eine Überdeckung von 0,5 m aufweisen und begrünt / bepflanzt werden, soweit sie nicht als Freisitze oder Hauszugänge etc. genutzt werden (vgl. auch Ziffer **I.8a**, letzter Spiegelstrich).
- 5.5 Ebenerdige Garagen sind nur in den Zonen **WA 1** und **WA 3** innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei den Gebäuden in der Zone **WA 1** ist die Anzahl jedoch auf eine Garage für maximal einen der Reihenhaus-Einzel-Stellplätze bzw. auf maximal eine Garage pro Wohnung beschränkt.
Sie können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.
- 5.6 Private Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der zu diesem Zweck im Planteil ausgewiesenen Stellplatzflächen sowie vor ebenerdigen Garagen, soweit diese zulässig sind.
Notwendige Stellplätze können in den Gebietstypen **WA 1** und **WA 3** und einzelne sonstige Stellplätze im Gebietstyp **WA 3** ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie sich unterordnen und durch Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung gesichert ist, dass sie sich in der Gestaltung von den angrenzenden Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken absetzen.

I.6 Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind – auch ohne explizite Aufnahme in den Planteil – **Mindest- Sichtflächen** (Schenkellänge jeweils beidseitig 10,0 m) von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Zulässig sind jedoch Stützmauern mit aufgesetzten Einfriedungen bzw. Einfriedungen bis zu in der Summe 0,8 m Höhe über Straßenniveau sowie Lichtmasten, Verkehrsschilder und die im Planteil festgesetzten straßenbegleitenden Bäume.

I.7 Schallschutz gegen Immissionen aus dem Bahnbetrieb, aus dem Straßenverkehr und aus angrenzenden Gewerbegebieten gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur

Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen)

7.1 **Passiver Schallschutz gegen den Bahnbetrieb**

An den Fassaden der der Bahnlinie Basel – Schaffhausen - Singen nächstgelegenen Gebäuden sind entsprechend dem Planeintrag passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Schallschutzgutachten müssen die maßgeblichen Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros gem. DIN 4109 ein **Schalldämm-Maß** von mindestens **30 dB(A)** aufweisen. Das heißt in der Praxis, dass an den maßgeblichen Gebäudeseiten Maßnahmen des **Lärmpegelbereichs II** zu treffen bzw. Schallschutzfenster der **Schallschutzklasse 2** einzubauen sind.

7.2 **Passiver Schallschutz gegen den von der L 163 ausgehenden Verkehrslärm**

An den im Planteil gekennzeichneten Fassaden der Gebäude im Einwirkungsbereich der L 163 sind entsprechend dem Schallschutzgutachten und Planeintrag **passive Schallschutzmaßnahmen in zwei unterschiedlichen Stufen** durchzuführen:

- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile der **Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und vergleichbaren Räumen** dieser Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
 - **30 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs II** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2**) bzw.
 - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) bzw.
 - **40 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs IV** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4**) bzw.
 - **45 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs V** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5**) aufweisen.
- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile von **Geschäfts-, Büro- und vergleichbaren Räumen** der Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
 - **30 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) bzw.
 - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs IV** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4**) bzw.
 - **40 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs V** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5**) aufweisen.

7.3 **Passiver Schallschutz gegen die Immissionen aus dem künftigen Verkehr der neuen Bahnunterführung**

Auf den im Planteil gekennzeichneten, im Einwirkungsbereich der künftigen Bahnunterführung liegenden Baufenstern sind entsprechend dem Schallschutzgutachten passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden durchzuführen:

- o Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts-, Büro- und vergleichbaren

Räumen dieser Gebäude müssen gem. DIN 4109 ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

Das heißt in der Praxis u.a., dass an den maßgeblichen Gebäuden Maßnahmen des **Lärmpegelbereichs II** zu treffen bzw. Schallschutzfenster der **Schallschutzklasse 2** einzubauen sind.

7.4 Passiver Schallschutz für den Bestand

- o Bei der bestehenden Wohnanlage im südwestlichen Eck des Plangebiets (Flurstück Nr. 263/1) sind bei anstehenden Umbauten / Modernisierungen Nachbesserungen beim passiven Schallschutz durchzuführen (Einbau von Fenstern der **Schallschutzklasse 4**).

Weiterführende detaillierte Angaben zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 und zu maßgeblichen Konstruktionsbeispielen für Mauerwerk, Fenster und Dächer zur Erreichung des geforderten Mindestschalldämm-Maßes bei Neubauten im Plangebiet sind den Tabellen 12 und 16 - 18 des Schall-Immissionsgutachtens vom 30.09.2015 (Anlage 2 dieser Textlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

Der Nachweis über die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ist rechnerisch zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen.

