



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- PRIVATE ZUFAHRT (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN
- ANPFLANZEN BÄUME
- VORHANDENER BAUM ENTFÄLLT
- ERHALTEN BÄUME
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- GESCHÜTZTES BIOTOP § 32 NatSchG

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Bei der Mühle" auf Gemarkung Unterlauchringen

VORENTWURF - Fassung vom 24.02.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	08.03.2012
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	.....
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	..... bis
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	..... bis
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	.....
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	.....
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	..... bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	.....
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 5

79787 Lauchringen, den

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den

kaiser
Entwurf und Planfertigung

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Bei der Mühle" auf Gemarkung Unterlauchringen

VORENTWURF - Fassung vom 24.02.2012

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	08.03.2012
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	.....
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	..... bis
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	..... bis
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	.....
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	.....
Offenlage (§ 3 BauGB) bis	vom	.....
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	.....
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

SCHNITT 1-1

M 1:200

Blatt 3

79787 Lauchringen, den

.....
Th. Schäuble, Bürgermeister

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



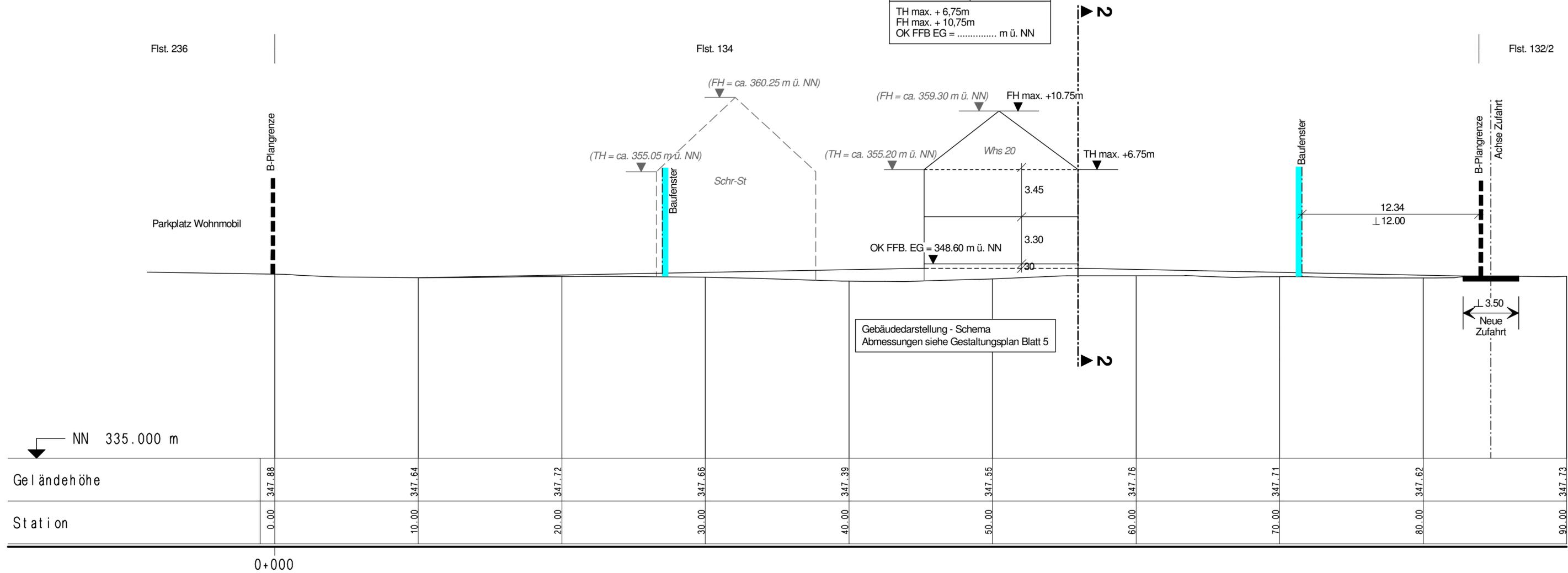
wt-tiengen, den

.....
Entwurf und Planfertigung

Projekt: 1122	Plan: 10-3_Schnitt1-1.plt	Plott: 10-3_Schnitt1-1.pdf	Größe: 0,23 m²
---------------	---------------------------	----------------------------	----------------

