

---

# Gemeinde Lauchringen



---

## Bebauungsplan „Wettenstraße“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

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

**ENTWURF**

Fassung vom 15.02.2023



**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. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke / Städtebauliches Konzept
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Hochwasserschutz
10. Baugrund
11. Grundwasser
12. Denkmalschutz
13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
14. Kosten

### E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

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



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

Seite 1

**TEIL A – SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Wettenstraße“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7.02.2023 (GBl. S. 26)
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233).
- WG** Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- KSG BW** Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837).



## § 1

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

## § 2

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom ____.
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-II.)	i.d.F. vom ____.
	Örtliche Bauvorschriften	(III.)	i.d.F. vom ____.
<u>dem B-Plan ist beigefügt:</u>			
D.	Begründung	(1.-14.)	i.d.F. vom ____.
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des VVG (Auszug)	(Bl. 2)	i.d.F. vom 28.11.2012
	Gestaltungsplan	(Bl. 3)	i.d.F. vom ____.
	Lageplan HWGK	(Bl. 4)	i.d.F. vom ____.
	Schnitt 1 – 1	(Bl. 5)	i.d.F. vom ____.

## § 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 „Wettenstraße“ werden die Festsetzungen des B-Plans „Kirchstraße“, Rechtskraft vom 03.05.2004 mit Änderungen im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) komplett außer Kraft gesetzt.

## § 5

### INKRAFTTRETEN

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

Lauchringen, den \_\_\_\_.

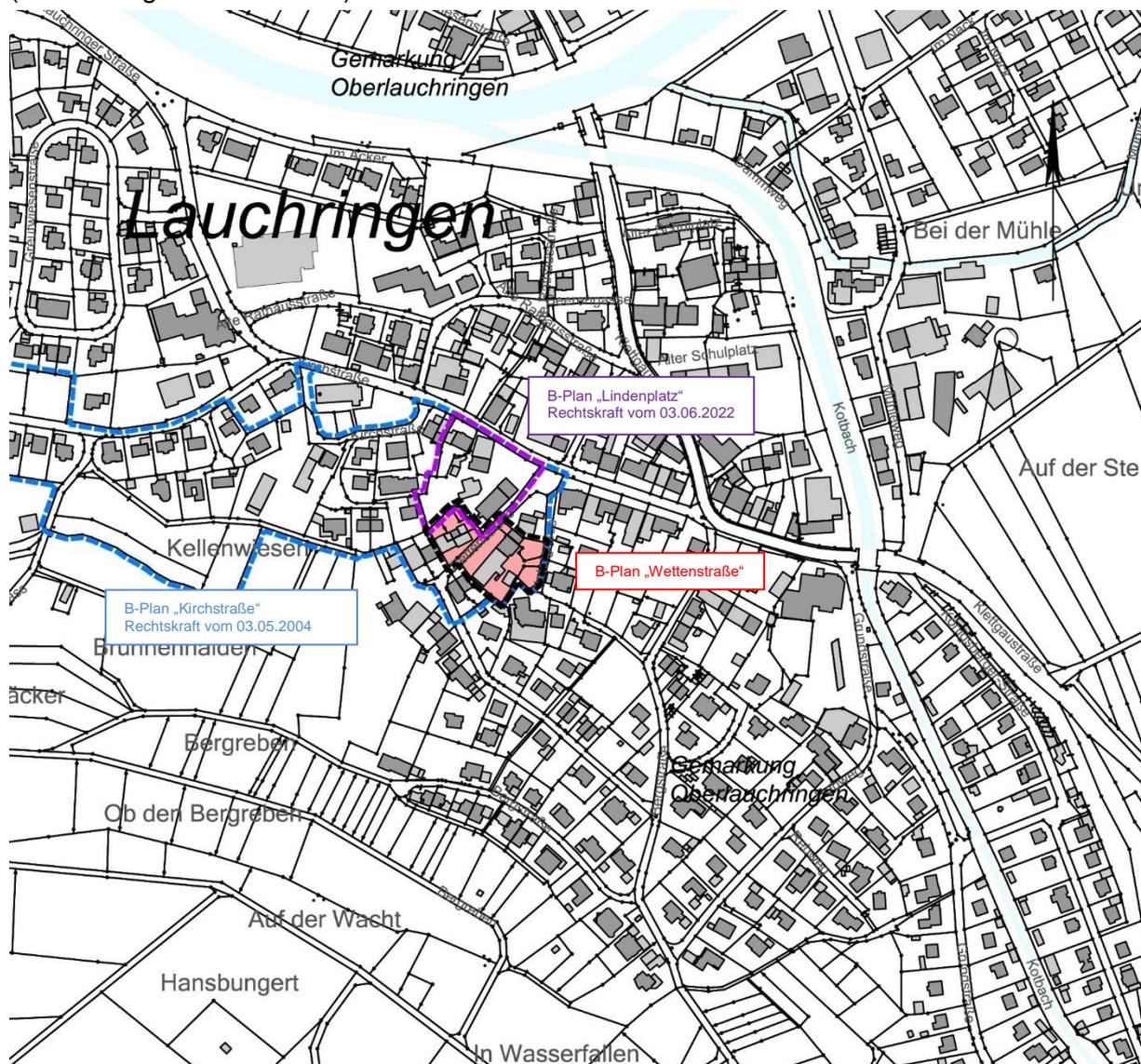
Thomas Schäuble  
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

**Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt**

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**TEIL B – ZEICHNERISCHER TEIL**

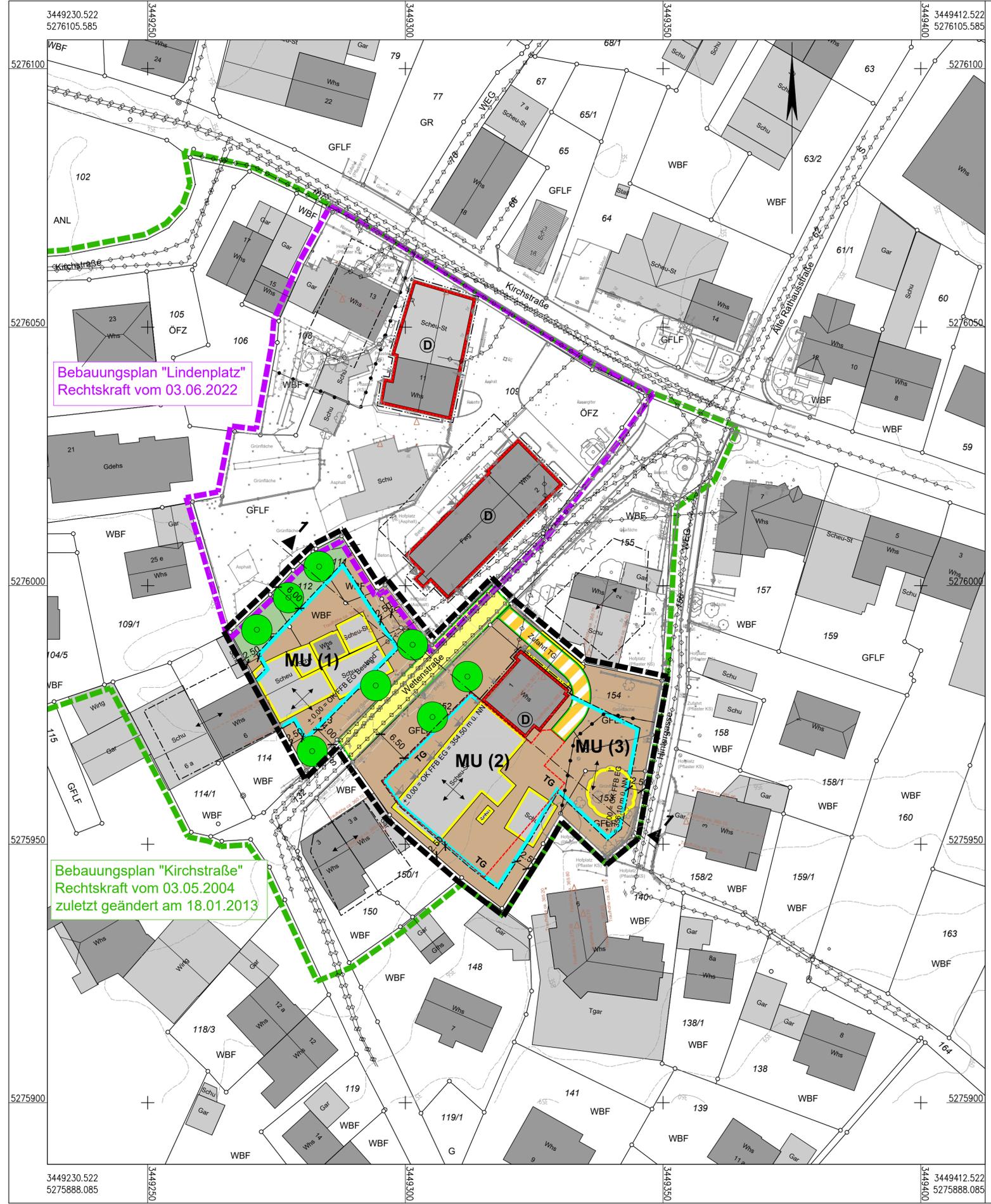
Seite 1

---

1. Lageplan

(Blatt 1)

M 1:500



### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

#### Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch
- Höhenlinien Bestand (Bestand vom 14.02.2022, 17.01.2023, DGM LGL 2005)

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

**MU**  
Urbane Gebiete  
§ 6a BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone (Schema):

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	MU (1)	II	MU (2)	III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0.6*	-	0.6*	-
Bauweise	Hausform	O	△	O	△
Dachform	Dachneigung	SD FD	30° - 45°	SD FD	30° - 45°
Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal	TH max. = + 6.60 m FH max. = + 11.00 m ± 0.00 = OK FFB EG Bestand		TH max. = + 10.00 m FH max. = + 14.50 m ± 0.00 = OK FFB EG = 354.50 m ü. NN	

\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0.8 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenze

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

- Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze neu
- Baulinie identisch mit Grenze Denkmalschutzobjekt
- First- und Gebäuderichtung

Bauweise	Offene Bauweise
O	O

First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

#### Verkehrsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsflächen, Zufahrt TG
- Fläche für Tiefgarage

#### Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

#### Grünflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

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

- Anpflanzen Bäume
- Baum entfällt

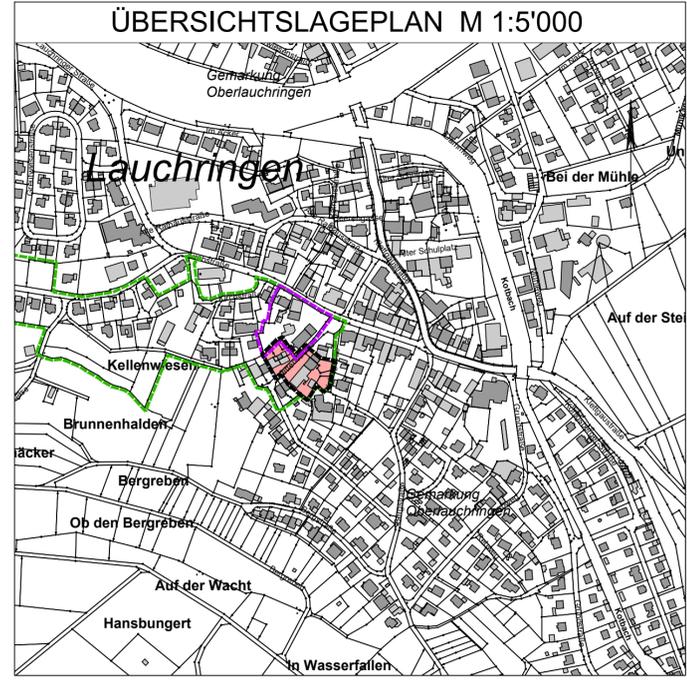
#### Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wettenstraße" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lindenplatz" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kirchstraße" § 9 Abs. 7 BauGB



## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Wettenstraße" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023**

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.02.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.02.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	_____
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom _____ bis _____	
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom _____ bis _____	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	_____
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

### Lageplan M 1:500 Blatt 1

79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den \_\_\_\_\_

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2234 | Plan: 2234\_Bebauungsplan.dwg | Plott: 10-2\_LP500.pdf | Größe: 0,37 m²



**Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Örtliche Bauvorschriften für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 1) 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 Urbanes Gebiet (MU)**

**gem. § 6a BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

**1.1.2 Ausgeschlossen werden:**

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

**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**

**1.5 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

**gem. § 9 (6) § 172 (1) BauGB**



**Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 16 und 19 BauNVO**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

Grundflächenzahl

2.2 Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,6\* festgesetzt.

\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO Abs. 4 ist zulässig.

Geschosse

Zulässig sind

MU (1) maximal 2 Vollgeschosse.

