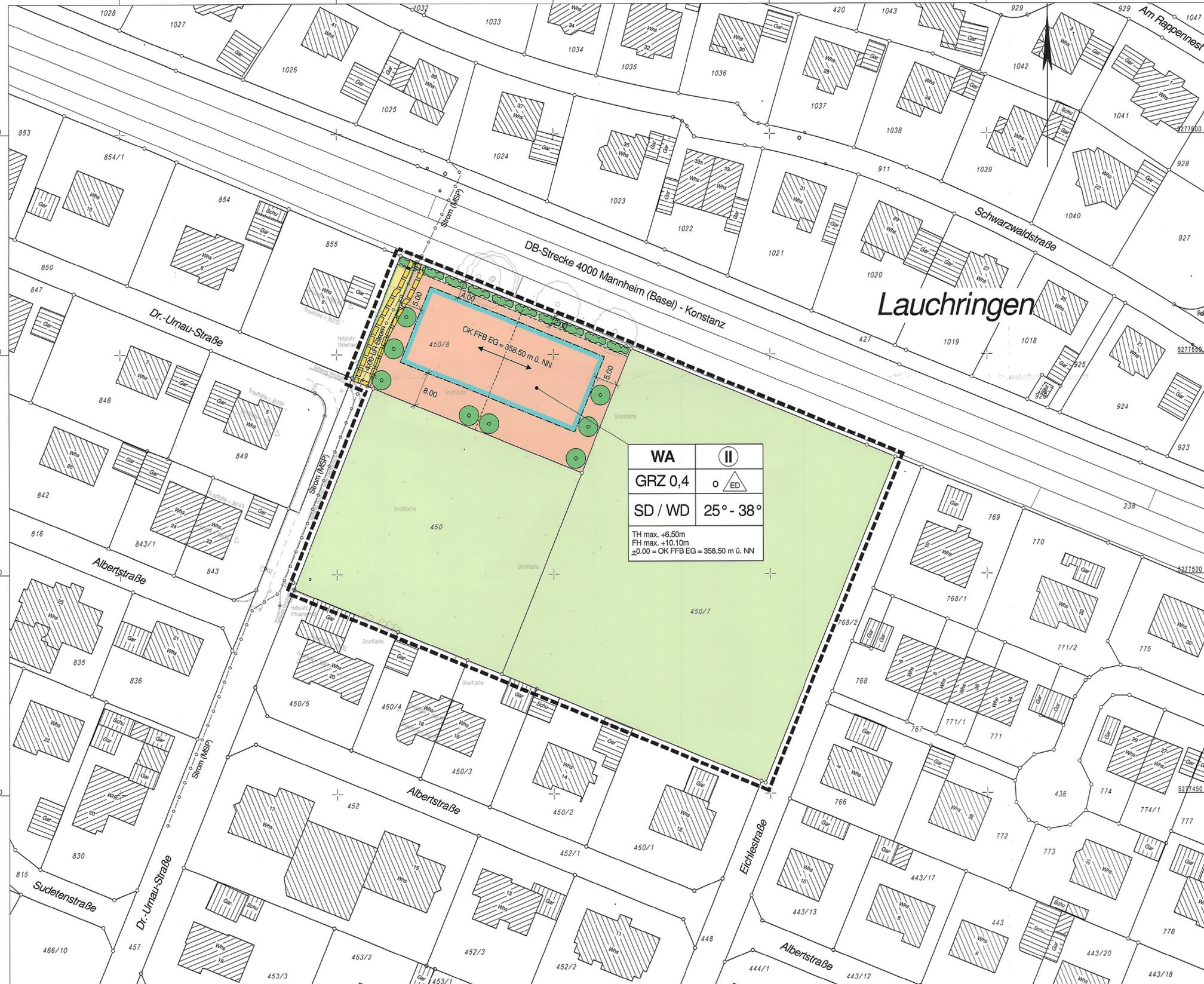


Y 3447524.399
X 5277629.553

Y 3447801.399
X 5277629.553



Y 3447524.399
X 5277406.053

Y 3447801.399
X 5277406.053

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Allgemein:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - Bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- WA**
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone:

