
Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan „Waldstraße West“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 07.10.2021



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. Raumordnung - 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 1:500 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 – 2 | (Blatt 3) | M 1:500 |



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße West“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (GBI. I S. 3901)

Landesrecht

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313).
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095).
NatschG	Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBI. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBI. S. 1233).
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBI. S. 389), geändert durch Artikel 4 vom 17.12.2020 (GBI. S. 1233/1248)



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

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 07.10.2021
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 07.10.2021
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 07.10.2021
D. Planteil		
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 07.10.2021
Schnitt 1 – 1, 2 – 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 07.10.2021

§ 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 „Waldstraße West“ werden die Festsetzungen des B-Plans „Im Ried – Auf dem Ried“, Rechtskraft vom 29.09.1967, zuletzt geändert am 19.09.2012, im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt. Außerhalb des B-Planbereichs „Waldstraße West“ sind die Inhalte des B-Plans „Im Ried – Auf dem Ried“ mit Änderungen weiterhin uneingeschränkt gültig.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften durch Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Lauchringen, den 28.10.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

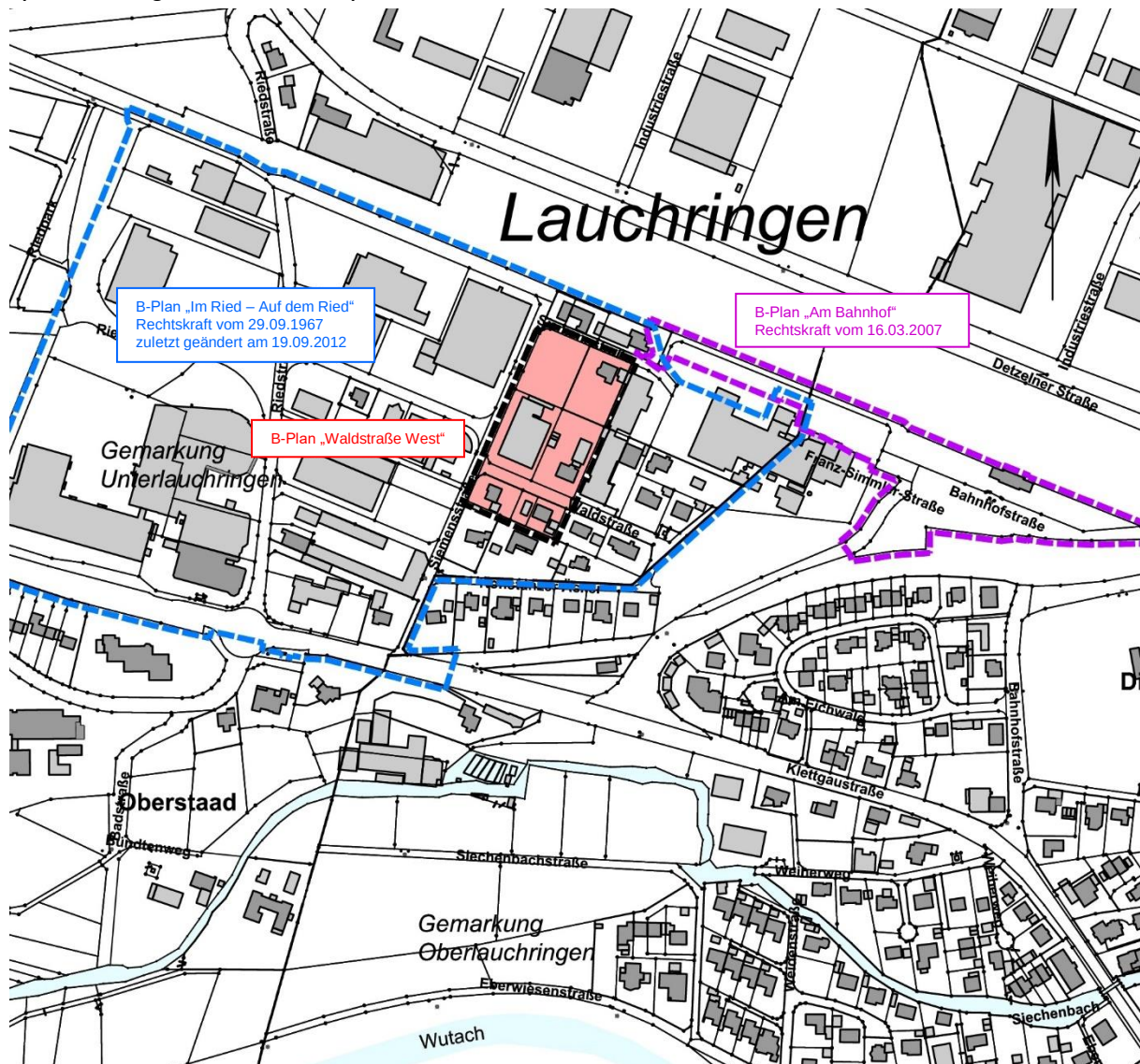
Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Lauchringen **Bebauungsplan „Waldstraße West“**

