
Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 19.12.2019



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. Hochwasserschutz
10. Baugrund
11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1000 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 – 2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:1000 |
| 5. Lageplan HQ100 (HWGK) | (Blatt 5) | M 1:1000 |

E. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG SOWIE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSKONZEPT



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 1

Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19.12.2019 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 13.05.2019.

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

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.-12.)	i.d.F. vom	19.12.2019
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom	19.12.2019
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom	19.12.2019
D. Planteil			
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom	28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom	19.12.2019
Schnitt 1 – 1, 2 – 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom	19.12.2019
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom	19.12.2019
Lageplan HQ100 (HWGK)	(Bl. 5)	i.d.F. vom	19.12.2019
E. Artenschutzrechtliche Einschätzung sowie Eingriffs-/ Ausgleichskonzept		i.d.F. vom	19.12.2019

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Durch den Bebauungsplan „Greutwiesen II“ werden die Festsetzungen zu den B-Plänen „Greutwiesen“, Rechtskraft vom 08.02.1980 und „Greutwiesen Änderung“, Rechtskraft vom 09.01.1998 im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Landratsamt Waldshut und anschließender Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 1

Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Oberlauchringen stehen keine neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung. Die Kapazitäten im Baugebiet „Nack“ sind ausgeschöpft. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Greutwiesen II“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnungsbauflächen auf Gemarkung Oberlauchringen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat deshalb am 07.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Greutwiesen II" auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung der Bebauung „Greutwiesen II“ möchte die Gemeinde Lauchringen der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen auf Gemarkung Oberlauchringen Rechnung tragen. Der B-Plan „Greutwiesen II“ soll primär dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Greutwiesen II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für max. 27 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Greutwiesen II“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Osten vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie, dem Thema Hochwasser und der Nutzung von Solarenergie geschuldet. Die Festsetzungen des B-Planes folgen auch den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung.

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



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 2

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

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 „Greutwiesen II“ sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Greutwiesen II“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu, ohne dass der FNP die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Greutwiesen II“ liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
86	8.911	1.177	Teilfläche	S
708	3.311	3.311		Gr
709	6.088	6.088		Gr
710	4.410	4.410		Gr
711	456	317	Teilfläche	Weg
34/1	1.165	224	Teilfläche	Weg
724	3.552	3.552		Gr
725	3.425	3.210		Gr
726	3.085	2.013	Teilfläche	Gr
728	6.231	804	Teilfläche	Gr
Gesamt		22.289	m ²	
ca.		2,23	ha	
Gr	Grünland			
S	Straße			



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 3

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße / Lauchringer Straße begrenzt, im Osten durch die bestehende Bebauung „Greutwiesen“. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden begrenzen die Kirchstraße und der Wirtschaftsweg Im Greut das B-Plangebiet.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 2,23ha, mit einer leicht bewegten Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% von Ost nach West.

Das Grundstück Flst. 726 befindet sich noch in Privatbesitz, die Zustimmung zum Erwerb durch die Gemeinde liegt vor. Alle anderen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Das B-Plangebiet liegt in einem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotbaches (s. Lageplan Blatt 5). Nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten (§ 78 Abs, 1 Nr. 1 WHG). Die zuständige Behörde kann jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulassen.

Die Gemeinde Lauchringen hat die Firma Hydrotec mit der Nachweisführung nach § 78 Abs. 2 WHG beauftragt. Vorkehrungen zum Schutze der Bewohner und der geplanten Bebauung sind im B-Plan festgeschrieben (s. Nr. 9 und Teil C III, Nr. 4).

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 „Greutwiesen II“.

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 grundsätzlich über die beiden vorhandenen Haupt-Erschließungsstraßen Lauchringer Straße und Kirchstraße.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Untergeordnet ist eine neue Ringstraße A-B sowie eine neue Stichstraße C-D für die Erschließung der inneren Baulandflächen notwendig. Die neuen Straßen stellen Erschließungsstraßen innerhalb bebauter Gebiete dar, sie sind nach RASSt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die Verkehrsflächen sind auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen auch zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Ring-Erschließungsstraße A-B

Sie ist als typische Sammelstraße einzustufen, der Verkehr erfolgt im Trennprinzip. Auf der West- Süd- und Ostseite ist ein straßenbegleitender Gehweg geplant.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m (zwischen den Borden)
Gehweg B = 1,50m (einseitig außen)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss, auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h), die befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

An die Ringstraße werden der im Westen weiterführende Wirtschaftsweg Flst. 34/1 sowie die im Osten vorhandene Verbindung zum bestehenden Baugebiet „Greutwiesen“ angebunden.

Stich-Erschließungsstraße C-D

Sie ist ebenfalls als Sammelstraße einzustufen, der Verkehr erfolgt im Trennprinzip. Auf der Ostseite ist ein straßenbegleitender Gehweg geplant.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m (zwischen den Borden)
Gehweg B = 1,50m (einseitig Ost)



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 5

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit $B = 5,00\text{m}$ deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss, auch bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40 \text{ km/h}$), die befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Am Ende der kurzen Stichstraße ist eine Wendeanlage gem. RAST. 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angeordnet.

Gehwegverbindung Stichstraße (D) – Ringstraße (A-B)

Zwischen der Wendeanlage am Ende der Stichstraße C-D und der Ringstraße C-D ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant.

Querschnitt: Rad- /Gehweg $B = 2,50\text{m}$

Die Rad- /Gehwegfläche wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fläche wird mit Betonpflaster befestigt.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → 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 angrenzende bestehende Bebauung „Greutwiesen“ im Osten entwässert im klassischen Trennsystem.

Die Planung sieht vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Greutwiesen II“ im „modifizierten“ Trennsystem zu entwässern. Neue Entwässerungsableitungen sind geplant, der Anschluss erfolgt an die bestehenden Entwässerungssysteme in der Lauchringer Straße. Unbelastetes Niederschlagswasser wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zum Baugrund erfolgte am 09.10.2019 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten.

Die Ergebnisse geben neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau und über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden (s. Teil C III, Nr. 3). Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden. Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden.

Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden, sie sind jedoch auf Grund der vorhandenen Topographie mit Mindestgefälle behaftet. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Regenwasser-Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300-600 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 7

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 11.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung werden empfohlen.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Lauchringer Straße und in der Kirchstraße vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.

Für die Bebauung im inneren B-Planbereich sind neue Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlusschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserversorgung flächendeckend gewährleistet.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Die Gemeinde Lauchringen verfolgt in der Bauleitplanung neue Maßstäbe bezüglich der Energieversorgung. Zukunftsorientierte Bebauungspläne sollen passive, thermische und photovoltaische Sonnenenergienutzung möglich machen. Der B-Plan „Greutwiesen II“ ist darauf ausgelegt, die Nutzung alternativer Energie ist ausdrücklich gewünscht.

In den ausgewiesenen Baulandflächen sind neue Stromleitungen erforderlich, die Verteilung erfolgt parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege). Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In der Lauchringer Straße und in der Kirchstraße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die Baulandflächen „Greutwiesen II“ ist somit bei Bedarf möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom und der Unity Media (früher Kabel B-W) sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Greutwiesen II“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Im neuen Baugebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

Am Ende der neuen Stich-Erschließungsstraße C-D wird eine Wendemöglichkeit gem. RAST 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet (s. Lageplan Blatt 2).

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Greutwiesen II“ sind keine Altlasten bekannt.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausgeschlossen werden:

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

Das Gebiet zum B-Plan „Greutwiesen II“ stellt eine Ergänzung der östlich angeschlossenen bestehenden Wohnbebauung dar, es soll deshalb primär dem Wohnen dienen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich „Greutwiesen II“ verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Gestaltungsplan Blatt 4). Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind zwei maximal Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 10

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im B-Planbereich „Greutwiesen II“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich sowohl für eine Einzelhaus- wie auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf erkennbar. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind **nur** Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer, die Dachneigung beträgt maximal 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Greutwiesen II“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf mind. 2 Stellplätze je Wohnung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Nr. 7. sind zu beachten.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am östlich angrenzenden Bestand und den aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt dadurch gewahrt. **Der B-Plan weist folgende Flächenbilanz auf:**

Gesamtfläche	22.289	m ²	2,23	ha	100,00	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.994	m ²	2,00	ha	89,70	%
Öffentl. Verkehrsflächen	1.927	m ²	0,19	ha	8,65	%
Öffentl. Grünflächen	368	m ²	0,04	ha	1,65	%



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 11

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Im B-Plangebiet „Greutwiesen II“ befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatschG und § 33 NatSchG B-W. Befindlichkeiten ergeben sich jedoch aus dem Natur- und Artenschutz.

Durch die vorgesehene Bebauung des Bereichs „Greutwiesen II“ werden außerhalb der FFH-Gebietskulisse liegende kartierte FFH-Mähwiesen in Anspruch genommen.

Wegen des alten Streuobstbestandes, der sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes erstreckt, wurde das Gewann Greutwiesen laut Daten- und Kartendienst der LUBW als Biotopverbundfläche mittlerer Standorte eingestuft. Der Biotopverbund wird eingeschränkt.

Die im Plangebiet nördlich des Wegs Flst. Nr. 34/1 liegenden Flst. Nr. 708 und 709 sind in der derzeit im Entwurf vorliegenden FFH-Mähwiesenkartierung 2019 nahezu vollständig als FFH-Mähwiesen im Erhaltungszustand B erfasst.

Das gesamte Plangebiet „Greutwiesen II“ liegt in einem Bereich, der im Artenschutzprogramm (ASP) des Landes Baden-Württemberg erfasst ist. Bei der zu schützenden Art handelt es sich um den Wiedehopf. Der Wiedehopf ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Vogelart. Zu seinen Lebensräumen zählen u. a. lichte Waldstrukturen sowie extensiv genutzte Obst- oder Weingärten. Für die ASP-Art Wiedehopf ergeben sich potentielle Habitatverluste durch den Eingriff in die Streuobstwiesen.

Für die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurde nach Forderung der Fachbehörde eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung sowie ein Eingriffs-/ Ausgleichskonzept für FFH-Mähwiesen und für Biotopverbundflächen“ erstellt. Die Ergebnisse sind im Teil E für das Plangebiet geregelt.

9. Hochwasserschutz

Das B-Plangebiet liegt in einem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotbaches (s. Lageplan Blatt 5). Nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten (§ 78 Abs, 1 Nr. 1 WHG).



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die zuständige Behörde kann jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulassen.

Die Gemeinde Lauchringen hat die Firma Hydrotec mit der Nachweisführung nach § 78 Abs. 2 WHG beauftragt. Die Untersuchungen zur Hochwasserthematik erfordern u. a. auch die Betrachtung für eine Lösung im Bestand. Sie sind auf Grund der komplexen Anforderungen sehr umfangreich und deshalb derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nach anschließender Abstimmung mit den Fachbehörden in den B-Plan aufgenommen.

Im B-Plan „Greutwiesen II“ wurden besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner und der Bebauung festgesetzt. Dazu zählt die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf Niveau über dem HQExtrem-Horizont. Die öffentlichen Straßen und Wege liegen tiefer als die Erdgeschosshöhe und dienen somit als Flutmulden für den Hochwasserfall.

Auf eine Unterkellerung sollte verzichtet werden oder alternativ eine Unterkellerung in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. weiße Wanne, etc.) erstellt werden. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

10. Baugrund

Zum Baugrund erfolgte am 09.10.2019 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten.

Die Ergebnisse geben neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau und über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus, die Inhalte werden Bestandteil des Bebauungsplans (s. Teil C III, Nr. 3).

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Oberlauchringen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Greutwiesen II“ ist deshalb gewünscht.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 13

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

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.

12. Kosten

Kostenträger ist die Gemeinde Lauchringen. Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Greutwiesen II“ ermittelt:

1.	Verkehrsanlagen einschl. Straßenbel.	ca.	630.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca.	650.000,00 EUR
3.	Trink- / Löschwasserentsorgung	ca.	170.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca.	40.000,00 EUR
5.	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	ca.	0,00 EUR
1.- 5.	Baukosten gesamt	ca.	1.490.000,00 EUR

Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. 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 Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

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

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

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

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

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 als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3).