I.8 Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zur Kompensation von Eingriffen, sowie zur Grünordnung

(Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

a) Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

entsprechend der Darstellung im Planteil M 1:1.000 und den Maßnahmenvorschlägen und Empfehlungen des Umweltberichts:

- An den öffentlichen Straßen und auf dem Platz im südlichen Teil des Baugebiets sind auf den im Planteil M 1 : 1.000, festgesetzten Standorten Straßenbäume entsprechend Planteil und Pflanzempfehlungen/ Pflanzenliste (Anhang dieser Textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.
Das Pflanzgebot für die im Planteil exemplarisch dargestellten Bäume auf dem zentralen Bertold-Schmidt-Platz im Mischgebiet entfällt, sofern unter diesem Platz eine Tiefgarage erstellt wird.
- Zu pflanzen sind jeweils Laubbäume (Hochstämme) entsprechend den o. g. Pflanzempfehlungen. (Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm).
Entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichts sollen auf den verkehrs begleitenden Grünflächen, flächendeckende Bepflanzungen aus standortgerechten niedrigen Gehölzen, bodenbedeckenden Rosen und Wildstauden bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 60 cm erfolgen. Einzelne angeordnete Baumscheiben sind mit Wiesensaaten einzusäen.
- Bei jedem der Einzelhäuser in den Zonen **WA 1** bis **WA 4** ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelgroßer Laubbaum – auch als Obstbaum – gem. der Pflanzempfehlungen im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme, Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/ 16 cm). Die im Planteil festgesetzten Standorte können in Abhängigkeit von der konkreten Ausführung der Gebäude und der Parkieranlagen variiert werden.
- Die Befestigung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind **Stellplatzflächen** und andere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bo-

denzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenpflaster oder Verlegung von Trittsteinen im Rasen) zu befestigen.

- Die nicht befestigten Teile der Grundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder Freisitze dienen. Dabei sind die folgenden Bedingungen zu beachten:
 - Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum-Gras-Kraut-Vegetation gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie bzw. gemäß Artenliste RSM 8.1.). Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen Pflanzenarten bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.
 - Die Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich hierfür sind die bei der Herstellung geltenden FLL-Richtlinien für Dachbegrünung. Bei der Begrünung im Ansaatverfahren muss das Saatgut aus regionaler Herkunft stammen.
 - Ausnahmsweise ist zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik- Anlagen oder thermischen Solaranlagen zulässig.
 - Dächer von Tiefgaragen sind um mindestens 0,5 m zu überdecken, extensiv zu begrünen und als Grünanlagen zu unterhalten, soweit sie nicht überbaut sind, unter öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder als private Erschließungsfläche bzw. Freisitz genutzt werden.

Es sind die gleichen Bedingungen zu beachten, wie bei der Begrünung von Flachdächern (Aufbaudicke des eigentlichen Pflanzsubstrats, Sedum-Gras-Kraut-Begrünung, fachgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung; s.o.).

- Bei Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünanlagen und den bahnnahe Grundstücken der Zonen **WA 2** und **WA 3** ist **Ziffer II.2** der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (Mindestabstände zu Bahnanlagen) zu beachten.

Entsprechend der Vorschläge des Umweltberichts sind in der Anlage **1** zu diesen Textlichen Festsetzungen detaillierte **Pflanzempfehlungen** mit einer Pflanzenliste enthalten. Auf die dort vorgeschlagenen, für die jeweiligen Zwecke geeigneten Pflanzenarten wird verwiesen.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren:

- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

b) Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Den im Umweltbericht beschriebenen Eingriffen im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der Darstellung in den **Beiplänen 1, 2 und 3** auch die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Beiplan 1, M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 1
Umwandlung einer ca. 2.100 m² großen Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

Beiplan 2 M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 2
Umwandlung einer weiteren, ca. 6.000 m² umfassenden Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

Beiplan 3, M 1:1.000, am Lauffenmühlekanal bzw. am Siechenbach:

- die Ersatzmaßnahme E 3
Erweiterung eines bestehenden Gewässerrandstreifens um 700 m², Pflanzung standortgerechter Gehölze,
- die Maßnahmen P 1 und P 3
Ersatz bestehender Durchlassbauwerke durch zwei Stege, um durchgängige Uferstrukturen zu entwickeln,
- die Maßnahmen P 2 und P 4
Einsatz von Störsteinen in zwei Wasserläufe auf einer Länge von ca. 300 m (230 + 70 m) zur Aufwertung der Gewässersohlen und der Gewässerstruktur.

c) Monitoring

Um die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren, überwacht und dokumentiert die Gemeinde die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen. Insbesondere zu kontrollieren ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien zur sachgerechten Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahmen.

I.9 Ausnahmen und Befreiungen für den Bestand gem. § 31 BauGB

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können - unter den in § 31 BauGB genannten Bedingungen und soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen - Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen getroffen bzw. erteilt werden.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN, HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. Die Bahnanlagen sind gegen den bereits bestehenden und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen öffentlichen Fuß- und Radweg südlich der Bahnanlage mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.
2. Bei Pflanzmaßnahmen auf den an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücken sind folgende **Mindestpflanzabstände** einzuhalten, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze des parallel zur Bahnlinie verlaufenden Fuß- und Radwegs:
 - für hochwüchsige Sträucher **1,75 m** und
 - für Bäume **3,75 m**.