WA	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	o / ED	Grundflächenzahl	Bauweise
SD / WD	25° - 38°	Dachform	Dachneigung
TH max. +6.50m FH max. +10.10m ±0.00 = OK FFB EG = m ü. NN		Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)
- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- bzw. Gebäuderichtung

Verkehrsflächen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen

Private Zufahrt

Grünflächen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private nicht überbaubare Grünfläche für Sicht- und Lärmschutz

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

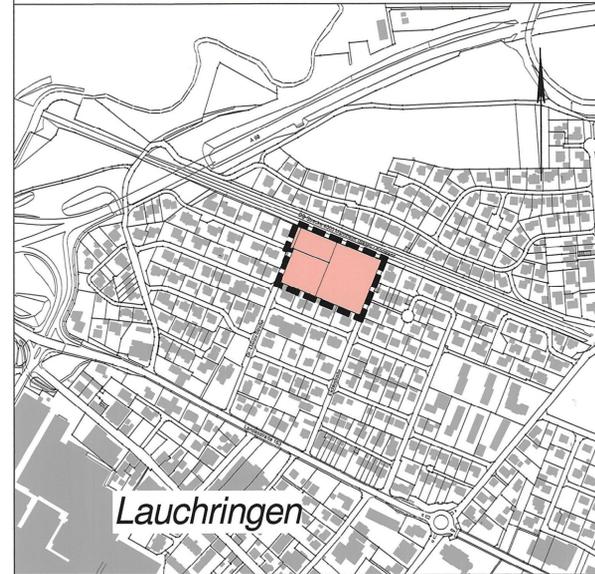
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Gebüsch

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Im Eichle" als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 10.10.2013
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 10.10.2013
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 15.11.2013
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 25.11.2013 bis 02.01.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 25.11.2013 bis 02.01.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 06.02.2014
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am 21. Feb. 2014

LAGEPLAN M 1:500 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 06.02.2014

Th. Schükle, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro ernst kaiser
clainlerstraße 15
79781 wültingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 06.02.2014
Kain E.
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1396 Plan: 10-S_LP500.plt Plot: 10-S_LP500.pdf Größe: 0,47 m²



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Anlagen der Deutschen Bahn AG
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|----------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Städtebauliches Gesamtkonzept | (Blatt 5) | M 1:500 |



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Im Eichle“ auf Gemarkung Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 06.02.2014 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

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

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 06.02.2014
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 06.02.2014
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 06.02.2014
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 06.02.2014
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 06.02.2014
Städtebauliches Gesamtkonzept	(Bl. 5)	i.d.F. vom 06.02.2014

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Lauchringen, den 06.02.2014

Thomas Schäuble
Bürgermeister





Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eiche“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