Schnitt 1-1

WA	II
GRZ 0,3	o ED
SD	20 - 38°
PD	10 - 20°
FD	
TH max. + 6,75m FH max. + 10,75m OK FFB EG = m ü. NN	



Gebäudedarstellung - Schema
Abmessungen siehe Gestaltungsplan Blatt 5

NN 335.000 m

Geländehöhe	347.88	347.64	347.72	347.66	347.39	347.55	347.76	347.71	347.62	347.73
Station	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00

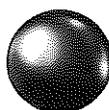
0+000

Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Bei der Mühle“ auf Gemarkung Unterlauchringen

6. Fertigung
Endgültige Fassung vom 25.10.2012



kaiser

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



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. 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. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Bei der Mühle“ auf Gemarkung Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.10.2012 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- 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. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-10.	i.d.F. vom 25.10.2012
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 25.10.2012
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.11.2011
Stand Feststellungsbeschluss (Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 25.10.2012
Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 25.10.2012
Schnitt 2 - 2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 25.10.2012
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 25.10.2012
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 25.10.2012

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

INKRAFTTRETEN

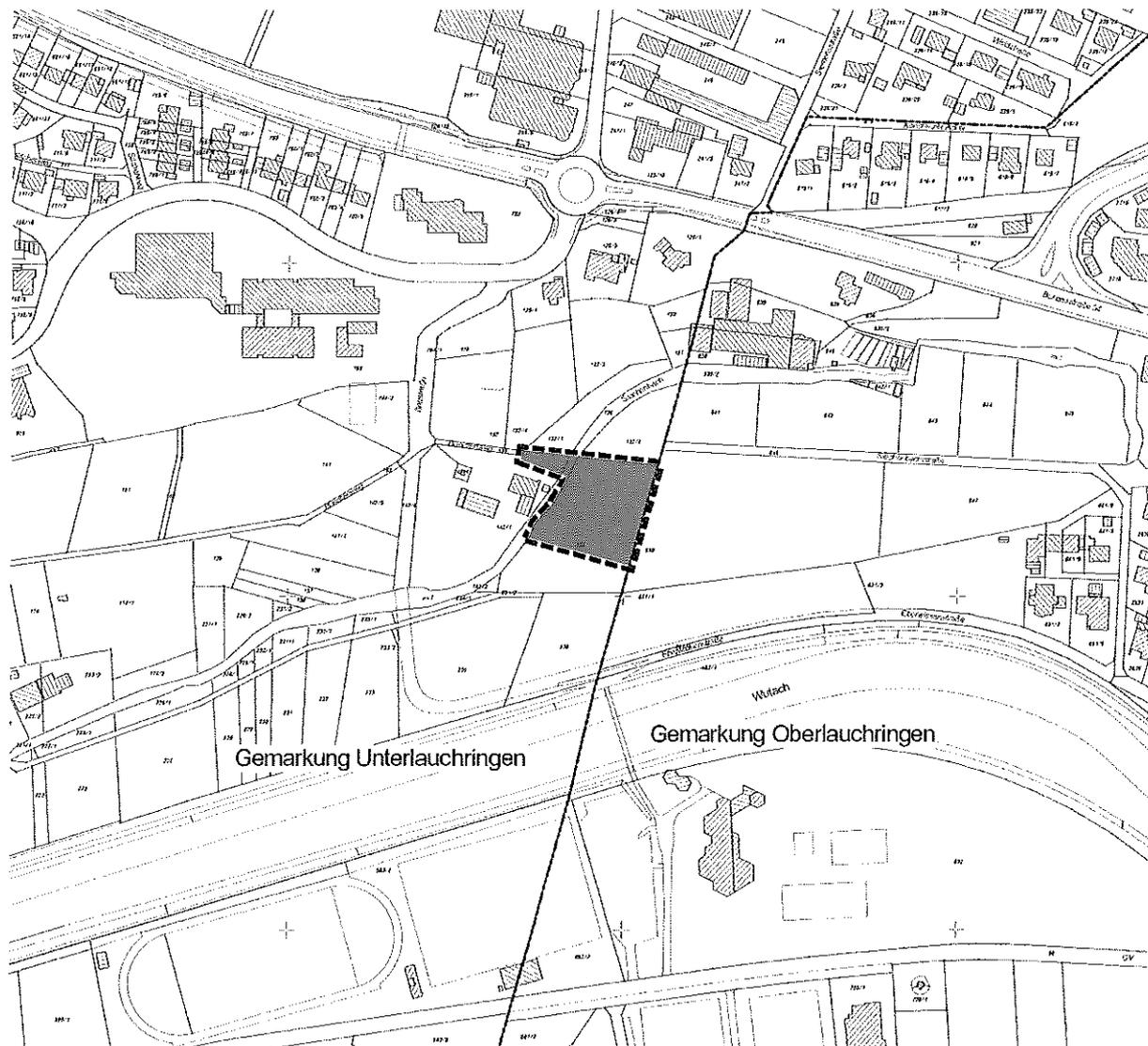
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 25.10.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung
Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat am 08.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei der Mühle" auf Gemarkung Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Areal der ehemaligen Mühle liegt an der Gemarkungsgrenze zwischen Unter- und Oberlauchringen auf Gemarkung Unterlauchringen. Dazu zählt die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst. 142/1. sowie auch die umliegenden, unmittelbar angeschlossenen Grundstücke. Das komplette Areal befindet sich in Privatbesitz. In der Nachkommenschaft der Grundstückseigner besteht nun der Wunsch, im unmittelbar östlich an die bestehende Bebauung angrenzenden Grundstück Flst. 134 ein neues Wohngebäude zu erstellen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Nachkommenschaft der Grundstückseigentümer zum Mühleareal Rechnung getragen. Die ausgewiesenen Baulandflächen sollen den gewünschten Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Bei der Mühle“ orientiert sich bei der Festlegung der Bebauungsdichte und der Baustruktur an der vorhandenen, im Westen auf Flst. 142/1 befindlichen bestehenden Bebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Innerhalb der geplanten Neubaufläche wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG, Stand Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Bei der Mühle“ involvierten Flächen als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Der B-Plan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Bei der Mühle“ umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten und nachfolgend aufgeführten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
134	5.000	3.156		GL
142/1	5.318	229	Teilfläche	GFLF
135	4.114	60	Teilfläche	WL
Gesamtfläche entspricht		ca.	3.445 m ² 0,34 ha	
GL	Grünland			
GFLF	Gebäude und Freiflächen Landwirtschaft und Forst			
WL	Wasserlauf (Siechenbach)			