MU (2) maximal 3 Vollgeschosse.

MU (3) maximal 2 Vollgeschosse.

2.4 Die Höhe der Gebäude bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Bl. 1 u. Schnitt 1-1 Bl. 5):

MU (1) Maximale Traufhöhe = + 6,60m      Maximale Firsthöhe = + 11,10m

MU (2) Maximale Traufhöhe = + 10,00m      Maximale Firsthöhe = + 14,50m

MU (3) Maximale Traufhöhe = + 6,60m      Maximale Firsthöhe = + 8,80m

Die Bezugshöhe ± 0,00 für die Gebäudehöhe ist OK FFB in m ü. NN (s. Lageplan Blatt 1 und Schnitt 1-1 Blatt 5).

**3. Höhenlage 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 = Bestand (s. Lageplan Blatt 1 und Schnitt 1-1 Blatt 5).

**4. Bauweise  
gem. § 22 BauNVO**

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

4.2 Folgende Haustypen sind zulässig:

Einzel- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau

**5. Überbaubare Grundstücksflächen  
gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

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

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach dem Gebäudebestand oder gem. Plan- eintrag (s. Lageplan Blatt 1).



**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**

- 8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Carports auch außerhalb.
- 8.2 Stellplätze sind im gesamten B-Planbereich zulässig.
- 8.3 Tiefgaragen sind gemäß Planeintrag zugelassen (s. Lageplan Bl. 1).

**9. Regenwasserbewirtschaftung**

**9.1 Zisternen**

Auf Grund fehlender Versickerungsmöglichkeiten wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude, in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung). Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal.

**9.2 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 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.

**10. Grundwasser**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an eine 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.

**11. 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.



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

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen, die Untersuchungen dazu sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden, bis zur Vorlage des Fachbeitrags, auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

### **Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

#### **12.1 Boden-/ Grundwasserschutz**

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

12.1.2 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.

12.1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

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

#### **12.2 Verringerung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen wie Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind bei Zugängen wasserdurchlässige Pflasterbeläge und bei zusammenhängenden Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

#### **12.3 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

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.



#### **12.4 Maßnahmen zum Schutz von Tieren**

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

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.

#### **12.5 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

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

#### **12.6 Pflanzfestsetzungen**

Auf den Grundstücken sind Bäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan Blatt 1 zu pflanzen.

#### **12.7 Pflanzarten**

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



---

## **II. 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](mailto: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 Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) zu klären.

### **4. Bauen im Grundwasser (Hinweis)**

Aus den baulichen Erkenntnissen zurückliegender Tiefbaumaßnahmen um die Kirchstraße und den Lindenplatz ist bekannt, dass im B-Planbereich der Grundwasserstand vermutlich relativ hoch liegt und ggf. bis Geländeoberkante schwanken kann. Wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung, wegen Grundwasserabsenkungen, der Gefahr des Grundwasserentzuges durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Drainierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht empfehlenswert. Im Einzelfall sind aber technische Lösungen möglich und im Vorfeld mit den Fachbehörden abzustimmen.



Die Unterkanten der Bodenplatten müssen über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Dies bedeutet bei den genannten Flurabständen meist den Verzicht auf Unterkellerung.

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.

Nach aktueller Planung ist davon auszugehen, dass wasserrechtliche Belange (§ 12 WG, § 35 WHG) betroffen sind. Daher muss jede einzelne Bauplanung, welche in den Grundwasserkörper eindringt, dem Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Waldshut zur Genehmigung vorgelegt werden.

#### **5. Hochwasserschutz (Hinweis)**

Das B-Plangebiet liegt in einem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotbaches (s. Lageplan Blatt 4). 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 Flächen im B-Planbereich sind in kleinen Teilbereichen von HQ100 und teilweise von HQExtrem betroffen (s. Lageplan HWGK, Blatt 4). Die Einstautiefen sind mit 0,10m bei HQ100 und 0,10-0,20m bei HQExtrem sehr gering.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen liegen sowohl im Bestand als auch bei der vorgesehenen neuen Bebauung über den relevanten Überschwemmungshorizonten. Durch die Bebauung geht kein zusätzliches Retentionsvolumen verloren, da nur ein Carport im Bereich einer möglichen Überflutungsfläche geplant ist, wo derzeit schon ein Gebäude steht.