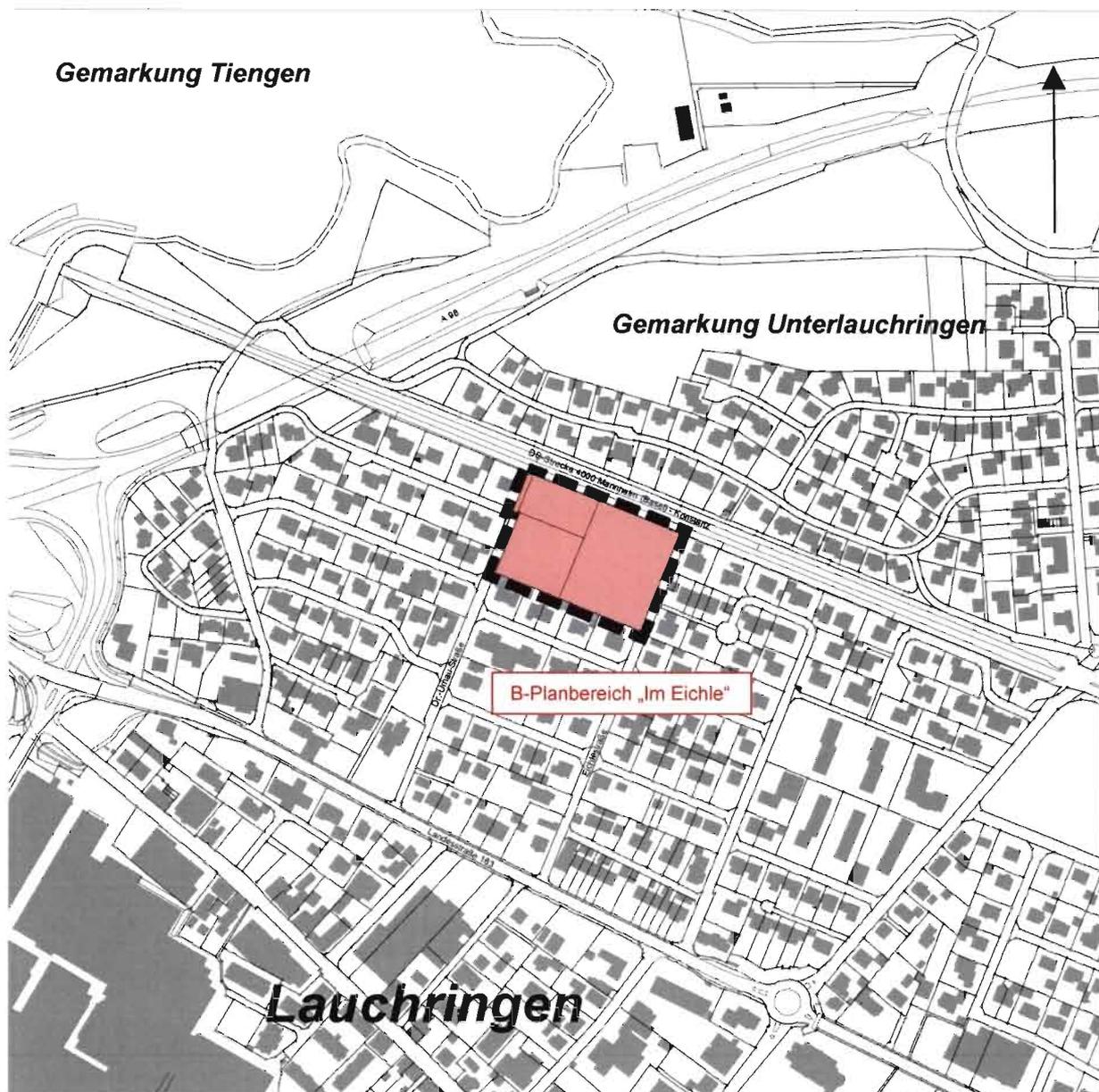
Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Unterlauchringen stehen derzeit keine neuen Baulandflächen mehr zur Verfügung, das Neubaugebiet „Unterstöcken“ ist vollständig belegt. Zu den im Bestand vorhandenen Baulücken zählt auch die derzeit noch unbebaute Fläche im Gewann „Im Eichle“.

Das Gebiet besteht aus vier Grundstücken / Grundstücksteilen, wovon ein Grundstück nun bebaut werden soll. Die unbebaute Fläche stellt baurechtlich einen Außenbereich im Innenbereich dar und erfüllt deshalb nicht die Bedingungen nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eichle“ begründet sich auf den dringenden Wunsch eines Bürgers der Gemeinde Lauchringen zur Erstellung einer Wohnbebauung auf Gemarkung Unterlauchringen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 10.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eichle“ als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren auf Gemarkung Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung der Bebauung „Im Eichle“ möchte die Gemeinde Lauchringen der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen auf Gemarkung Unterlauchringen Rechnung tragen. Mit dem Bebauungsplan „Im Eichle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lückenschluss innerhalb der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Für die Gesamtfläche wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, die Fläche bietet insgesamt für ca. 12 – 15 Einheiten Platz (s. Lageplan Blatt 5). Die geplante Bebauung des Grundstücks Flst. 450/8 stellt dabei den Beginn der Realisierung dar und ist auf das o. g. Konzept abgestimmt. Der Zeitraum einer Gesamtbebauung ist derzeit nicht absehbar.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Im Eichle“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Süden, Westen und Osten angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand und der Topographie geschuldet.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der B-Plan „Im Eichle“ trägt primär dazu bei, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern. Mit der gewählten Bebauungsdichte zur Gesamtfläche wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Flächennutzungsplan

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

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

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Im Eichle“ sind als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Im Eichle“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Im Eichle“ liegt auf Gemarkung Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan (Blatt 2) dargestellten und nachfolgend zusammengefassten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung (lt. Grundb.)
450	2.553	2.553		BPL
450/7	5.250	5.250		A
450/8	1.622	1.622		BPL
457	1.837	121	Teilfläche	Straße
Gesamtfläche		9.546	m ²	
entspricht		ca.	0,95	ha
BPL	Bauplatz			
A	Ackerland			

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt, im Osten bildet die Eichlestraße die Abgrenzung. Im Süden schließt die bestehende Bebauung entlang der Albertstraße an, im Westen begrenzt die Dr.-Urnau-Straße das überplante Areal.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das gesamte Gebiet hat eine Größe von ca. 0,95ha, welche eine leichte von Norden nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% auf.