Das überplante Gebiet liegt auf der Gemarkung Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Oberlauchringen.

Im Westen wird der B-Planbereich durch den Siechenbach begrenzt, im Norden, Osten und Süden schließen Grünlandflächen an.

Die Grundstücke Flst. 134 und 142/1 befinden sich in Privatbesitz, das Grundstück Flst. 135 ist im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Die betroffenen Wiesenflächen auf den Grundstücken Flst. 134 und 142/1 werden durch die Grundstückseigentümer selbst als Grünland bewirtschaftet. Eine intensive oder gar ertragsorientierte landwirtschaftliche Nutzung findet schon seit langem nicht mehr statt. Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes entfallen diese Flächen für die private Grünlandbewirtschaftung.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur, die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet „Bei der Mühle“.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

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

Die verkehrliche Erschließung zum B-Plangebiet „Bei der Mühle“ erfolgt über die Badstraße und nachfolgend über den Bündtenweg. Dieser ist als Stichstraße (Sackgasse) ausgebaut und deshalb als Erschließungsstraße von untergeordneter Bedeutung zu werten. Die Erschließungsfunktion beschränkt sich auf insgesamt fünf Grundstücke, vier davon zählen zum Mühleareal.

Die direkte Erschließung der neuen Baulandflächen erfolgt über die Verlängerung des Bündtenweges als private Zufahrt.

Bestehender Bündtenweg - Stichstraße

Der Bündtenweg ist gemäß RAST als Wohnweg einzustufen. Der Verkehrsablauf erfolgt im Mischbetrieb, Gehwege sind nicht vorhanden. Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 3,00m

Der bestehende Fahrbahnquerschnitt wird auf Grund seiner untergeordneten Erschließungsfunktion als ausreichend betrachtet.