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 1

Teil B **BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im B-Planbereich „Im Ried – Auf dem Ried“ besteht Bedarf nach punktueller Änderung der Nutzung mit gleichzeitiger Ertüchtigung der B-Planfestsetzungen.

In der Waldstraße soll auf einem Privatgrundstück ein neues Wohnhaus entstehen in einem Bereich, in dem kein Baufenster vorhanden ist. Darüber hinaus soll das im B-Plan Bereich nördlich der Waldstraße gelegene Areal von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet umgeändert werden, um außer Gewerbe auch die Funktion Wohnen zu ermöglichen.

Beide Bereiche bilden zusammen den B-Plan „Waldstraße West“. Die Aufstellung begründet sich somit auf die Notwendigkeit der Bereitstellung von neuen Mischgebietsflächen und der verdichteten Nutzung vorhandener Wohnbauflächen auf Gemarkung Unterlauchringen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt die o. g. Bauabsichten und hat deshalb am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße West“ auf Gemarkung Unterlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Lauchringen der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen auf Gemarkung Unterlauchringen Rechnung tragen. Der B-Plan „Waldstraße West“ soll dazu beitragen, vorhandene Wohnbauflächen zu verdichten und durch Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Mischgebietsflächen zusätzliche Möglichkeiten für Wohnungsbau zu ermöglichen. Damit wird auch eine weitere Versiegelung von Flächen außerhalb der Ortslagen verhindert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau mit Einzel- oder Doppelhausbebauung (WR) und eine gemischte Bebauung (MI) u. a. mit Geschosswohnungsbau oder Hausgruppen geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Waldstraße West“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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).

3. Raumordnung - 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 „Waldstraße West“ sind im südlichen Teil als Wohnbauflächen und der nördliche Teil als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Waldstraße West“ kann somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der FNP ist im Zuge der nächsten Überarbeitung entsprechend anzupassen.

4. Planungsgebiet

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

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	m ²	B-Planfläche	
			Bemerkung	Nutzung
239/11	775	775	Teilfläche	WBF
239/28	285	285		WBF
239/14	513	513		WBF
239/13	1602	625		Straße
239/17	1876	1876		GFIG
239/27	1655	1655		WBF
239/22	2096	2096		GFIG
239	1850	1850		BPL
Gesamtfläche		9.675 m ²		
entspricht ca.		0,97 ha		

GFIG Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
WBF Wohnbaufläche
BPL Bauplatz



Gemeinde Lauchringen **Bebauungsplan „Waldstraße West“**

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 3

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Westen und Norden durch die Siemensstraße begrenzt, im Osten schließt die bestehende gewerbliche Bebauung an. Im Süden schließen bestehende Wohnbauflächen an. Das Wohngebiet (WR) wird durch die Waldstraße vom Mischgebiet (MI) getrennt.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,97ha, mit einer flachen Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% von Nord nach Süd.

Alle Baulandgrundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Waldstraße ist Eigentum der Gemeinde lauchringen.

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 „Waldstraße West“.

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 Siemensstraße und Waldstraße. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

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 entwässert im Mischsystem.

Auf Grund fehlender Vorflut sieht die Planung vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes ebenfalls im Mischsystem zu entwässern.