Der Abstand zwischen Oberleitungen und Ästen von Sträuchern oder Bäumen muss jederzeit 2,50 m betragen. Die Pflanzungen dürfen zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

3. Denkmalpflege:

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich (per Post, per Fax 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Versickerung von Oberflächenwasser (Wassergesetz Baden-Württemberg)

- Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist – wie im Wassergesetz Baden-Württemberg so vorgesehen - grundsätzlich dort zu versickern, oder in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln.
- Als Versickerungsanlagen sind nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138 zulässig. Die Bodenschicht muss mindestens der Qualität Z1.1 nach LAGA-Richtlinien entsprechen. Es sind jeweils wasserrechtliche Erlaubnisansträge mit den entsprechenden Entwässerungsplänen über das Bauamt der Gemeinde Lauchringen an das Landratsamt Waldshut, FB Umweltschutz, einzureichen.
- Über begrünte Mulden versickert werden können die anfallenden Dachwässer, eine Dachbegrünung reduziert den Flächenbedarf für die Versickerung.
- Darüber hinaus können Dachflächenwässer auch als Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen und Gehölzen auf dem Betriebsgrundstück genutzt werden. Anlagen zur Rückhaltung/ Bewässerung (Retentionszisternen) sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.
- PKW- Stellplätze und untergeordnete Flächen, wie Betriebshöfe ohne Umschlag wassergefährdender Stoffe etc., sind wasserdurchlässig herzustellen. Es dürfen nur Varianten mit belebter Bodenschicht wie Rasengittersteine, Rasenpflaster Schotterterrassen etc. ausgeführt werden.
- Ist zu erwarten, dass diese Bauausführung für eine vollständige Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht ausreicht, können angrenzend oder separat Versickerungsmulden oder Flächenversickerungen mit 30 cm belebtem, begrünten Oberboden erstellt werden.

- Nicht versickert, sondern einer Behandlung zugeführt werden müssen Niederschlagswässer von LKW- Standplätzen, regelmäßig von LKW befahrenen Flächen und Umschlagsplätzen von wassergefährdenden Stoffen.
Entwässerungstechnisch kritische Bereiche, wie z.B. Lkw-Park- und Abstellflächen sowie Umschlag- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, sind daher entweder vollständig zu überdachen oder ggf. nach einer Vorbehandlung an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Eingriffe in den Untergrund mit einer Tiefe von mehr als 10 m (z.B. Tiefgaragen) sind wegen einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers grundsätzlich nicht zulässig. Derartige Maßnahmen bedürfen außerdem im Vorfeld einer wasserwirtschaftlichen Bewertung und einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Zum Bodenschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Unterboden und Kiesmaterial sind getrennt auszubauen und zwischenzulagern.
- Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- Ggf. erforderliche Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- im Übrigen darf zur Auffüllung der Baugrundstücke nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeführt werden.

Hinweis des Landratsamtes Waldshut, Amt für Umweltschutz vom 27.11.2015:

Nach den im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Planungsgebiet „Riedpark“ durchgeführten Bodenuntersuchungen können in den dortigen Böden geologisch bedingt erhöhte Arsengehalte auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Den Bauherren bzw. Bauträgern wird deshalb empfohlen, die konkrete Belastungssituation des jeweiligen Baugrundstückes frühzeitig durch repräsentative Untersuchungen zu ermitteln. Dadurch können Verwertungs- und Entsorgungswege frühzeitig festgelegt und Bauverzögerungen vermieden werden.

6. Zum Schutz des Grundwassers wird folgende Festsetzung getroffen:

- Eingriffe von mehr als 10 m in den Untergrund (z.B. durch Tiefgaragen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Derartige Maßnahmen bedürfen im Vorfeld einer wasserwirtschaftlichen Bewertung und einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ursprüngliche
Rechtskraft vom 15.01.2016
Neufassung, Stand 18.07.2017
Ergänzt zum 09.10.2017



Lauchringen, den

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)
Bürgermeister

Stephan Färber, Stadtplaner

Anlage 1: Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten
Burkhard Sandler vom 17.07.2013

Anlage 2: Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umweltengineering, Bad Bellingen,
vom 30.09.2015

Insbesondere verwiesen wird auf Tabelle 12 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109) und auf die Tabellen 16 - 18 (Konstruktionsbeispiele für Mauerwerk, Fenster und Dächer zur Erreichung der geforderten Mindest-Schalldämm-Maße).

**Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Riedpark“

(Erste Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“, zuletzt rechtskräftig am
15.01.2016)

TEXTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Es soll sichergestellt werden, dass der Neubau von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) und im Mischgebiet (**MI**) entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs unter Einhaltung der im Planteil festgesetzten Baulinien sowie unter Ausnutzung der zulässigen GRZ bzw. der festgesetzten Baufenster, der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der zulässigen Dachformen möglich ist.