Das in Teilbereichen mit betroffene Grundstück Flst. 457 (Dr.-Urnau-Straße) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lauchringen, die Grundstücke Flst. 450/8, 450/7 und 450 sind Privateigentum.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet „Im Eichle“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die beiden vorhandenen Erschließungsstraßen Dr.-Urnau-Straße und Eichlestraße. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind derzeit nicht erforderlich.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

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

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

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Mischsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich in der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße.

Die Planung sieht vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Im Eichle“ im „modifizierten“ Mischsystem zu entwässern. Unbelastetes Niederschlagswasser wird, sofern es die Geologie zulässt, dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Ergänzend dazu sind Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 8.).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls in der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße vorhanden, die Erschließung ist somit gesichert.

Eine Mittelspannungsleitung der Regionalversorgung Hochrhein verläuft von der Dr.-Urnau-Straße aus nach Norden und kreuzt anschließend das Real der DB. Diese Leitungen sind durch ein Leitungsrecht zu sichern (s. Lageplan Blatt 2).

5.6 Gasversorgung

In der Dr.-Urnau-Straße und in der Eichlestraße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die Baulandflächen „Im Eichle“ ist somit möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Im Eichle“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist über die Dr.-Urnau-Straße und die Eichlestraße gesichert.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Im Eichle“ sind keine Altlasten bekannt.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Im Eichle“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Das Gebiet zum B-Plan „Im Eichle“ stellt eine Baulücke innerhalb der auf drei Seiten angeschlossenen Wohnbebauung dar. Es soll deshalb ausschließlich dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb der Gemeinde Lauchringen genügend alternative und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt, festgesetzt sind zwei Vollgeschosse (zwingend).

Im B-Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Einheit beschränkt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die max. Traufhöhe (+ 6,50m) und die maximale Firsthöhe (+ 10,10m) bestimmt (s. Schemaschnitt, Bl. 3).

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Neigungen zwischen mind. 25° und max. 38°.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Auf Grund konstant steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Im Eichle“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (zwei Stellplätze je Wohnung).

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

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Im Eichle“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C (II.) für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg).

9. Anlagen der Deutschen Bahn AG

Das B-Plangebiet wird im Norden durch das Areal der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz begrenzt. Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu zählen Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Die Hinweise in Teil C III. Nr. 4 sind zu beachten. Es werden grundsätzlich Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (s. Teil C II., Nr. 3.).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Unterlauchringen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Eichle“ ist deshalb anzustreben.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Im Eichle“ entstehen nur Kosten für private Erschließungsmaßnahmen, für die Gemeinde Lauchringen entstehen keine Kosten.

Lauchringen, den 06.02.2014

Thomas Schäuble
Bürgermeister





Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

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

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Im Eichle“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Private Zufahrt

1.3 GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.4 PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 16 und 19 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse im Lageplan (s. Lageplan Blatt 2) bestimmt.
3. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 (3) BauGB
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:
 - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,50m,
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 10,10m,(s. Schemaschnitt, Blatt 3).
4. **BAUWEISE**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
6. **BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich. Maximal sind 2 Wohnungen je Einheit zulässig.
7. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. **NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**
 - 8.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Maximale Abmessungen:
 - Grundfläche 4,00 / 4,00m
 - Wandhöhe 2,50m
 - 8.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 8.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

9. **GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
 - 9.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig.

10. **FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
 - 10.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt (vgl. Planeintrag):
 - ST = Stromversorgung
 - 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

031

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI- FLÄCHENGESTALTUNG gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bodenschutz

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

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

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

1.2 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

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

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

2. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1 Bäume: Je 500m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Es sind bevorzugt regionaltypische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume zu verwenden.