Gemeinde Lauchringen **Bebauungsplan „Waldstraße West“**

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 4

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des B-Plangebietes sind nur neue Hauanschlussleitungen erforderlich, welche an die vorhandenen Schmutzwasser-Sammelleitungen in der Siemens- und Waldstraße angeschlossen werden. Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 150 mm. Zur Kontrolle und Revision sind auf den Grundstücken begehbare Kontrollschächte einzubauen.

5.3.2 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. 10.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.

5.3.3 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutz- oder Mischwasserkanal 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 Siemens- und Waldstraße vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus.

Geplant ist grundsätzlich die Weiterverwendung bestehender Anschlussleitungen, ggf. sind zusätzliche neue Hausanschlussleitungen auf Grund neuer Grundstückseinteilungen notwendig.

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 ist darauf ausgelegt, die Nutzung alternativer Energie ist ausdrücklich gewünscht.



Gemeinde Lauchringen **Bebauungsplan „Waldstraße West“**

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 5

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

Bestehende Versorgungsanlagen für Erdgas sind in der Siemensstraße und im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Siemensstraße vorhanden. Bei Bedarf können diese Anlagen entsprechend erweitert werden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des B-Planbereichs kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Die Backbone-Leitung des Landkreises Waldshut zur Breitbandversorgung verläuft im nördlichen Teilstück der Siemensstraße. Im B-Plangebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System der Gemeinde für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen Siemens- und Waldstraße, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Altlasten

Im B-Planbereich sind Altlasten bekannt (s. Hinweise Teil C III, Nr. 4).

7. Bebauung und Nutzung

Der B-Planbereich ist in zwei Bereiche unterteilt (s. Lageplan Blatt 2), die Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel wie folgt festgesetzt:

Bereich südlich der Waldstraße

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Bereich nördlich der Waldstraße

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Alle Arten von Betrieben mit erotischem Hintergrund

Der B-Planbereich WR stellt eine Ergänzung der südlich und östlich angeschlossenen bestehenden Wohnbebauung dar, es soll deshalb primär dem Wohnen dienen.

Im Bereich MI sind bestehende Gewerbebetriebe vorhanden, es soll neu eine gemischte Nutzung des Gebiets ermöglicht werden, um zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Auf Gemarkung Ober- und Unterlauchringen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Zulassung solcher Betriebe im B-Planbereich wird seitens der Gemeinde deshalb nicht gesehen. Betriebe mit erotischem Hintergrund werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabstände ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

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

Im Mischgebiet (MI) sind die notwendigen Stellplätze für Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen unterzubringen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet (WR) und drei Vollgeschosse im Mischgebiet (MI) (s. Lageplan Blatt 2).



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im B-Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig, im Mischgebiet (MI) ist eine Einzelhausbebauung (Geschosswohnungsbau) sowie auch eine Hausgruppenbebauung erlaubt.

Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wo je Doppelhaushälfte
- Geschosswohnungsbau max. 12 Wohnungen je Gebäude
- Hausgruppen max. 2 Wohnungen je Gebäude

Zulässig sind nur Sattel- und Flachdächer, die Dachneigung beträgt maximal 36°. Für Flachdächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser 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 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 und südlich angrenzenden Bestand und den aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten 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 B-Plan weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	9.675 m ²	0,97 ha	100,00 %
Mischgebiet (MI)	7.473 m ²	0,75 ha	77,24 %
Wohngebiet (WR)	1.577 m ²	0,16 ha	16,30 %
Öffentl. Verkehrsflächen	625 m ²	0,06 ha	6,46 %

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Waldstraße West“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W und sonstige geschützte Flächen.

9. Hochwasserschutz

Das B-Plangebiet liegt in keinem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

10. Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato nicht vor. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist die dort vorherrschende Bodenart eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Unterlauchringen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb gewünscht.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung, sofern die Grundstücke nicht schon erschlossen sind. 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.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 9

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

12. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts und für die privaten Erschließungsmaßnahmen. Kostenträger sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Der Gemeinde Lauchringen entstehen keine Kosten.

Lauchringen, den 28.10.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

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:

Bereich südlich der Waldstraße

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Bereich nördlich der Waldstraße

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Alle Arten von Betrieben mit erotischem Hintergrund



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.3 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 BauNVO

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).

Grundflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

WR = 0,4

MI = 0,6*

*) Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 0,8 ist gem. § 14 BauNVO zulässig.

Geschosse

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

WR = maximal 2 Vollgeschosse,

MI = maximal 3 Vollgeschosse,

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

3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im B-Plan-gebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = $\pm 0,00 = \dots\dots\dots$ m NN oder gem. Bestand (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitte 1-1, 2-2, Blatt 3). Eine Toleranz von $\pm 0,20$ m ist zulässig.

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

WR = Max. Traufhöhe (TH) = + 6,30 m ab OK FFB EG

= Max. Firsthöhe (FH) = + 8,80 m ab OK FFB EG

MI = Max. Gebäudehöhe (GH) = + 10,00 m 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:

WR = Einzel- und Doppelhäuser

MI = Einzelhäuser, Hausgruppen



Gemeinde Lauchringen **Bebauungsplan „Waldstraße West“**

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 3

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 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.
Im Mischgebiet (MI) sind die notwendigen Stellplätze für Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen unterzubringen.
- 9. 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 des Plangebietes eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:
Einfamilienhaus = 2 Wohnungen
Doppelhaus = max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
Geschosswohnungsbau = max. 12 Wohnungen je Gebäude
Hausgruppen = max. 2 Wohnungen je Gebäude
- 10. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 10.1 Dezentrale Versickerungsanlagen**
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. 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.

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

10.2 Zisternen

Zusätzlich wird festgesetzt, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen). Das Nutzvolumen ist frei wählbar, sollte jedoch mindestens 3 m^3 betragen.

10.3 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.

11. **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.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 5

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

12. 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.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

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 „Waldstraße West“ ist als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

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.

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.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 7

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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 Steinschüttungen sind nicht zulässig.

6. Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-
schnitten 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 benach-
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-
behörde 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)

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato nicht vor. Die Vorgaben der
VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des
Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der
Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu
verwenden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem
Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die
Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenunter-
suchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu
klären.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist die dort vorherrschende Bodenart eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

4. Altlasten (Hinweis)

Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut vom 23.07.2021:

Für das Flurstück 239/17 besteht ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK s. Datenblatt). Die Fläche ist in die Kategorie „B- Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund kleinräumig mit verunreinigten Bodenmassen gerechnet werden muss, die evtl. nicht frei verwertet werden können. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt.

Auf dem Flurstück 239/22 wurde im November 2021 eine Gefahrverdachtserkundung (OU) durchgeführt. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurde die Fläche als nicht altlastenrelevant eingestuft.

5. Gewässerschutz (Hinweis)

Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut vom 23.07.2021:

Nach unseren Unterlagen befindet sich im nordwestlichen Bereich von Grundstück Flst.Nr.: 239/22 ein Beobachtungspegel „Habermann“. Dessen tatsächliche Lage ist nicht definiert. Sollte dieser Pegel einer Bebauung im Weg stehen, ist er vor Bebauung ordnungsgemäß zu verfüllen. Vor Ausführung ist die Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Wir weisen darauf hin, dass Eingriffe in das Grundwasser, hierzu gehört auch das Ableiten, der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.



Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 10

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

WR Zulässig sind Sattel- und Flachdächer

MI Zulässig sind Sattel- und Flachdächer

1.1.2 Dachneigungen

WR Satteldach = 18°-36°

Flachdach

MI Satteldach = 18°-36°

Flachdach

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 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 (18°-36°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern ist eine max. Höhe von 0,50m über Dachkante festgesetzt.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.

Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.



Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Waldstraße West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 11

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 An den privaten Grundstückszufahrten sind die gesetzlich geforderten Sichtdreiecke 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
 - Garagen längs zur Straße = 0,50m WR, 1,00m MI
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Carports längs zur Straße = 0,50m WR, 1,00m MI
 - 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 12

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Stellplatzverpflichtung**
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen wird im B-Plangebiet die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)
Im Mischgebiet (MI) sind die notwendigen Stellplätze für Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen unterzubringen.
- 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 28.10.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 1

Teil D
PLANTEIL

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) M 1:500 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 - 2 | (Blatt 3) M 1:500 |



Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan „Waldstraße West“
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Seite 1