Gem. § 74 (1) Nr.7 LBO ermittelt sich die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für Vorhaben innerhalb der o.g. Gebietsteile des Bebauungsplans analog zu § 5 (7) Nr.2 LBO, soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ohnehin auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss.

Die Anwendung von § 5 (6) LBO bleibt unberührt (vgl. auch Ziffer 2.3 der Textlichen Festsetzungen).

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude und baulichen Anlagen

1.1 Festgesetzt sind bereichsweise entsprechend dem Planeintrag Flachdächer mit bis zu 4° Dachneigung.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile von Gebäuden und baulichen Anlagen in Gebäudeform sowie im Bestand und für Erweiterungsbauten der bestehenden Senioren-Wohnanlage auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

1.2 Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind **als Aufbauten** nur auf Flachdächern zulässig, und auch nur, sofern eine nach Ziffer 1.8 a der Textlichen Festsetzungen erforderliche Dachbegrünung nicht entfällt bzw. ebenfalls ausgeführt wird.

Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,6 m nicht überschreiten und müssen von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

1.3 Im **WA** und **MI** nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ müssen Oberste Geschosse (im Planteil als Attika gekennzeichnet) mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden.

1.4 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.5 Vordächer von Gebäuden am Bertold-Schmidt-Platz

Vordächer können an den platzseitigen Fassaden der Gebäude am Bertold-Schmidt-Platz ausschließlich im EG-Bereich wie folgt zugelassen werden:

- an den Gebäuden innerhalb der Gebiete **MI 2, MI 3, MI 4** und **WA 4** über die jeweils ganze Gebäudelänge,

- Die Vordächer müssen sich gestalterisch einfügen und in Form, Material und Farbgebung mit den Gebäudefassaden harmonisieren.
- Sie dürfen nicht mehr als 1,75 m auskragen.
- Die Vordächer jeweils eines Gebäudes sind einheitlich auszuführen.
- Ausnahmsweise können unter den vorgenannten Voraussetzungen auch andere Lösungen zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können Vordächer unter den vorgenannten Bedingungen auch an Fassaden an anderen öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, z.B. zur Überdachung von Anlieferbereichen.
- Nicht zulässig sind Vordächer an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes im Gebiet **M 5**. An der Nordfassade des Gebäudes müssen sie sich deutlich unterordnen, um den Turmcharakter des Gebäudes zu erhalten.

3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet, Zone MI 1:

- 3.1 Bei den mit Tiefgaragen zu versehenen Geschosswohnungsbauten beidseits der nördlichen Ringstraße „Riedpark“ (Festsetzung im Planteil: **TG**) sind die Grundstücke wegen der erhöhten Lage der Erdgeschosse mit Stützmauern einzufassen.

Die Stützmauern können auch Bestandteil einer Tiefgarage sein.

Sie dürfen am höchsten in Erscheinung tretenden Punkt maximal 0,6 m über die jeweils vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche hinausragen und müssen einen Abstand von 0,5 m zu den Kanten dieser öffentlichen Erschließungsfläche einhalten.

Ein Abstand ist nicht erforderlich gegenüber der westlich und nördlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage (Park mit Kinderspielflächen).

- 3.2 Im **WA** und **MI 1** sind Einfriedungen nur zulässig als Laubhecken, ggf. auch mit einem integrierten Zaun aus Drahtgeflecht.
- 3.3 In Einmündungsbereichen Öffentlicher Erschließungsstraßen und von Zu- und Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen auf öffentliche Erschließungsflächen ist die Höhe von Stützmauern und Einfriedungen, bzw. von Einfriedungen, auch von Hecken, zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse beidseits auf einer Länge von jeweils 10 m auf in der Summe 0,8 m beschränkt.
- 3.4 Entlang anderer Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 3.5 Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden im Mischgebiet, Zone (**MI 1**), auch Einfriedungen in Form von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, sofern sie von den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1,5 m einhalten und an der äußeren Seite entsprechend der Pflanzempfehlungen der Landschaftsarchitekten (als Anlage der Textlichen Festsetzungen) bepflanzt werden.

Mischgebiet, Zonen MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5:

- 3.6 In den Mischgebieten **MI 2**, **MI 3**, **MI 4** und **MI 5** sind Einfriedungen nicht zulässig.

Generell, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- 3.7 Einfriedungen aus Stacheldraht und Hecken aus Koniferen sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

4. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet Zone MI 1:

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb der Gebäude angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige verschließbare Nebenanlage zu gestalten.

In der Zone **WA 3** können sie alternativ mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke versehen werden.

Mischgebiet Zonen MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5:

Standplätze für Abfallbehälter müssen innerhalb der Gebäude bzw. innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden.