Die sehr geringe Betroffenheit durch ein HQ100 hat bei einer baulichen Veränderung dieser Flächen mit Verlust des relevanten Retentionsvolumens (ca. 5m<sup>3</sup>) keine Auswirkungen auf die Unter- und/oder Oberlieger.



---

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO**

---

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Erhaltung und Berücksichtigung einer gewünschten städtebaulichen Ordnung. Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude bleiben, soweit sinnvoll, erhalten, neu geplante bauliche Anlagen sollen eine optisch an den Bestand angepasste äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen ausgewogen das Gesamterscheinungsbild des neuen Ensembles ergänzen.

#### **1. Äußere Gestaltung der Gebäude**

##### **1.1 Dächer**

###### **1.1.1 Dachform**

Beim denkmalgeschützten Gebäude (Wettenstraße 1) bleibt die Dachform wie im Bestand (Satteldach) erhalten.

Bei Gebäudeergänzungen und bei Neubauten sind für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt.

In deutlich untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.

###### **1.1.2 Dachneigungen**

MU (1) = 30° - 45°

MU (2) = 30° - 45°

MU (3) = 20° - 40°

Die maximale Dachneigung von Nebengebäuden darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

###### **1.1.3 Dacheindeckung**

Zulässig sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur untergeordnet und beschichtet, an Hauptgebäuden gar nicht 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.

##### **1.3 Alternativenergie**

1.3.1 Die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums B-W zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 sind einzuhalten.

Der verbleibende Teil zum denkmalgeschützten Gebäude Wettenstraße 1 (Wohnhaus Streckgehöft) ist davon befreit.



**Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bei Neubauten sind Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren bei geneigten Dächern (30°-45°) 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.

- 1.3.2 Die Gemeinde Lauchringen plant, den Umgebungsbereich zum Lindenplatz mittels Nahwärme zu versorgen. Die geplante neue Bebauung Kirchstraße im B-Planbereich kann bei Bedarf damit ebenfalls versorgt werden.

**2. Antennen**

Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

**3. Einfriedungen**

3.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.

3.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:

- Straßenseite ab Grundstücksgrenze bis Baugrenze = max. 0,80m.
- Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m

3.4 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Straßenflächen 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.

3.5 An den privaten Grundstückszufahrten sind die gesetzlich geforderten Sichtdreiecke zu beachten.

**4. Freiflächen**

4.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.

4.2 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.

**5. Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen eingegrünt oder baulich an die Bebauung angepasst eingehaust werden.

**6. Leitungen**

Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

Seite 10

**Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Lauchringen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**TEIL D – BEGRÜNDUNG**

Seite 1

---

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Verwaltung und der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen beschäftigten sich schon länger mit der Neuorientierung des alten Ortskernbereichs des ehemaligen Ortsteils Oberlauchringen. Mit dem Bebauungsplan „Lindenplatz, Rechtskraft vom 16.06.2022 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bereich des Lindenplatzes zwischen der Kirchstraße und der Wettenstraße geschaffen, die Realisierung dazu ist bereits in vollem Gange.

Der Bereich zum alten Dorfkern Oberlauchringen umfasst auch das denkmalgeschützte Gebäude Wettenstraße 1 und die angebauten Gebäude und ehemaligen Stallungen. Die alte ungenutzte Scheune, der nördliche Anbau und der im Süden gelegene Schuppen sollen abgerissen werden. Das denkmalgeschützte Wohnhaus Wettenstraße 1 bleibt erhalten und wird durch eine Mehrfamilienwohnhausbebauung nach Süden ergänzt. Zusätzlich soll im östlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Die gegenüberliegenden alten Wohnhäuser mit Stallungen Wettenstraße 4 und 4a sollen ebenfalls abgerissen werden. Das frei werdende Grundstück kann dann einer neuen Bebauung zugeführt werden (z. B. Geschosswohnungsbau oder Parkscheune). Alternativ ist auch eine Nutzung als Parkplatz für die umliegenden, öffentlichen Einrichtungen möglich.

Ein Teil des relevanten Bereichs ist im Ortsentwicklungskonzept Oberlauchringen von Wick & Partner, Stand 25.09.2018 erfasst. Im Zuge der Lösungsfindung wurde das städtebauliche Konzept Variante „Grundkonzept“ von Wick & Partner, Stand 10.02.2022 zur Realisierung festgelegt.