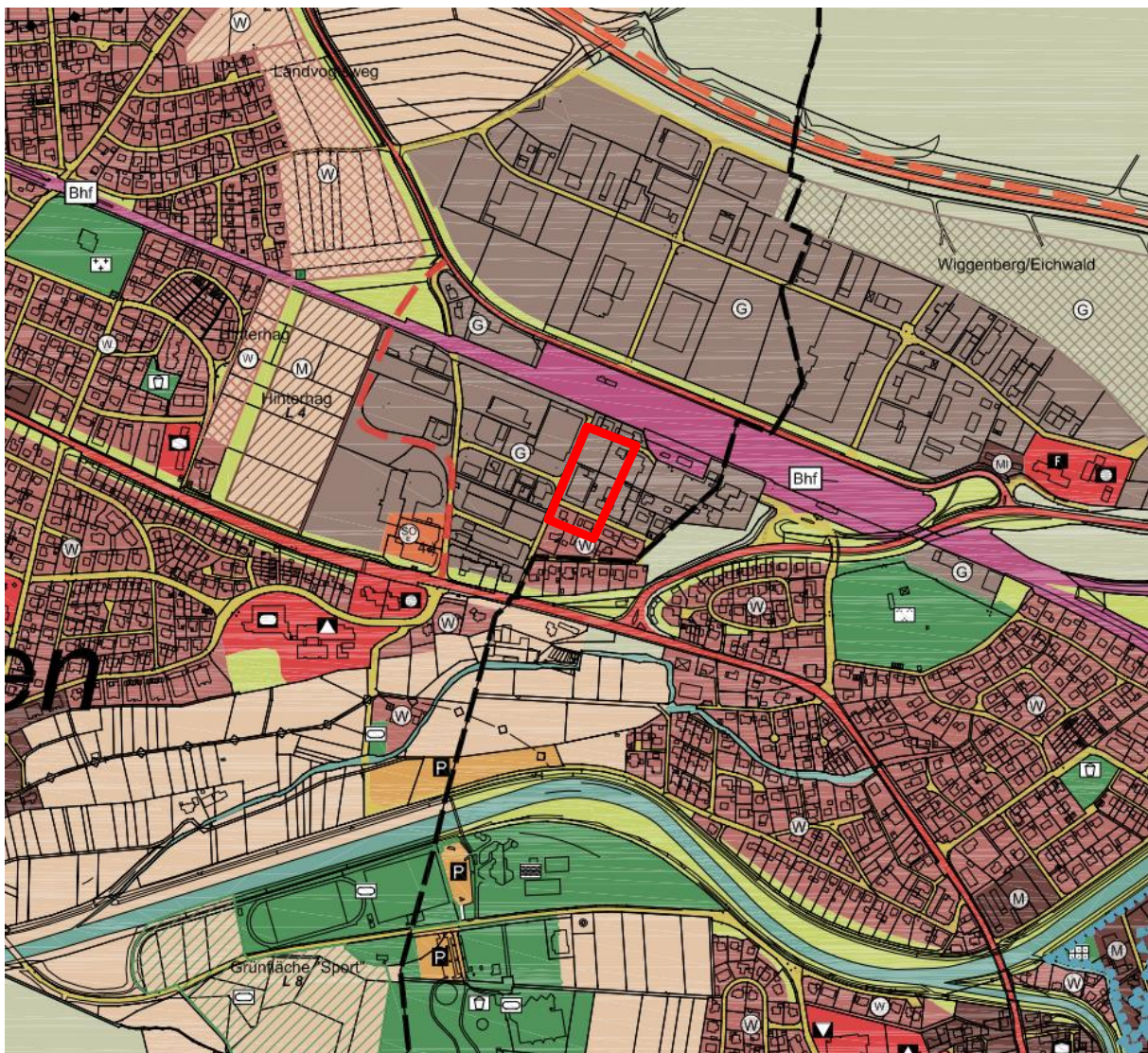
Blatt 1

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

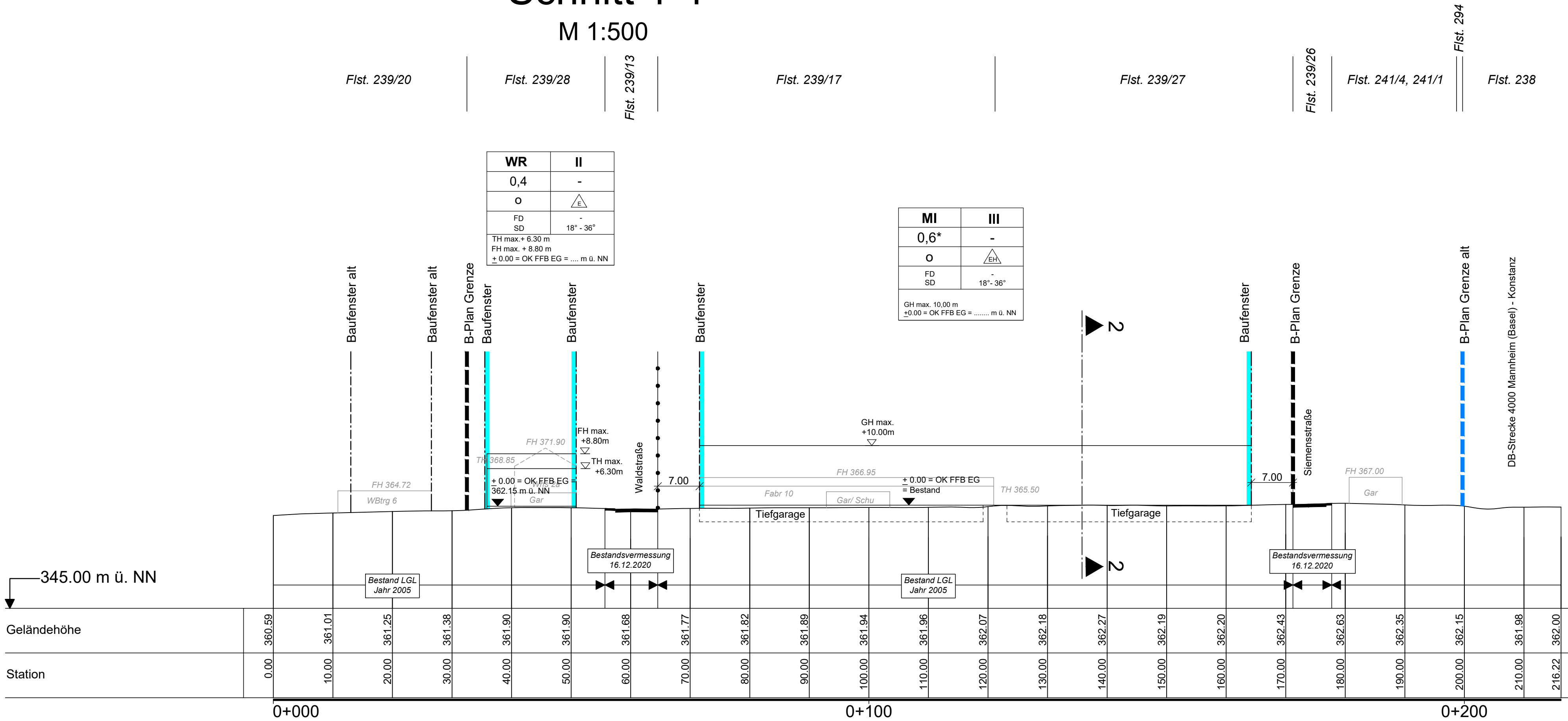
(Darstellung unmaßstäblich)



Lageplan		M 1:500	Blatt 2
79787 Lauchringen, den 28.10.2021			
..... Thomas Schäuble, Bürgermeister			
planungsbüro + vermessungsbüro ernst kaiser daimlerstraße 15 79761 wt-tiengen tel. 07741/9211-0 fax. 07741/9211-22		wt-tiengen, den 28.10.2021  Entwurf und Planfertigung	
Auftrag: 2034	Plan: 2034_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,38 m²