5. ARBEITSFLÄCHEN

Arbeitsflächen im Freien sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 6.1 PKW- Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Es dürfen nur Varianten mit belebter Bodenzone und Oberflächen- Materialien wie: wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen etc. eingesetzt werden.
- 6.2 Sonstige Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzempfehlungen (Anlage der Textlichen Festsetzungen) sind zu beachten.
- 6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis (inklusive Massenbilanzen) über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

7. WERBEANLAGEN

7.1 Werbeanlagen sind nur zulässig

- am Ort der Leistung;
- an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebädefassaden; als Erschließungsstraße im vorgenannten Sinn gilt auch die Landesstraße L 163;
- im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 m betragen;
- als (ggf. hinterleuchtete) Einzelbuchstaben oder als Buchstaben-Schriftband, oder als Firmen-Logo,
- in maximal zwei Farben (Konturierung in Schwarz oder Grau und anderweitige, bereits existierende Firmenlogos nicht eingerechnet); selbstleuchtend oder als angestrahelter flächiger Werbeträger

- 7.2 Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG ausgeschlossen ist. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen gegen die Bahnlinie ist auszuschließen.

7.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- ebenerdige Hinweise bis zu 0,5 m² Größe auf dem eigenen Grundstück vor dem Gebäude, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet oder auf einem gewerblich genutzten Grundstück dienen und von der Straßenverkehrsbehörde als sinnvoll angesehen werden;
- indirekte Beleuchtungen von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

6.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- als Dachaufsatz;
- wenn sie konstruktive Elemente von Gebäuden verdecken;
- innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, freizuhaltenden Abstandsflächen gegen die Landesstraße L 163;
- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung gegen die am Gebiet vorbeiführende Landesstraße L 163 und die Bahnlinie Basel – Schaffhausen - Singen darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

8. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein **Freiflächen-Gestaltungsplan** einzureichen, aus dem ersichtlich sind:

- Art und Umfang der Bepflanzung, insbesondere, soweit es sich um festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen handelt,
- bestehende Oberflächenstruktur und geplante Modellierung des Grundstücks,
- Lage, Art und Umfang von Nebenanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abtragungen und versiegelten Flächen, sowie
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen.

Die Begrünung der Außenanlagen entsprechend der Objekt-Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des betreffenden Gebäudes zu realisieren.

9. NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

Sie sind so zu verlegen, dass die im Planteil festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände von 2,5 m zum Wurzelbereich auch tatsächlich gepflanzt werden können.

Ursprüngliche
Rechtskraft vom 15.01.2016
Neufassung, Stand 18.07.2017



Lauchringen, den

Lörracher Stadtbau- GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Riedpark“

(Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“,
zuletzt rechtskräftig am 15.01.2016)

Begründung für die Aufstellung / Änderung

1. Anlass für die Planänderung / Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung / 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.

Die öffentliche Erschließung wurde geplant und ausgeschrieben und wird seit 2016 abschnittsweise durchgeführt. Ende des Jahres 2016 konnten auch schon die ersten Bauanträge genehmigt und mit der Realisierung der ersten Hochbauprojekte begonnen werden.

Anlass für die nun anstehende Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ sind Schwierigkeiten, die bei der Projektierung einzelner Projekte aufgetreten sind bzw. Änderungswünsche beteiligter Architekten und Bauherren, um eine Genehmigungsfähigkeit von Projekten abweichend von den bisherigen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zu erreichen, die der Gemeinderat und die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs, das Büro Wick und Partner, als gestalterisch gute und wünschenswerte Lösungen ansehen.

Durch die Änderungen sollen auch Vermarktungsprobleme beseitigt werden, da diese mittelfristig zu städtebaulichen Problemen durch längere Brachen von Baugrundstücken sowie in der Folge davon zum Fehlen von sozialer Infrastruktur führen können.

Entsprechend der Beschlüsse des Gemeinderats vom 18.07.2017 soll die Änderung auf der Grundlage von § 13a (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a (4) BauGB in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird ebenso abgesehen, wie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von einer Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB.

Die Änderungen betreffen nur einzelne Teilflächen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“, und auch hier nur einzelne Festsetzungen und einzelne Örtliche Bauvorschriften.

Zur besseren künftigen Handhabbarkeit wird jedoch keine Deckblatt-Änderung durchgeführt, sondern alle Änderungen werden auf der Grundlage neuer Satzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und zugehöriger Örtlicher Bauvorschriften in einem überarbeiteten zeichnerischen Teil

M 1:1.000 und in kompletten Neufassungen der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zusammengeführt.

Die bisherige Begründung, Stand Rechtskraft vom 15.01.2016, wird auch den Neufassungen der Satzungen beigelegt, sie wird durch die hier vorliegende **Begründung für die Änderung / Aufstellung** des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „**Riedpark**“ ergänzt.

Der Gemeinderat hat – ebenfalls in öffentlicher Sitzung vom 18.07.2017 – dem (Änderungs-) Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird abgesehen, weil der mit den hier anstehenden Änderungen maßgebliche Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB weit unterschritten wird.

Daher wird auch von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von einer Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Aufhebung der bisher rechtskräftigen Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedpark" sollen der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ i. d. F. der Rechtskraft vom 15.01.2016 vollständig überlagert und aufgehoben werden.