Neue Zufahrt

Die neue Zufahrt wird befestigt, die Entwässerung erfolgt breitflächig über die Bankette in die angrenzenden Wiesenflächen. Die neue Zufahrt mündet in die privaten Hofplatzbereiche der neuen Bebauung. Die Querung des Siechenbaches erfolgt mittels einer neuen Brücke.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

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



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die bestehende Bebauung zum Mühleareal westlich des Siechenbaches wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen der öffentlichen Mischwasserkanalisation verlaufen quer über den B-Planbereich in Ost- /Westrichtung (Fließrichtung).

Für die neuen Baulandflächen zum B-Plan „Bei der Mühle“ ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Maßnahmen wie das breitflächige Ableiten von gering belastetem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Einbau von Regenspeichern gewährleisten den zeitgemäßen Umgang mit dem Regenwasser.

Auf Grund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zum Baugebiet werden keine Anlagen zur Versickerung vorgesehen, weil u. A. der Grundwasser-Flurabstand nicht ausreichend groß ist und somit der Betrieb nicht in vorgeschriebenem Maße erfolgen könnte.

5.3.1 Schmutzwasser

Das anfallende und gesammelte Schmutzwasser aus der neuen Bebauung „Bei der Mühle“ kann direkt in den vorhandenen Mischwasserkanal (Hauptsammelleitung) der Gemeinde Lauchringen eingeleitet werden.

Für die Hausanschlussleitungen wird die Verwendung von Steinzeugrohren DN 150 mm empfohlen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt (z.B. bei Unterkellerungen und/oder hoch liegenden Sammelleitungen), sind Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Im Westen grenzen die Baulandflächen zum B-Plan „Bei der Mühle“ an den Siechenbach an. Der Siechenbach ist ein Gewässer 2. Ordnung und damit im Besitz und in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Lauchringen, er dient den Umgebungsflächen als Vorfluter.

Nach den aktuellen Vorgaben zum Wassergesetz B-W sind bei Neulanderschließungen nur noch Entwässerungsanlagen im Trennsystem zulässig. Der bestehende Mischwasserkanal ist überlastet.

Im B-Planbereich muss deshalb unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus den neuen Baulandflächen dezentral, direkt auf dem Grundstück bewirtschaftet werden, (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, 10. Regenwasserbewirtschaftung). Hierzu sind Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und zur Regenwassernutzung vorgesehen.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die Ableitung von gering belastetem Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen (Zufahrt, Hof- und Stellplatzflächen) hat nach Möglichkeit breitflächig in die angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.

Ergänzend dazu ist der Einbau von Zisternen mit gedrosselter Entleerung zur Nutzung und Rückhaltung des Dachwassers des Hauptgebäudes festgesetzt. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher in den Siechenbach abzuleiten ist. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Siechenbach ist dabei zu achten.

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungshauptleitungen sind innerhalb der neuen Baulandflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Hauptleitung DN 100 der Gemeinde Lauchringen, welche in Ost-Westrichtung quer über den B-Planbereich verläuft. Ca. 15m vor der Kreuzung dieser Leitung mit dem Siechenbach zweigt eine weitere Hauptversorgungsleitung DN 80 ab und überquert den gesamten B-Planbereich nach Süden.

Im Baugebiet „Bei der Mühle“ können die Hausanschlussleitungen zur Trinkwasserversorgung der neuen Gebäude direkt an die vorhandenen Wasserversorgungshauptleitungen angeschlossen werden.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hausanschlussleitungen in der Dimensionierung DN 40 mm vorgesehen. Die Regulierung wird durch den Einbau von entsprechenden Absperrventilen (Schieber) gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Wasserleitungen, die Leistungsfähigkeit ist durch Ringschlüsse mit bestehenden Anlagen im Umgebungsbereich sowie von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet.

Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz wurden beachtet.

Alle Leitungen im B-Planbereich „Bei der Mühle“ verlaufen somit innerhalb privater Flächen. Die Sicherung / Zugänglichkeit wird über Leitungsrechte gesichert.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung nach Bedarf. Die Leitungen verlaufen dabei über Privatgelände, die Sicherung erfolgt über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Gasversorgung

Im Bereich der Badstraße, des Bündtenweges und der Siechenbachstraße sind keine Anlagen zur Erdgasversorgung vorhanden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In der Badstraße und im Bündtenweg sind Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W (TV) vorhanden. Die Versorgung der neuen Baulandflächen „Bei der Mühle“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandene Zufahrt (Bündtenweg). Am Ende des Bündtenweges als Stichstraße / Sackgasse ist keine Wendemöglichkeit vorhanden. Diese Situation ändert sich auch durch den B-Plan „Bei der Mühle“ nicht. Die neue Zufahrt mündet in die privaten Hofplatzbereich der neuen Bebauung.