Die Festsetzungen im aktuell gültigen Bebauungsplan „Kirchstraße“, Rechtskraft vom 03.05.2004 mit Änderungen, lassen die geplanten baulichen Veränderungen nicht zu. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen unterstützt als Teil-Vorhabenträger die o. g. Bauabsichten und hat deshalb am 15.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wettenstraße" auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gem. §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## **2. Ziele und Zwecke / Städtebauliches Konzept**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Lauchringen primär den alten Kernbereich des ehemaligen Ortsteils Oberlauchringen weiter aufwerten und durch neue Nutzungen wiederbeleben.

Das gewählte Konzept trägt vielen Belangen und Interessen Rechnung, u. a. auch der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen auf Gemarkung Oberlauchringen. Die Aufstellung des B-Plans soll dazu beitragen, vorhandene Wohnbauflächen zu verdichten und durch Umwandlung von Dorfgebietsflächen in Urbane Gebietsflächen zusätzliche Möglichkeiten für eine gemischte Nutzung zu schaffen.



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**TEIL D – BEGRÜNDUNG**

Seite 2

---

Damit wird auch eine weitere Versiegelung von Flächen außerhalb der Ortslagen verhindert. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte, vielfältige Nutzung (MU) u. a. mit Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Im Zentrum steht dabei das Streckgehöft an der Wettenstraße 1. Dabei handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit Wohnteil. Das Wohnhaus Wettenstraße 1, das äußerlich unverändert bleiben soll, wird weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Dieser Gebäudeteil steht nach § 2 DSchG unter Denkmalschutz.

Die südlich angebauten Scheunen sollen abgerissen werden und dafür an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und östlich davon ein Einfamilienhaus entstehen. Anstelle des nördlichen Anbaus soll die Einfahrt zur Tiefgarage stehen.

Die gegenüberliegenden in die Jahre gekommenen baulichen Anlagen Wettenstraße 4 und 4a (Wohnhäuser mit Scheunen) sollen abgerissen und durch Wohnbebauung oder Parkflächen / -anlagen (z. B. einer Parkscheune) ersetzt werden.

Die Gebäude an der Wettenstraße bilden zusammen mit dem Lindenplatz und dessen Umgebungsbebauung ein städtebauliches Ensemble und bilden die heutige Ortsmitte des ehemaligen Ortsteils Oberlauchringen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Wettenstraße“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen und angrenzenden Bebauung und den Inhalten des Bebauungsplans „Lindenplatz“. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ergibt sich aus dem Bestand. 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-Plans sind als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen (s. E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan, Blatt 2 - Auszug).

Der B-Plan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. der FNP ist im Zuge der nächsten Überarbeitung entsprechend anzupassen.



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**TEIL D – BEGRÜNDUNG**

Seite 3

#### 4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche		
		m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
110/1	38	38		WBF, Wohnbaufläche
111	78	78		WBF, Wohnbaufläche
112	290	290		WBF, Wohnbaufläche
113	496	496		WBF, Wohnbaufläche
132	2.153	224	Teilfläche	Straße
152	1.462	1.462		GFLF, Gebäude, Freifl. Land- u. Forstwirtsch.
153	183	183		GFLF, Gebäude, Freifl. Land- u. Forstwirtsch.
154	320	320		GFLF, Gebäude, Freifl. Land- u. Forstwirtsch.
Gesamtfläche		3.091	m <sup>2</sup>	
entspricht ca.		0,31	ha	

Das B-Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt, im Osten schließt der Erschließungsweg Hintergasse an.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,31ha, mit einer flachen Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0% und max. ca. 1% von Nord nach Süd.

Die Grundstücke Flst. 152, 153 und 154 befinden sich in Privateigentum, alle übrigen Flurstücke sind 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 im Ortsentwicklungskonzept Oberlauchringen.

##### 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 Wettenstraße und Hintergasse. Die Erschließung ist somit gesichert, weitere Erschließungsstraßen /-wege sind nicht notwendig. Eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage für das Mehrfamilienhaus ist über die Wettenstraße vorgesehen.



### **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.

Der alte Ortskernbereich und damit auch das B-Plangebiet entwässert im Bestand im Mischsystem. Durch die geplante Umgestaltung im B-Planbereich werden die Verfügungsflächen durch die verdichtete Bebauung größtenteils befestigt. Das Versickern von Niederschlagswasser ist im B-Planbereich analog zum B-Plan „Lindenplatz“, begründet auf die sehr hohe Schwankungsbreite zum Grundwasserstand, nicht möglich (DWA A 138 – Grundwasserabstand  $\geq 1,0\text{m}$ ). Auf Grund fehlender Versickerungsmöglichkeiten und fehlender Vorflut sieht die Planung deshalb vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes ebenfalls im Mischsystem zu entwässern. Eine Bewirtschaftung von unbelastetem Niederschlagswasser wird empfohlen.