2. Änderungsumfang; Lage und Größe des aktuellen Änderungsbereichs

Mit dem hier anstehenden Ersten Änderungsverfahren des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ werden folgende konkrete Änderungen vorgenommen:

- Erhöhung der zulässigen Höhenlage des nördlichen Gebäudes im **WA 4** um 0,55 m, um eine gestalterisch bessere Lösung für eine in das Gebäude integrierte TG- Zu- und Ausfahrt sicherzustellen,
- Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen für das geplante Familienzentrum im Gebiet **WA 4** um 1,0 m,
- Ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 0,50 m im **MI**,
- Anpassung der zulässigen GRZ im Gebiet **WA 4** auf **0,7** sowie der Möglichkeit, mit der Tiefgarage diesen Wert gem. § 19 (4) Satz 3 auf **bis zu 1,0** zu überschreiten. Der Bereich bildet einen wichtigen Teil der Randbebauung des Bertold-Schmidt-Platzes und soll das Familienzentrum mit allen zugehörigen Einrichtungen aufnehmen und unbedingt von ebenerdigen Parkieranlagen freigehalten werden.

Die damit verbundene Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist einerseits dadurch bedingt, dass die Randbebauung dreiseitig unmittelbar an öffentliche Platzbereiche angrenzt; sie kann im Übrigen durch eine teilweise Begrünung der Tiefgaragen ausgeglichen werden.

- Erhöhung der maximal zulässigen **GRZ** im Gebiet **WA 4** auf den Wert **1,0** zur Anpassung an die bereits seit 2016 unveränderte Festsetzung der zulässigen Fläche für die Tiefgarage im Planteil; insoweit handelt es sich um eine Klarstellung. Der Bereich bildet einen wichtigen Teil der Randbebauung des Bertold-Schmidt-Platzes und soll das Familienzentrum mit allen zugehörigen Einrichtungen aufnehmen und unbedingt von ebenerdigen Parkieranlagen freigehalten werden.

gen aufnehmen und unbedingt von ebenerdigen Parkieranlagen freigehalten werden.

Die damit verbundene Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist einerseits dadurch bedingt, dass die Randbebauung dreiseitig unmittelbar an öffentliche Platzbereiche angrenzt; sie kann im Übrigen durch eine teilweise Begrünung der Tiefgaragen ausgeglichen werden.

- Erweiterung der Tiefe eines Baufensters um 0,5 m in der südlichen Teilfläche des Gebiets **WA 1**, um bessere Grundriss-Lösungen zu ermöglichen,
- Erweiterung der zulässigen Flächen für Tiefgaragen innerhalb der Teilgebiete **WA 1**. Es handelt sich um eine **Klarstellung**, weil auf den jetzt entsprechend festgesetzten Flächen nach den Textlichen Festsetzungen, Ziffern **I.2.7** und **I.5.2**, bereits bisher Tiefgaragen auch zwischen den im **WA 1** festgesetzten Baufenstern und den im Planteil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken zulässig waren.
- die ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweiten, vom südlichen Gebäude im Gebiet **MI 2** abgelösten Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage,
- Fortfall eines Teilstücks einer bisher festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße und Ersatz durch einen öffentlichen Fußweg geringerer Breite (2,5 m) sowie Zulässigkeit einer Zu- und Ausfahrt für eine private Tiefgarage in Form einer Erweiterung der angrenzenden Flächen für die Zulässigkeit einer TG,
- eine geringfügig andere Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Nordosten des Plangebiets zwischen der Erschließungs-Ringstraße „Riedpark“ und der geplanten Eisenbahn-Unterführung,
- eine Änderung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Vordächern an den Gebäudefassaden, die in den Gebieten **MI 2**, **MI 3**, **MI 4**, **M 5** und **WA 4** unmittelbar an die im Bebauungsplan festgesetzte Platzfläche (Berthold-Schmidt-Platz) bzw. an andere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen,
- die redaktionelle Umformulierung der bereits bisher getroffenen Festsetzungen und Regelungen zur Zulässigkeit von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen. Es handelt sich um eine Klarstellung zur besseren Handhabbarkeit: die Zulässigkeit reduzierter Abstandsflächen ermittelt sich gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB bzw. § 74 (1) Nr.7 LBO für die Gebietstypen **WA** und **MI** nun analog zu § 5 (7) Nr.2 LBO.
- Die Umbenennung des bisher südlichen Teils des Gebietstyps **MI 3** in **MI 5** erfolgt nur zur Klarstellung und eindeutigen Zuordnung der getroffenen Festsetzungen und Regelungen; sie hat nur Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vordächern.
- Der Änderungsfassung des Bebauungsplans wurde das aktuelle Kataster mit der zwischenzeitlich erfolgten bereichsweisen Grundstücksneubildung, Stand Juni 2017, zugrunde gelegt.
- Im Satzungstext wurden die Rechtsgrundlagen für die Landesbauordnung (LBO) und die Gemeindeordnung Baden-Württemberg bzw. das BauGB, die BauNVO und die PlanzV auf den aktuellen Stand (Februar bzw. Mai 2017) gebracht.