Koniferen sind nur in Form von klein- und mittelwüchsigen Arten und Sorten zulässig bzw. sind auf eine Höhe von 2,00 m zu beschränken.

2.2 Stellplatzflächen: Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

3. Pflanzungen an Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. PLANVORLAGE

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraße in den Gebäudeschnitten und
Ansichten mit Bezug zur Straße.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden
oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur
besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maß-
stäblich mit darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren
Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauer-
reste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen
u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten
Dokumentation und Ausgrabungen im Boden zu belassen. Mit
Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit
zur Fundbergung einzuräumen.

3. Geotechnik (Hinweis)

Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für
Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104
Freiburg i.Br vom 16.12.2013:

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungs-
bereich würmzeitlicher Terrassenschotter (Niederterasse), die
von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die
Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail
bekannt.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Muschelkalks an. Im Plangebiet ist ggf. mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Terrassenschotter bilden i. a. einen gut tragfähigen und die bindigen Deck-schichten einen ggf. setzungsfähigen Baugrund. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Anlagen der Deutschen Bahn AG (Hinweis)

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 16.12.2013:

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu zählen Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG gemacht werden, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen.

Lauchringen, den 06.02.2014

Thomas Schäuble
Bürgermeister





Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Teil D PLANTEIL

- | | | |
|----------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Städtebauliches Gesamtkonzept | (Blatt 5) | M 1:500 |