D.h. dass aus dem B-Planbereich und allen angeschlossenen Grundstücken die Müll-/Abfallbehälter zur Entleerung bis an die öffentliche Haupterschließungsstraße (Badstraße) gebracht werden müssen.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bei der Mühle“ sind keine Altlasten bekannt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bei der Mühle“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO),
- Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO),
- Gartenbaubetriebe

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch definierte Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4) und der Geschossigkeit (2) als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Anpassung in die vorhandene Umgebung und Bebauung.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der im Westen angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand einpassen. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Bei der Mühle“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht zusammengestellt und den B-Planunterlagen beigelegt. Die Festlegungen darin sind verbindlich, hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die zügige Bereitstellung von geeignetem neuem Wohnbauland für die Nachkommenschaft des Mühleareals wünscht eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Bei der Mühle“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Die öffentliche Erschließung zum B-Planbereich „Bei der Mühle“ ist gesichert, weshalb der Gemeinde Lauchringen keine Kosten entstehen.

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

10. Kosten

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden für den privaten Erschließungsanteil die nachfolgend geschätzten Kosten ermittelt:

1.	Neue Zufahrt einschl. Brücke	ca. 70.000,00 EUR
2.	Kanalisation – Modifiziertes Trennsystem	ca. 15.000,00 EUR
3.	Trink- /Löschwasserversorgung	ca. 5.000,00 EUR
1.- 3. Baukosten gesamt		ca.90.000,00 EUR

Lauchringen, den 25.10.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

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

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Mühle“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO),
- Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO),
- Gartenbaubetriebe

**1.2 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**

**1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB**

**1.4 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**

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

**1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**
Fortsetzung...

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 und 19 BauGB**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (s. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = 348,60 m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 6,75m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (s. Schnitt 1-1 u. 2-2, Blatt 3 u. 4) bestimmt. Die maximale Firsthöhe ist mit + 10,75m festgesetzt.

- 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**
 - 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist 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**
 - 6.1 Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters städtebaulich eine Beschränkung der Wohnungen erforderlich. Im B-Planbereich sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.

- 7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.
 - 7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solar-energie ist eine Abweichung von max. 15° zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 8. NEBENANLAGEN**
gem. § 14 BauNVO
- 8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit folgenden maximalen Abmessungen:
- Grundfläche 4,00 / 4,00m
- Wandhöhe 2,50m
- 8.2 Der Mindestabstand für Nebenanlagen aller Art zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf 3,50m festgesetzt.
- 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, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 10.1 Im Bebauungsplan (vgl. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag). Dazu zählen:
- EW = Entwässerung (Mischwasserkanal)
- WV = Wasserversorgung
- 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.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen entsprechen dem Ergebnis der Umweltprüfung (Teil E).

1. ALLGEMEINE GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bodenschutz

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

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

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

1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, Drainpflaster) festgesetzt.

1.3 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.

1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 3. PFLANZGEBOTE**
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - 3.1 Baumanteil**

Auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier 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.
 - 4. BEPFLANZUNG**
 - 4.1 Pflanzarten**

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.
 - 4.2 Mindestpflanzqualitäten**

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 - 100 cm
 - 4.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege**