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 2

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Grundflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

WA (1) = 0,4*,

WA (2) = 0,4*,

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.

Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

WA (1) = maximal 2 Vollgeschosse,

WA (2) = maximal 2 Vollgeschosse,

3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 =m NN (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3).

3.2 Die Gebäudehöhe ist für die vordefinierten Teilbereiche (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3) wie folgt festgesetzt:

WA (1) Max. Traufhöhe (TH) = + 6,00m ab OK FFB EG

Max. Firsthöhe (FH) = + 8,50m ab OK FFB EG

WA (2) Max. Traufhöhe (TH) = + 6,00m ab OK FFB EG

Maxi. Firsthöhe (FH) = + 8,50m ab OK FFB EG

WA (1-2) Max. Gebäudehöhe (GH) = + 7,00m ab OK FFB EG

4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.2 Für die vordefinierten Teilbereiche (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3) sind folgende Haustypen zulässig:

WA (1) = Einzelhäuser,

WA (2) = Einzel- und Doppelhäuser

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird der Mindest-Grenzabstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO mit 4,00m festgesetzt.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 3

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 6. Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der Gebäude ist, besonders auch vor dem Hintergrund alternativer energetischer Versorgung, frei wählbar (s. Lageplan Blatt 2).
- 7. Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.
- 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
- 10. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist in den vordefinierten Teilbereichen WA (1) und WA (2) des Plangebietes eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:
Einfamilienhaus = 2 Wohnungen
Doppelhaus = 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen**
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- $V = 1\text{m}^3$ pro 50m^2 angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (z. B. technische Versickerungssysteme usw.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber explizit mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Das Gutachten zum Baugrund weist darauf hin, dass der nach DWA-A138 empfohlene Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1m zum mittleren jährlichen Hochwasser (MHW) nicht oder nicht überall eingehalten werden kann. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann die Versickerungsleistung zeitweise eingeschränkt sein. Es sind daher Abstimmungen mit der genehmigenden Fachbehörde erforderlich.

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

11.2 Zisternen

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen). Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

11.3 Brauchwasser

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und 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.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

12. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Lauchringen) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

14. Heizungsanlagen

Im B-Planbereich „Greutwiesen II“ sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 6

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB „Greutwiesen II“ ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörden aus der Offenlage ist auf Grund der vor Ort festgestellten Betroffenheiten zum Natur- und Artenschutz eine Eingriff- /Ausgleichbilanzierung notwendig. Die Ergebnisse daraus sind verbindlich und im Teil E den B-Planunterlagen beigelegt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 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.
- 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

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

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.

6. Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 1) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Erschließungsstraßen und der westlichen Grenze des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte festgesetzt. Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden. Eine grundstücksübergreifende Verrechnung ist nicht möglich.

7. Grundwasser / Versickerung

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen anzulegen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 8

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. Baumschutz

Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Planzeichnung des B-Plans) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchgeführt.

9. Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 1) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

10. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

11. Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, St.umfang 14-16cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, St.umfang 14-16cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, St.umfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, St.umfang 14-16 cm

12. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

A2: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen

CEF1: Anbringen von insgesamt 18 Vogelnistkästen für unterschiedliche Vogelarten (Nistkastenmaße siehe Liste Anhang 3) vor den Rodungsarbeiten in der näheren Umgebung

CEF2: Anbringen von insgesamt 30 künstlichen Fledermausquartieren vor den Rodungsarbeiten in der näheren Umgebung

E1: Entwicklung von mageren Mähwiesen (FFH-Nr. 6510) sowie eines Streuobstbestandes im Gewann „Unter dem Schutzdamm“ (Flst. 565/1, 570, 571), Gemeinde Lauchringen



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 9

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 Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund erfolgte am 09.10.2019 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten.

Die Ergebnisse geben neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau und über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 10

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus, die Inhalte werden Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend sind die wesentlichsten Ausführungen in Kurzform zusammengefasst.

Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. 0,2 bis 0,3m u. GOK
- Decklage (Schluff, feinsandig) ca. 0,2 bis 0,8m u. GOK
- Kies (sandig) ca. 0,7 bis 2,3m u. GOK

Im Untersuchungsbereich ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel (GWS) ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Niederterrassenschotter sind. Für das Baugebiet wurde ein Bemessungswasserstand (BW) nahe der derzeitigen GOK ermittelt.

Anhand der durchgeführten Untersuchungen und der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist ersichtlich, dass in den bindigen Erdstoffen der Decklage eine technische Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Baugebietes nicht möglich ist, die Niederterrassenschotter jedoch für eine technische Versickerung geeignet sind. Zur Gewährleistung einer ausreichend sicheren Versickerungsleistung ist es erforderlich, Versickerungsanlagen hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest an die „sauberen“ Niederterrassenschotter anzuschließen.

Das Gutachten weist darauf hin, dass der nach DWA-A138 empfohlene Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1m zum mittleren jährlichen Hochwasser (MHW) nicht eingehalten werden kann. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann die Versickerungsleistung zeitweise eingeschränkt sein. Es sind daher Abstimmungen mit der genehmigenden Fachbehörde erforderlich. Versickerungsanlagen müssen über einen Notüberlauf mit Anschluss an eine hochwassersichere Vorflut verfügen.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die am Oberboden vorgenommenen Untersuchungen ergaben einen erhöhten Arsen-Gehalt. Die Herkunft des Arsens wird einem geogenen Ursprung zugeschrieben.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze liegen keine Prüfwertüberschreitungen vor. Die Untersuchung der Homogenbereiche ergab Schadstoffbelastungen in der Größenordnung von Z1.1 nach VwV Boden. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind die Vorgaben der VwV-Boden und des Landratsamtes Waldshut zu beachten.

4. Hochwasserschutz (Hinweis)

Das B-Plangebiet liegt in einem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotbaches (s. Lageplan Blatt 5). Nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten (§ 78 Abs, 1 Nr. 1 WHG). Die zuständige Behörde kann jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulassen.