J39

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

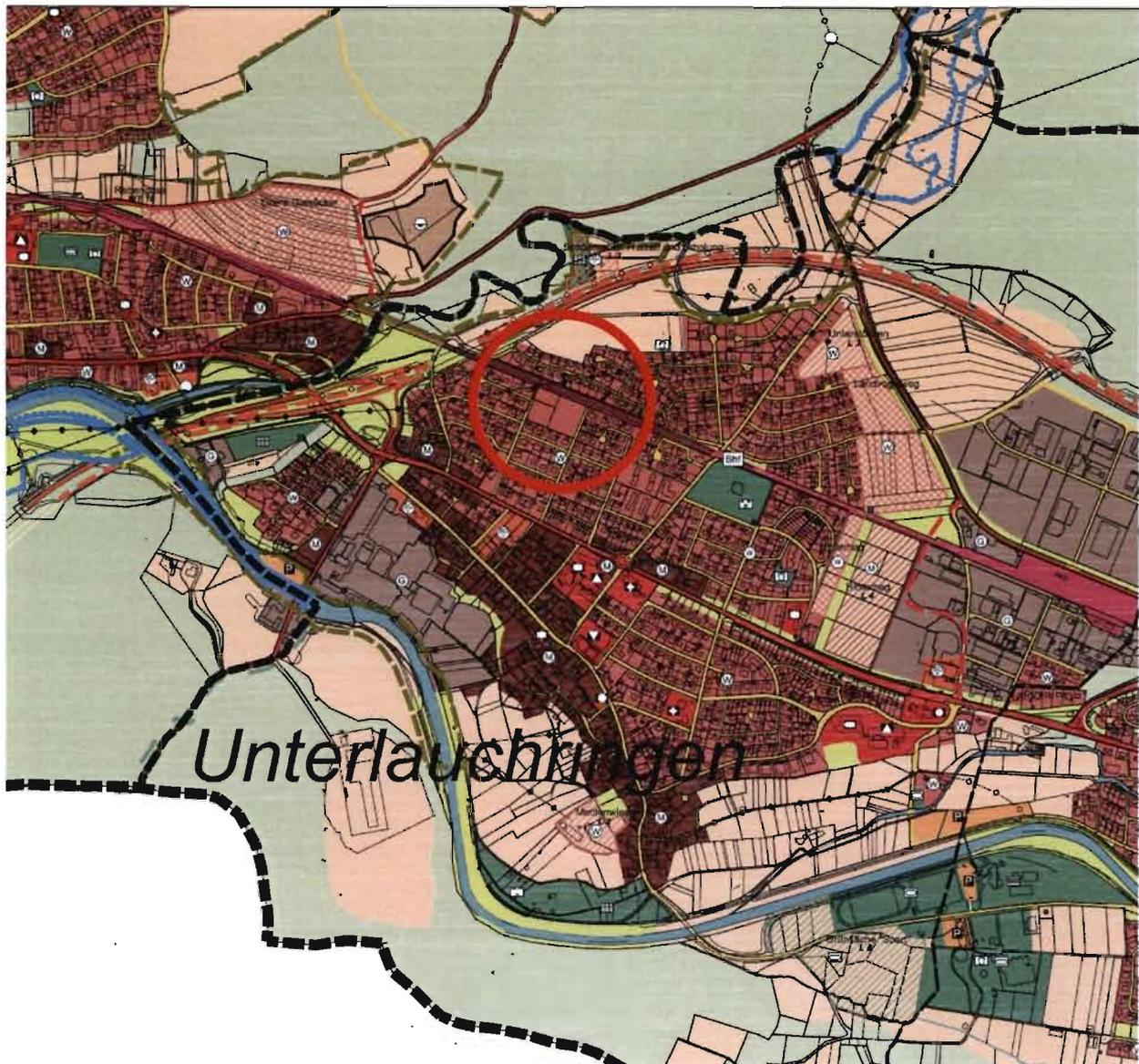
Seite 1

Blatt 1

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

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

(Darstellung unmaßstäblich)



Gemeinde Lauchringen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Eiche“ als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf Gemarkung Unterlauchringen

6. Fertigung

Endgültige Fassung vom 06.02.2014



kaiser

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



Gemeinde Lauchringen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Eiche“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



053

Gemeinde Lauchringen
**Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Im Eichle“**
als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Eichle“ auf Gemarkung Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 06.02.2014 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

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

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Eichle“

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Eichle“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 06.02.2014
zu den örtlichen Bauvorschriften

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 06.02.2014



Thomas. Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
**Örtliche Bauvorschriften zum
 Bebauungsplan „Im Eichle“**
 als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 1

**Teil B
 TEXTLICHE
 FEST-
 SETZUNGEN**

**I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 gem. § 74 LBO**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

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

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG Hauptgebäude

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.

DACHNEIGUNG

mind. 25°, max. 38°

1.1.2 Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen.

1.1.3 DACHVORSPRUNG

Hauptgebäude mindestens 0,80m, Garagen und Carports mindestens 0,50m.

1.1.4 DACHEINDECKUNG

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

1.2 OBERFLÄCHEN

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

1.3 ALTERNATIVENERGIE

1.3.1 Zulässig ist die Nutzung von Sonnenenergie und Geothermie, nicht zulässig sind Windkraftanlagen.

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



Gemeinde Lauchringen
**Örtliche Bauvorschriften zum
 Bebauungsplan „Im Eichle“**
 als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 2

**Teil B
 TEXTLICHE
 FEST-
 SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER**
 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 3. ANTENNEN**
 Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
- 4. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.
- 5. EINFRIEDIGUNGEN**
 - 5.1 Massive Einfriedigungen aus Beton und Mauerwerk sowie geschlossene Stahl- und Holzkonstruktionen sind nicht zulässig.
 - 5.2 Einfriedigungen dürfen maximal 1,20m hoch sein.
 - 5.3 Sämtliche Einfriedigungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.
- 6. FREIFLÄCHEN**
 - 6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass entlang der künftigen neuen Grenzen zu den Nachbargrundstücken die Höhenlage des bestehenden Geländes beibehalten wird. Senkrechte Geländeversprünge sind entlang der Grenzen nicht zulässig.
 - 6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung werden wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
 - 6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



061

Gemeinde Lauchringen
**Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Im Eichle“**
als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 3

Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

6.4 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.

7. STELLPLÄTZE

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr im B-Plangebiet „Im Eichle“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

8. REGENWASSERBEHANDLUNG

8.1 Versickerungsmulden

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dachflächen, Zugänge und Stellplatzflächen) wird dezentral direkt auf den Grundstücken innerhalb des Baugebietes versickert.

Dazu sind Versickerungsmulden herzustellen und mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken. Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die öffentliche Kanalisation entwässert.

8.2 Retentionszisternen

Ergänzend zur geplanten dezentralen Versickerung wird festgesetzt, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung). Diese Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 2,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation.



Gemeinde Lauchringen
**Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Im Eichle“**
als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
auf Gemarkung Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 06.02.2014

Seite 4

Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Lauchringen, den 06.02.2014

Thomas Schäuble
Bürgermeister