Beim vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt es sich wesentlich um die Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur Nachverdichtung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplangebiets.

Nach dem Kommentar Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger zu § 13a BauGB, (Rn 41), ist „*bei einem Änderungsbebauungsplan ... ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, dh der Anwen-*

derung des § 13a steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von – zB einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20 000 m² – lediglich eine Fläche von weniger als 20 000 m² ändert...

*In den Fällen des § 13a Abs.1 Satz 2 zählen die **Erschließungsflächen** nicht mit...*

*Bei der Bestimmung der Festsetzungen iSd § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach **§ 19 Abs. 4 BauNVO** zugelassen werden (so auch Jaeger aaO, Rn 9.1).*

In § 13a Abs.1 Satz 2 ist die gleiche Formulierung gewählt worden wie im UVPG 2001 für die Anlage 1 Nr. 18, in der bereits für die UVP-Pflicht von Bebauungsplänen auf die Grundflächenbegrenzung abgestellt worden war; vgl. hierzu die Begründung des RegE UVPG 2001 in BR-Drs. 674/00 = BT-Drs. 14/4599 S. 121: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, dh der ... rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“

Der eigentliche Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Riedpark“ umfasst die im **Beiplan 4** im Maßstab 1:2.000 dargestellten Teilflächen des Plangebiets.

Deren **Gesamtfläche** beträgt in der Summe ca. **1,16** Hektar (11.604 m²) und liegt damit deutlich unterhalb des in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten maßgeblichen Schwellenwerts von 20.000 m² (hier: **zusätzlich**) festgesetzter Grundfläche.

Die bei der hier vorliegenden Änderung nach § 13a BauGB eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans eigentlich maßgebliche, tatsächlich festgesetzte **zusätzliche Grundfläche** i. S. d. § 19 (2) BauNVO ist nochmals wesentlich kleiner als die Gesamtfläche der o.g. Änderungsbereiche, ohne dass hierzu ein weiterer Einzelnachweis geführt werden müsste. Nähere Angaben zu den Dimensionen der zusätzlichen Grundfläche sind dem Beiplan 4 und der Auflistung unter Ziffer 4 dieser Begründung zu entnehmen.

Alle hier nicht genannten Bestandteile des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt, das betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art der Nutzung incl. der vorgenommenen Nutzungsausschlüsse und –beschränkungen, zum zulässigen Maß der Nutzung und der Erschließung, soweit in der vorangehenden Auflistung nicht angesprochen, sowie die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen und die Schallschutzmaßnahmen.

Wie bisher bleiben dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Riedpark“ auch die folgenden Gutachten beigelegt:

- der von den Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, erarbeitete Umweltbericht vom 17.10.2012 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und einer integrierten Artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung als eigenständiger Bestandteil der Begründung,
- das Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 23.07.2012, und
- die „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Ludwigsburg, vom 16.10.2012.

Die Ergebnisse der beiden erstgenannten Gutachten waren bereits in den Bebauungsplan eingegangen; die dritte Arbeit hatte die vorgenommenen Flächenausweisungen bestätigt und bildet nach wie vor eine solide Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde zur privatrechtlichen Steuerung der künftigen Entwicklung des Plangebiets über die Kaufverträge.

3. Flächennutzungsplan

Bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Riedpark“ war festgestellt worden, dass er dem Grunde nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim entspricht und die damals vorgenommene Erweiterung der Wohnbauflächen (**W**) zu Lasten der Mischbauflächen (**W**) als Entwicklung aus dem FNP anzusehen ist.

Ein Planauszug des FNP, Stand: Rechtswirksamkeit vom 28.11.2012 im Maßstab M ca. 1 : 5.000 ist auch dem vorliegenden Ersten Änderungsentwurf des Bebauungsplans beigelegt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Riedpark“ vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die bisher getroffene räumliche Zuordnung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) und berühren insoweit auch den FNP nicht.

Darüber hinaus kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB "*ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist*" sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird; "*der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*"

Da die hier vorliegende Nachjustierung im Sinne einer städtebaulichen und planungsrechtlichen „Feinsteuerung“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lauchringen mit Sicherheit nicht beeinträchtigt, wird **kein** separates Änderungsverfahren des FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim erforderlich, sondern nur eine Berichtigung.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (4) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Daher wird auch von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 15.01.2016 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und im Bereich der Beipläne 1 - 3 werden durch das hier anstehende Änderungsverfahren nicht berührt; sie sollen entsprechend der bisher getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

Die Eingriffe, die aufgrund der vorliegenden Ersten Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ bzw. der Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB zu erwarten sind, sind vergleichsweise überschaubar:

- Die geringfügigen Erweiterungen eines Baufensters um 11 m² bzw. die bereichsweise Erhöhung der zulässigen GRZ betreffen nur Bereiche, auf denen bereits bisher öffentliche Erschließungsflächen, private Stellplätze oder Tiefgaragen festgesetzt oder zulässig waren. Daher ergeben sich dort keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.
- Die modifizierte Zonierung der Zulässigkeit von Obergeschossen oberhalb der bereits bisher festgesetzten Baufenster für die Erdgeschosse im **MI 2** ermöglicht eine höhere bauliche Ausnutzung ohne Erweiterung der zulässigen Grundfläche.