Die Gemeinde Lauchringen hat die Firma Hydrotec mit der Nachweisführung nach § 78 Abs. 2 WHG beauftragt. Die Untersuchungen zur Hochwasserthematik erfordern u. a. auch die Betrachtung für eine Lösung im Bestand. Sie sind auf Grund der komplexen Anforderungen sehr umfangreich und deshalb derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nach anschließender Abstimmung mit den Fachbehörden in den B-Plan aufgenommen.

Durch die neue Bebauung gehen innerhalb des B-Planbereiches „Greutwiesen II“ ca. 16.000m² an HQ100-Retentionsflächen verloren, das entspricht einem Verlust von ca. 1.600m³ Retentionsvolumen. Die Gemeinde Lauchringen führt ein Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 Wassergesetz, das durch die Bebauung „Greutwiesen II“ verlorengelohene Retentionsvolumen wird im HWSR-Ersatzvolumen abgelöst / ausgeglichen.

Im B-Plan „Greutwiesen II“ wurden besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner und der Bebauung festgesetzt. Dazu zählt die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf Niveau über dem HQExtrem-Horizont. Die öffentlichen Straßen und Wege liegen tiefer als die Erdgeschosshöhe und dienen somit als Flutmulden für den Hochwasserfall. Auf eine Unterkellerung sollte verzichtet werden oder alternativ eine Unterkellerung in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. weiße Wanne, etc.) erstellt werden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Im Weiteren wird empfohlen, die Gebäude mit zusätzlichen Objektschutzmaßnahmen auszustatten. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

5. Bauen im Grundwasser (Hinweis)

Wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung, wegen Grundwasserabsenkungen, der Gefahr des Grundwasserentzuges durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Drainierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Unterkanten der Bodenplatten müssen über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und 3a WG wird hingewiesen.

Mit dem Eingriff werden wasserrechtliche Belange (§ 12 WG, § 35 WHG) betroffen, dazu ist eine Genehmigung beim Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft beim Landratsamt Waldshut einzuholen.

6. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen und Süden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. durch Geruch, Lärm, Staub, Spritzmittel etc.) sind zu dulden.

7. Sportcenter (Hinweis)

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des B-Plangebietes „Greutwiesen II“ befindet sich das Sportzentrum der Gemeinde Lauchringen mit seinen zahlreichen Einrichtungen (Schwimmbad, Fußball, Tennis, Fitness usw). Diese Anlagen sind Quellen mit unterschiedlicher Lärmentwicklung. Die dem Baugebiet am nächsten liegenden Einrichtungen wurden von der Fachbehörde geprüft. Gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 13

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

1.1.2 Dachneigungen

WA(1)	Sattel- /Walmdach	25°-38°
	Pultdach	0°-20°
WA(2)	Sattel- /Walmdach	25°-38°
	Pultdach	0°-20°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

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

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (11°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist eine max. Höhe von 0,50m über Dachkante festgesetzt.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.



Teil C
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. Einfriedungen**
 - 4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.
 - 4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
 - Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
 - Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.
 - 4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.
 - 4.4 Die im B-Plan festgesetzten freizuhaltenen Flächen zur Verkehrssicherheit sind zu beachten.
- 5. Freiflächen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - 5.2 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.
- 6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
 - 6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
 - 6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
 - Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
 - Garagen längs zur Straße = 3,00m
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
 - Carports längs zur Straße = 3,00m
 - 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 15

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. **Stellplatzverpflichtung**
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Greutwiesen II“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)
8. **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.
9. **Leitungen**
Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 1

Teil D PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1000 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 - 2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:1000 |
| 5. Lageplan HQ100 (HWGK) | (Blatt 5) | M 1:1000 |