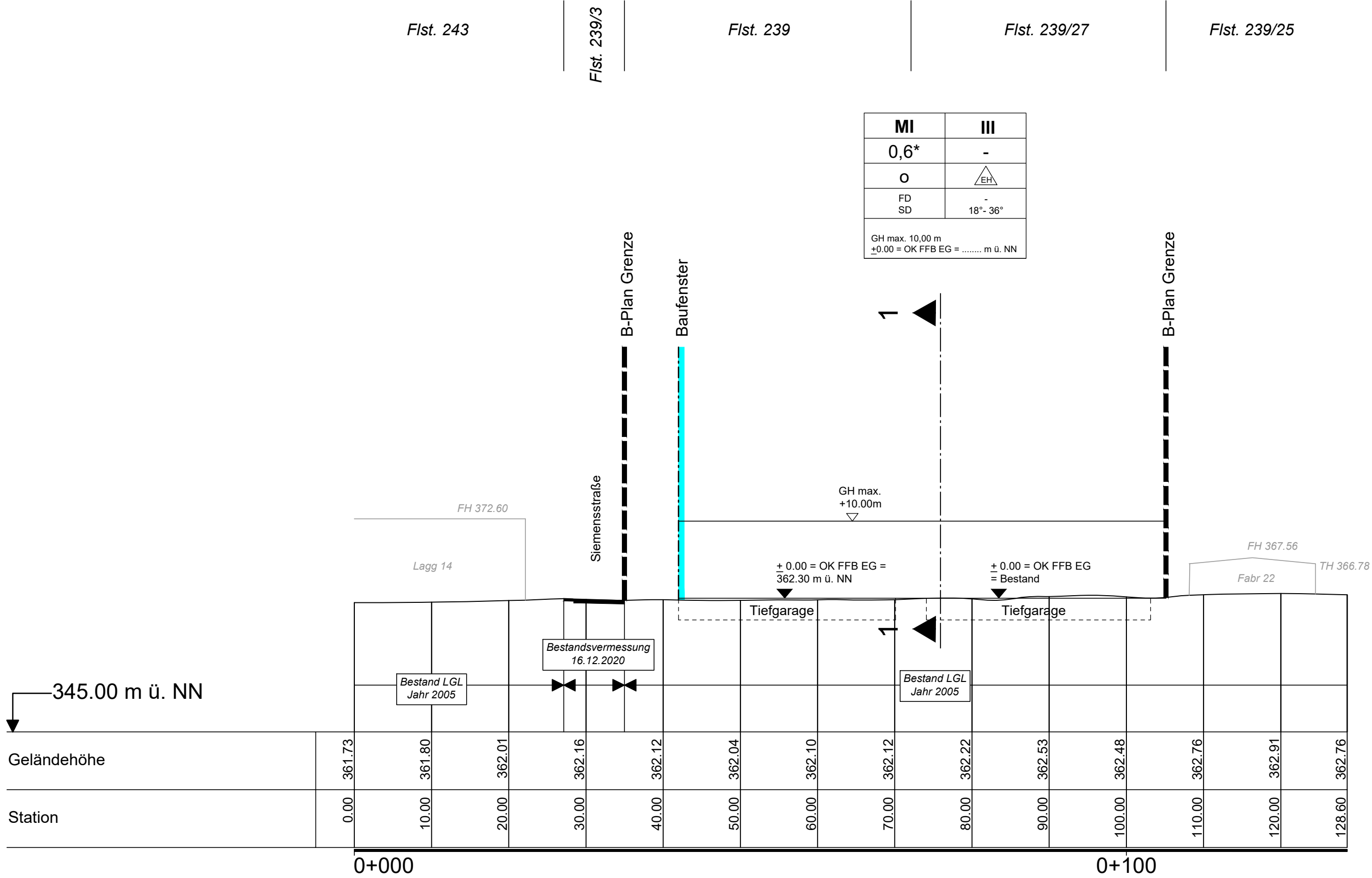
Schnitt 1-1

M 1:500



Schnitt 2-2

M 1:500



Gemeinde Lauchringen



Bebauungsplan "Waldstraße West" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Unterlauchringen

als B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.10.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	20.05.2021
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	20.05.2021
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	11.06.2021
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.06.2021 bis 23.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	21.06.2021 bis 23.07.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	28.10.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:500

Blatt 3

79787 Lauchringen, den 28.10.2021

Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 28.10.2021

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2034 | Plan: 2034_Bebauungsplan.dwg | Plott: 10-3_Schnitte500.pdf | Größe: 0,35 m²