- Der Ersatz eines Teilstücks einer bisher festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße durch einen öffentlichen Fußweg geringerer Breite und eine Zu- und Ausfahrt für eine private Tiefgarage wirkt sich nicht auf den Versiegelungsgrad des Plangebiets aus.
- Bei der Erweiterung der zulässigen Flächen für Tiefgaragen innerhalb der Teilgebiete **WA 1** handelt sich lediglich um eine **Klarstellung**, weil auf den jetzt entsprechend festgesetzten Flächen nach den Textlichen Festsetzungen, Ziffern I.2.7 und I.5.2, Tiefgaragen bereits bisher auch „zwischen den im WA 1 festgesetzten Baufenstern und den im Planteil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken“ zulässig waren.
- Die in der Änderungsfassung des Planteils berücksichtigte modifizierte Ausführung der öffentlichen Stellplätze auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1187 an der Ostseite der Erschließungs-Ringstraße „Riedpark“ bewirkt eine zusätzliche Bodenversiegelung von im Saldo ca. 160 m².
- Veränderungen der zulässigen Höhen einzelner Gebäude im **WA 4** um 1,0 m bzw. ausnahmsweise um bis zu 0,50 m im **MI** und die Änderung der festgesetzten Höhenlage eines Gebäudes um ca. 0,55 m sind auch unter dem Aspekt potentieller Auswirkungen auf das Kleinklima nicht relevant.
- Die Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften (Zulässigkeit von Vordächern an den straßen- und platzseitigen Fassaden von Gebäuden im südlichen Teil des Plangebiets) lassen ebenfalls keine umweltrelevanten Auswirkungen erwarten.

Unabhängig von den vorangehenden Ausführungen gelten jedoch alle mit dem Änderungsverfahren bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Riedpark“ zusätzlich zulässigen Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichsbedarf für die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplans der Innenentwicklung **zusätzlich zulässigen Eingriffe** besteht insoweit nicht.

Durch die vorgenommenen Änderungen entfallen auch keine bereits bisher festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung sich derzeit noch als Baustelle für zulässige Erschließungs- und Baumaßnahmen präsentiert, soweit die Erschließung und die zulässigen Bauvorhaben nicht schon realisiert sind, wird auch von einer erneuten Artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen.

Es kann ausgeschlossen werden, dass in den im **Beiplan 4** dokumentierten Änderungsbereichen seit der ursprünglichen artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung aus dem Jahr 2012 bisher nicht bekannte, besonders schützenswerte oder gar bedrohte Tierpopulationen oder Pflanzen betroffen sind.

Wie bereits angesprochen, bleiben aber alle im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ebenso wie die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung „Riedpark“.

5. Realisierung / Kosten

Die Realisierung des Baugebiets wurde bereits nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Riedpark“ in Angriff genommen.

Da die Gemeinde alle Grundstücke im Plangebiet erworben hatte, wurde kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.

Die Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets durch die Gemeinde (Darstellung in den **Beiplänen 1, 2 und 3**) ist eigentumsrechtlich gesichert; sie sollen wie bisher geplant umgesetzt werden.

Der Erschließungsaufwand für das eigentliche Baugebiet kann über die Veräußerung der dann voll erschlossenen Grundstücke der Gemeinde refinanziert werden.

Gegenstand der Grundstücks-Kaufverträge bleibt wie bisher der von den Preisträgern des städtebaulichen Wettbewerbs, dem Büro Wick + Partner, erarbeiteter Gestaltungsleitfaden als Grundlage für die Planung und Realisierung der neuen Gebäude.

Die Gemeinde hat bereits eine Reihe von Grundstücken veräußert; erste private Baumaßnahmen wurden bereits fertiggestellt; an mehreren Gebäuden wird derzeit gebaut.

Auf der Grundlage der hier vorgesehenen Planänderungen sollen Gesprächen mit weiteren interessierten Bauherren und Bauträgern geführt und entsprechende Objektplanungen erarbeitet werden.

Im Gebietsteil **WA 4** plant die Gemeinde Lauchringen die Realisierung eines Familienzentrums mit zugeordneten Betreuungseinrichtungen für Kinder und einer Wohnanlage für behinderte und demente Menschen.

Mit dem Bau soll noch im laufenden Jahr begonnen werden.

erarbeitet:
Stand 09.10.2017



Lauchringen, den

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH.

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)
Bürgermeister

Stephan Färber, Stadtplaner