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

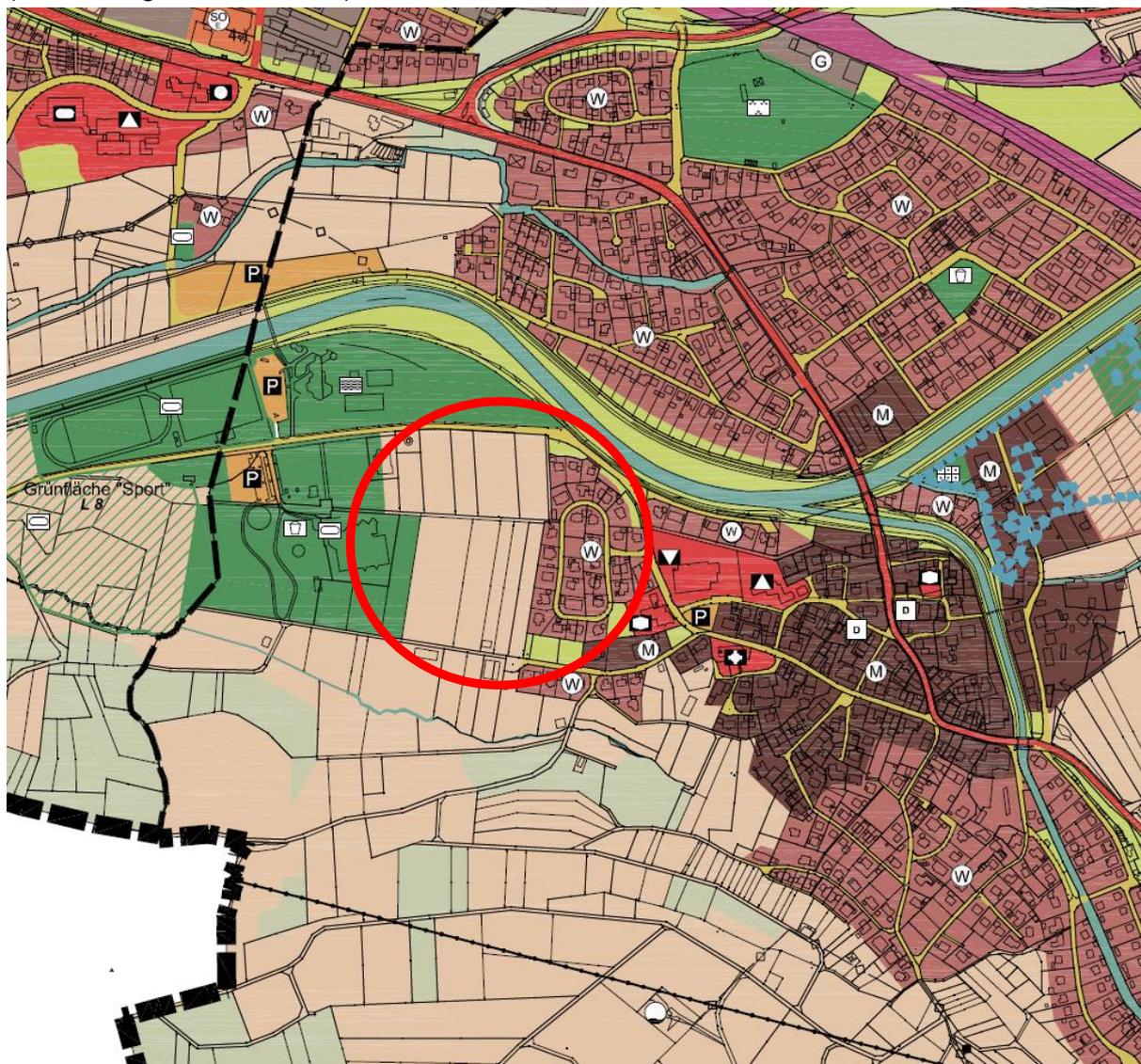
Seite 1

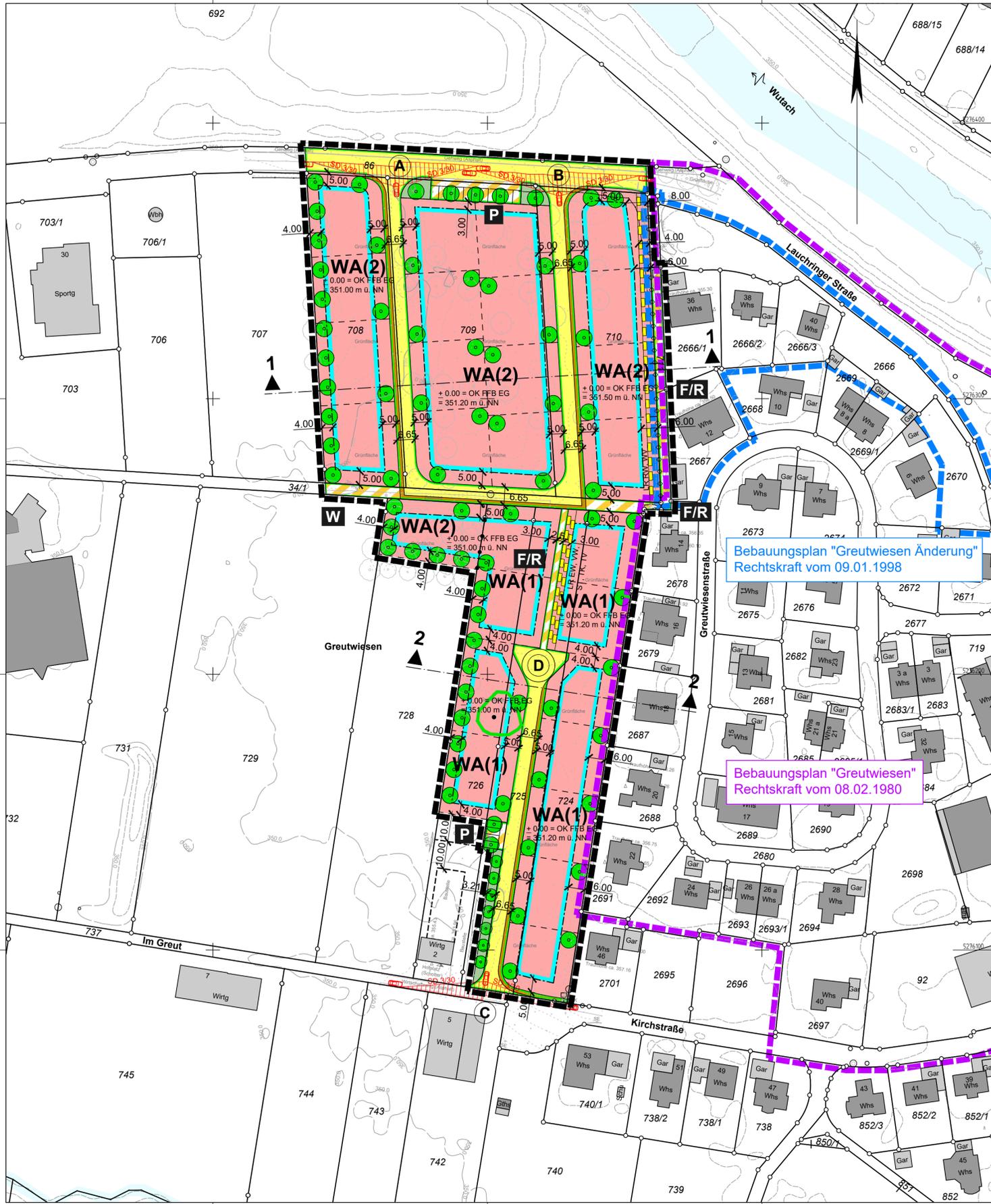
Blatt 1

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

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

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)

WA

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone (Schema):

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
Gebäudehöhe maximal	Bezugshöhe

WA(1)	II				
0,4*	-	Ersthöhe (FH) maximal	Ersthöhe (FH) maximal	Traufhöhe (TH) maximal	Gebäudehöhe (GH) maximal
O	25° - 38°	Bezugshöhe	Bezugshöhe	Bezugshöhe	Bezugshöhe
SD, WD, FD, PD	0° - 20°				
TH max. +6,00m					
FH max. +8,50m					
GH max. +7,00m					
OK FFB EG = m ü. NN					