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.
 - 5. SCHUTZMASSNAHMEN**
 - 5.1** Das gemäß § 32 NatSchG geschützte Biotop (Nr. 18316 - 337 - 0433) am Westrand des B-Planbereiches liegt außerhalb des räumliche Geltungsbereiches des B-Planes
Zum Schutz der Gehölzstrukturen des B-Plangebietes ist eine Bautabuzone (Vermeidungsmaßnahmen V1) ausgewiesen. Jegliche Eingriffe während oder nach der Baumaßnahme (z.B. Lagerflächen, Baustelleneinrichtung) sind in diesem Bereich untersagt.
 - 5.2** Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (Vermeidungsmaßnahme V2). Zum Schutz sind während der Bauphase Maßnahmen entsprechend DIN 18920 durchzuführen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN
gem. § 68b WG B-W**
- 6.1 Im Gewässerrandstreifen sind verboten:
- der Umbruch von Grünland,
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- 6.2 Die Zugänglichkeit zum Gewässer muss (auch zur Wartung und Unterhaltung mit Pflegemaschinen, -geräten) jederzeit gewährleistet sein.
- 6.3 Der Gewässerrandstreifen muss unverändert erhalten bleiben, die Rodung von bestehenden Gehölzen ist untersagt.
- 6.4 Der Gewässerrandstreifen darf nicht für Lagerflächen, Baustraßen etc. genutzt werden. Auch sonstige Eingriffe während der Bauzeit sind untersagt.
- 6.5 Bei Neupflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste im Umweltbericht (Anhang 2) verwendet werden.
- 7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**
- 7.1 A1: Pflanzung einer Feldhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen,
- 7.2 A2: Pflanzung von standortgerechten Bäumen,
- 7.3 A3: Entwicklung einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von Obstbäumen,
- 7.4 A4: Entwicklung einer Blumenwiese (Magerwiese).
- 7.5 M1: Neugestaltung des Brückenbauwerkes zur Verbesserung der Gewässerstruktur,



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

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

- 1.1 Bestehender und geplanter Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße / Zufahrt in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

2. Baugrund (Hinweis)

Zur Beurteilung der Geologie und des Baugrundes wird durch das Geotechnische Institut, Weil am Rhein ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vermittelt die Erkenntnisse aus verschiedenen Bodenaufschlüssen und gibt Auskunft über die Bodenbeschaffenheit und die Grundwassersituation. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung liegen bei der Gemeinde Lauchringen zur Einsicht vor.

3. Denkmalschutz (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (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, Mauerreste, 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.

Lauchringen, den 25.10.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil D
PLANTEIL**

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) M 1:500 |
| 3. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) M 1:200 |
| 4. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 4) M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) M 1:500 |



Blatt 1

Flächennutzungsplan der VVG „Waldshut-Tiengen“ (Auszug)
Stand Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil E
UMWELT-
BERICHT**

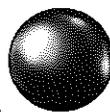
Gemeinde Lauchringen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei der Mühle“ auf Gemarkung Unterlauchringen

6. Fertigung

Endgültige Fassung vom 25.10.2012



kaiser

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



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei der Mühle“ auf Gemarkung Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.10.2012 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).
- 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. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 25.10.2012
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 B-Plan mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 25.10.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

**I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen-Freisitz genutzt werden, extensiv zu begrünen.

1.2 OBERFLÄCHEN

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

1.3 DACHFLÄCHEN

Zulässig sind rot-braune und graue Ziegeldeckungen sowie Metaldächer aus Kupfer -, Titanzinkblech und beschichtetem Aluminium.

2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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

3. 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.

4. ANTENNEN

Empfohlen wird die Nutzung der TV-Kabelversorgung der Kabel B-W. Alternativ sind Parabolantennen zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

5. EINFRIEDIGUNGEN

5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind aus gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

6. FREIFLÄCHEN

- 6.1 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- 6.2 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 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.
- 6.4 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

7. ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

8. NIEDERSpannungsLEITUNGEN

Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

9. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

9.1 Breitflächige Ableitung

Das anfallende gering belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll nach Möglichkeit breitflächig in angrenzenden, ausreichend großen Grünflächen abgeleitet werden. Es ist zu empfehlen, das Gelände ausreichend zu neigen um das Niederschlagswasser schadlos vom Gebäude weg zuführen.

9.2 Zisternen

Es wird festgesetzt, dass das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung etc).



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Diese Anlagen müssen insgesamt mind. 8,0m³ groß sein und folgende Aufteilung beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 4,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 4,0m³

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss von 1 l/s in den Siechenbach 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 den Siechenbach. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Siechenbach ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstau-Vorrichtungen) vorzusehen.

9.3 Sonstige Flächen

Flächen, welche nicht an die Anlagen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung (Zisternen) angeschlossen und auch nicht breitflächig in die Grünflächen abgeleitet werden können, dürfen das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Siechenbach ableiten.

9.4 Brauchwassernutzung

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. 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 25.10.2012

Th. Schäuble
Bürgermeister