WA(2)	II				
0,4*	-	Ersthöhe (FH) maximal	Ersthöhe (FH) maximal	Traufhöhe (TH) maximal	Gebäudehöhe (GH) maximal
O	25° - 38°	Bezugshöhe	Bezugshöhe	Bezugshöhe	Bezugshöhe
SD, WD, FD, PD	0° - 20°				
TH max. +6,00m					
FH max. +8,50m					
GH max. +7,00m					
OK FFB EG = m ü. NN					

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO ist zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F/R Fußgänger / Radfahrer **W** Wirtschaftsweg **P** Parken

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG

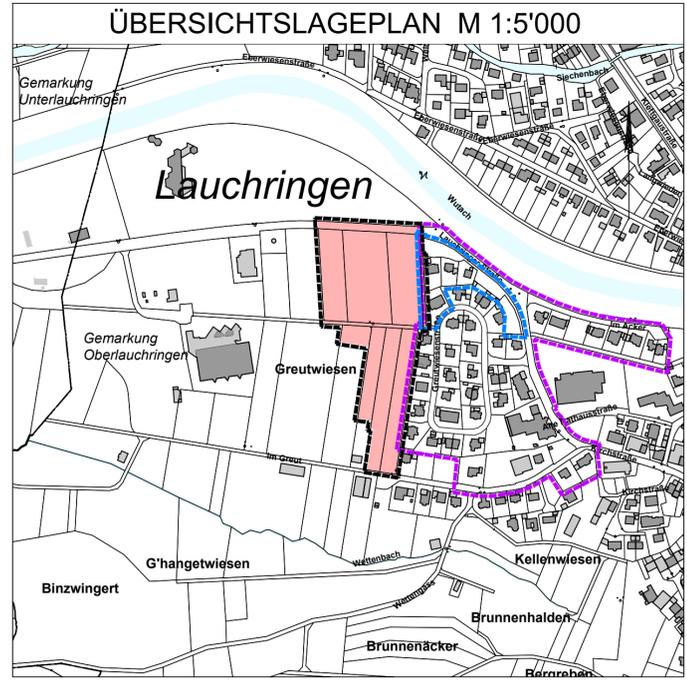
- Grünfläche Öffentlich

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
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Anfahrtsicht)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen Änderung" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Greutwiesen II" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.02.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.02.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.04.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	29.04.2019 bis 31.05.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.04.2019 bis 31.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.12.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Lageplan M 1:1000 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 19.12.2019

kaiser

Entwurf und Planfertigung

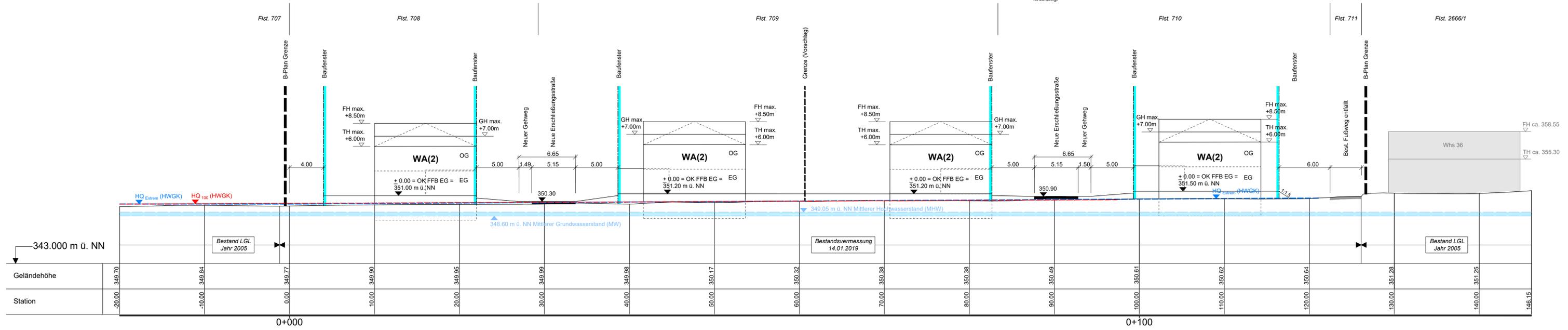
Auftrag: 1736 Plan: 1736_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_LP1000.pdf Größe: 0,37 m²

Schnitt 1-1

M 1:200

WA(2)	II			
0,4*	-			
O	25°-38° 0°-20°			
SD, WD FD, PD				
TH max. +8,00m FH max. +8,50m GH max. +7,00m OK FFB EG = ... m ü. NN				

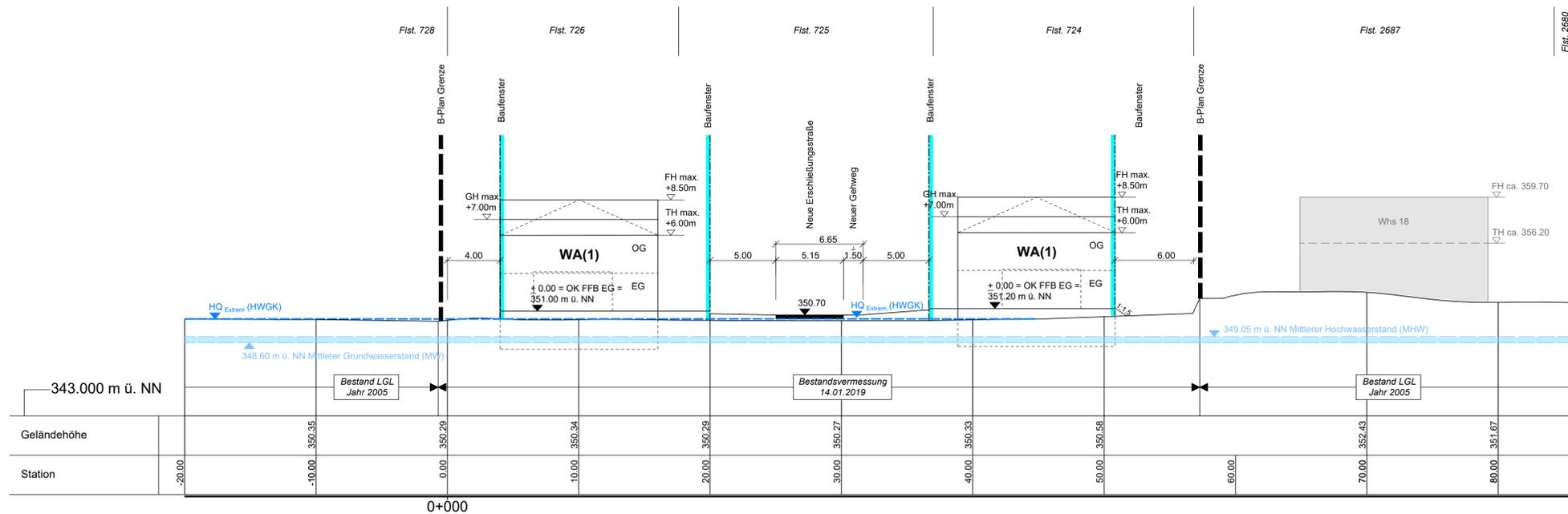
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauNVO ist zulässig.



Schnitt 2-2

M 1:200

WA(1)	II			
0,4*	-			
O	25°-38° 0°-20°			
SD, WD FD, PD				
TH max. +8,00m FH max. +8,50m GH max. +7,00m OK FFB EG = ... m ü. NN				



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Greutwiesen II"
 und Örtliche Bauvorschriften
 auf Gemarkung Oberlauchringen
 als B-Plan für die Einbeziehung von
 Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
 im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.02.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.02.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.04.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	29.04.2019 bis 31.05.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.04.2019 bis 31.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.12.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	...

Schnitte 1-1, 2-2 M 1:200 Blatt 3

79787 Lauchringen, den 19.12.2019

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

Thomas Schäuble, Bürgermeister

kaiser

Entwurf und Planfertigung



Zeichenerklärung:

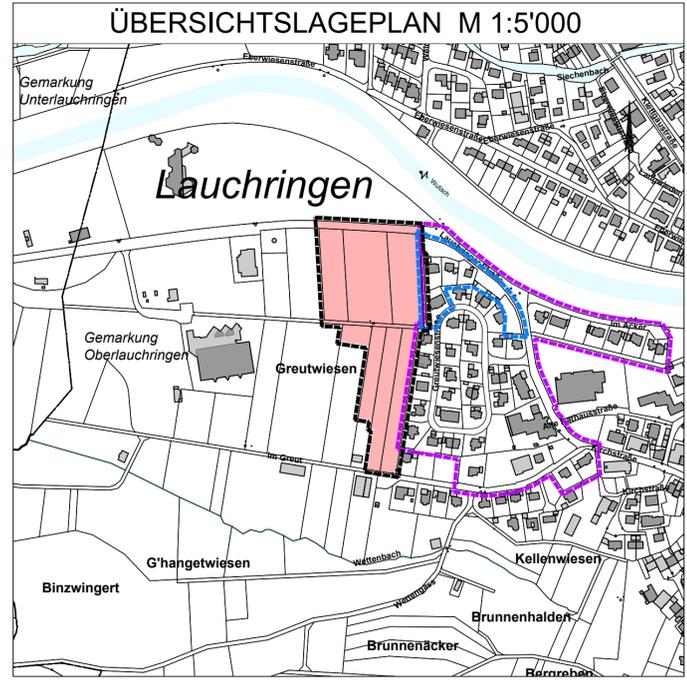
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr / Fußgänger
- Öffentliche Verkehrsfläche: Nicht motorisierter Verkehr / Anlieger / Fußgänger
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Anpflanzen Bäume
- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Greutwiesen Änderung" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bebauungsplan "Greutwiesen Änderung"
Rechtskraft vom 09.01.1998

Bebauungsplan "Greutwiesen"
Rechtskraft vom 08.02.1980

WA(1)	II			
0,4*	-			
SD, WD	25°-38°			
FD, PD	0°-20°			
TH max. +6,00m				
FH max. +8,50m				
GH max. +7,00m				
OK FFB EG =	m ü. NN			
WA(2)	II			
0,4*	-			
SD, WD	25°-38°			
FD, PD	0°-20°			
TH max. +6,00m				
FH max. +8,50m				
GH max. +7,00m				
OK FFB EG =	m ü. NN			

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Greutwiesen II"
und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.02.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.02.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.04.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	29.04.2019 bis 31.05.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.04.2019 bis 31.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.12.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	

Gestaltungsplan M 1:1000 Blatt 4

79787 Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble, Bürgermeister

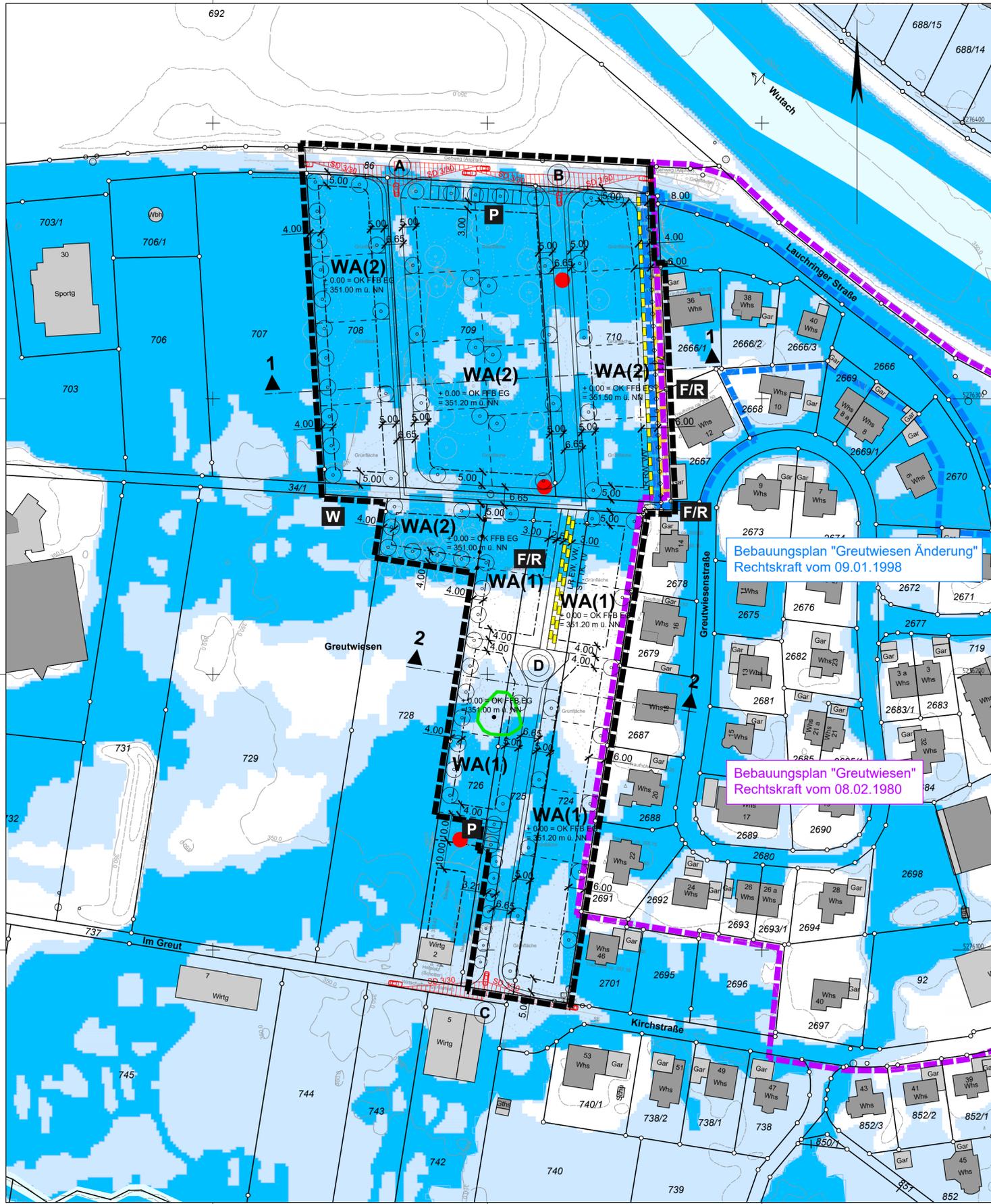
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 19.12.2019

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1736 Plan: 1736_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_GSP1000.pdf Größe: 0,37 m²



Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- HQ₁₀₀ Gemäß Hochwassergefahrenkarte 2013 (HWGK)
F = 16'000 m², H = 0,10m, Retentionsverlust V = 1'600 m³
- HQ Extrem

Koordinate:
Rechtswert 3448925
Hochwert 5276354

	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✓	0,1 m	350,5 m
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,2 m	350,6 m

UF: Überflutungstiefen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

mögliche Änderung / Fortschreibung HWGK in Bearbeitung

Koordinate:
Rechtswert 3448917
Hochwert 5276269

	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✓	0,1 m	350,6 m
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,1 m	350,7 m

UF: Überflutungstiefen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

mögliche Änderung / Fortschreibung HWGK in Bearbeitung

Koordinate:
Rechtswert 3448887
Hochwert 5276142

	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✓	0,1 m	350,3 m
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,1 m	350,3 m

UF: Überflutungstiefen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

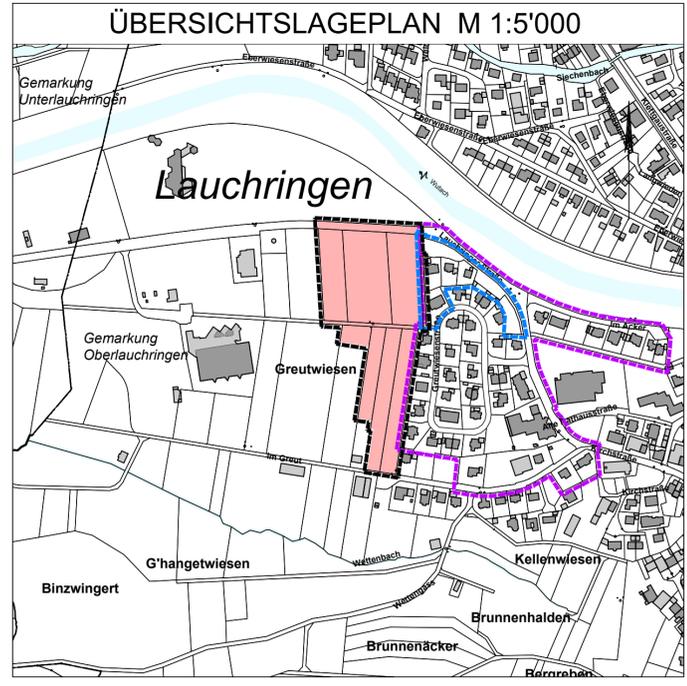
mögliche Änderung / Fortschreibung HWGK in Bearbeitung

Bebauungsplan "Greutwiesen Änderung"
Rechtskraft vom 09.01.1998

Bebauungsplan "Greutwiesen"
Rechtskraft vom 08.02.1980

Zone	Stärke	Neigung	TH max.	FH max.	GH max.	OK FFB EG			
WA(1)	II	0,4*	-	25° - 38°	0° - 20°	+6.00m	+8.50m	+7.00m	m ü. NN
WA(2)	II	0,4*	-	25° - 38°	0° - 20°	+6.00m	+8.50m	+7.00m	m ü. NN

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Greutwiesen II"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Oberlauchringen
als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 07.02.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 07.02.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 18.04.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 29.04.2019 bis 31.05.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 23.04.2019 bis 31.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 19.12.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am _____

Lageplan HQ100 (HWGK) M 1:1000 Blatt 5

79787 Lauchringen, den 19.12.2019

Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 19.12.2019

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1736 Plan: 1736_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_LP1000_HQ100.pdf Größe: 0,37 m²



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Greutwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.12.2019

Seite 1

Teil E ARTENSCHUTZ- RECHTLICHE EINSCHÄTZUNG SOWIE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHS- KONZEPT