#### **5.3.1 Schmutzwasser**

Im Bereich des B-Plangebietes sind ggf. nur neue Hauanschlussleitungen erforderlich, welche an die vorhandenen Mischwasser-Sammelleitungen in der Wettenstraße und Hintergasse angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 150-200 mm. Zur Kontrolle und Revision sind auf den Grundstücken begehbare Kontrollschächte einzubauen.

#### **5.3.2 Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken**

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen zum denkmalgeschützten Gebäude Wettenstraße 1 und den zum Abbruch bestimmte Anwesen Wettenstraße 4 und 4a werden beibehalten. Auf Grund fehlender Versickerungsmöglichkeiten wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude, in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung). Das Nutzvolumen ist frei wählbar. Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Es darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

#### **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 Wettenstraße und in der Hintergasse 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**

Bestehende Anlagen zur Stromversorgung sind in der Wettenstraße und in der Hintergasse vorhanden. Bei Bedarf können diese Anlagen entsprechend erweitert werden.

Passive, thermische und photovoltaische Sonnenenergienutzung ist ausdrücklich gewünscht.

#### **5.6 Gasversorgung**

Bestehende Versorgungsanlagen für Erdgas sind in der Wettenstraße und in der Hintergasse vorhanden. Bei Bedarf können diese Anlagen entsprechend erweitert werden.

#### **5.7 Sonstige Versorgungsträger**

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

Im B-Plangebiet ist im Zuge evtl. neuer Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Mitverlegung eines Leerrohr-Systems der Gemeinde für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) geplant.

#### **5.8 Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen Wettenstraße und Hintergasse, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

### **6. Altlasten**

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.



## **7. Bebauung und Nutzung**

Im B-Planbereich (s. Lageplan Blatt 1) wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:

### **Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO**

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

#### Ausgeschlossen werden:

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

Auf Gemarkung Ober- und Unterlauchringen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in ausreichender Anzahl vorhanden. Betriebe solcher Art sind deshalb im B-Planbereich nicht gewünscht / zulässig. Im Weiteren werden Vergnügungsstätten und Betriebe mit erotischem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse, die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).

Die Höhe der Gebäude ist wie folgt festgelegt (s. Lageplan Bl. 1 u. Schnitt 1-1 Bl. 5):

MU (1) Maximale Traufhöhe = + 6,60m      Maximale Firsthöhe = + 11,10m

MU (2) Maximale Traufhöhe = + 10,00m      Maximale Firsthöhe = + 14,50m

MU (3) Maximale Traufhöhe = + 6,60m      Maximale Firsthöhe = + 8,80m

Die Bezugshöhe ± 0,00 für die Gebäudehöhe ist OK FFB in m ü. NN (s. Lageplan Blatt 1 und Schnitt 1-1 Blatt 4).

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

Folgende Haustypen sind zulässig:

Einzel- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach dem Gebäudebestand oder gem. Planeintrag (s. Lageplan Blatt 1).



Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig, Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Carports auch außerhalb. Stellplätze sind im gesamten B-Planbereich zulässig. Die Planung sieht vor, einen Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem neuen Mehrfamilienhaus unterzubringen (s. Lageplan Blatt 1).

Auf Grund fehlender Versickerungsmöglichkeiten wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude, in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen).

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 im Detail abzustimmen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Zulässig sind an den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° / 30° - 45°, an deutlich untergeordneten Bauteilen auch Flachdächer. Für Flachdächer wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (s. Teil C III, Nr. 1.1.3).

Die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums B-W zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 sind einzuhalten. Der verbleibende Teil zum denkmalgeschützten Gebäude Wettenstraße 1 (Wohnhaus Streckgehöft) ist davon befreit.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am Bestand, der Bebauung um den Lindenplatz und den aktuellen Zielen einer gemischten Nutzung und verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten eine verträgliche Integration der baulichen Veränderungen in den alten Ortskernbereich und die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben trotzdem innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

## **8. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt jedoch, begründet auf den geplanten Abriss bestehender baulicher Anlagen, Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. Die Untersuchungen dazu durch ein Fachbüro sind derzeit noch nicht abgeschlossen.



Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Ergebnisse sind im Teil C I, Nr. 12 für das Plangebiet geregelt, sie werden durch das Ergebnis der noch laufenden Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz ergänzt oder korrigiert.

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 einem nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotbaches (s. Lageplan Blatt 4). 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).

Nach der aktuellen, fortgeschriebenen Gefahrenkarte HWGK sind kleinere Bereiche von der Überflutung HQ100 und von der Überflutung HQExtrem betroffen.

Die zuständige Behörde kann jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete oder Bebauungen unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulassen, besonders wenn – wie im vorliegenden Fall – nur eine vernachlässigbar kleine Fläche betroffen ist.

Im B-Plan sind Maßnahmen zur Überflutungssicherheit vorgesehen. Dazu zählt die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) auf Niveau über dem HQ<sub>Extrem</sub>-Horizont. Die umgebenden öffentlichen Straßen liegen tiefer als die Erdgeschosshöhe und dienen somit als Flutmulden für den Hochwasserfall.

Auf eine Unterkellerung sollte bei neuen Bauten verzichtet werden. Im B-Planbereich ist jedoch geplant, Stellplätze zum Mehrfamilienhaus in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt zur TG ist Hochwasser-sicher auszubilden, die Tiefgarage in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. Auf die einschlägigen Empfehlungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Das verlorengelassene Retentionsvolumen HQ100 ist mit ca. 5m<sup>3</sup> minimal und kann im Hochwasserschutzregister der Gemeinde abgelöst werden.

## **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) zu klären (s. Teil C II, Nr. 3).



### **11. Grundwasser**

Aus den baulichen Erkenntnissen zurückliegender Tiefbaumaßnahmen um die Kirchstraße und den Lindenplatz ist bekannt, dass im B-Planbereich der Grundwasserstand vermutlich relativ hoch liegt und ggf. bis Geländeoberkante schwanken kann.

Im gesamten B-Planbereich sind deshalb Unterkellerungen nur mit besonderen Schutzmaßnahmen möglich (z.B. Ausbildung als weiße Wanne).

Bauen im Grundwasser unterliegt grundsätzlich besonderen Bestimmungen und erfordert eine gesonderte Genehmigung (s. Teil C, II. Nr. 4).

### **12. Denkmalschutz**

Im Bereich „Wettenstraße“ ist folgende Anlage / Fläche unter Denkmalschutz vorhanden, welche im vorliegenden Entwurf entsprechend ausgewiesen ist (s. Lageplan Blatt 1).

#### Wettenstraße 1, (Flst. Nr. 152, 154):

Stattliches bäuerliches Anwesen in Form eines Streckgehöfts mit zugehörigem Bauerngarten. Der Kernbau ist ein dreigeschossiger, vierachsiger Bruchsteinbau mit angeböschter Mauer unter Satteldach, das Erdgeschoss für Wirtschaftsnutzung, darüber zwei Wohngeschosse, diese mit gartenseitigen Lauben. Im Türgewände die Datierung 1832, im Kern aber wohl älter. Nach einer Seite ein zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit rückwärtiger Laube angebaut, wohl das Alternteilerhaus, 18./19. Jh. Zur anderen Seite zwei Stallscheunen angebaut (Sachgesamtheit).

Der ursprünglich für das gesamte Ensemble geltende Schutzstatus wurde inzwischen auf das Wohnhaus reduziert.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Bauliche Eingriffe im Bereich der Kulturdenkmale sind ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen (s. Teil C II, Nr. 2).

### **13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die Realisierung der im B-Planbereich möglichen Bauvorhaben ist unmittelbar nach Erlangen des Baurechts vorgesehen. Der B-Planbereich ist Bestandteil der beantragten Förderung im Programm LSP, eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb möglichst zeitnah anzustreben.

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



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**TEIL D – BEGRÜNDUNG**

Seite 10

---

#### **14. Kosten**

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts und für evtl. notwendige Erschließungsmaßnahmen, sofern die Grundstücke nicht schon erschlossen sind.

Kostenträger sind die Gemeinde Lauchringen und der Grundstückseigentümer der Flst. 152, 153 und 154.

Lauchringen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen  
**Bebauungsplan „Wettenstraße“**  
und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen  
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

Seite 1

---

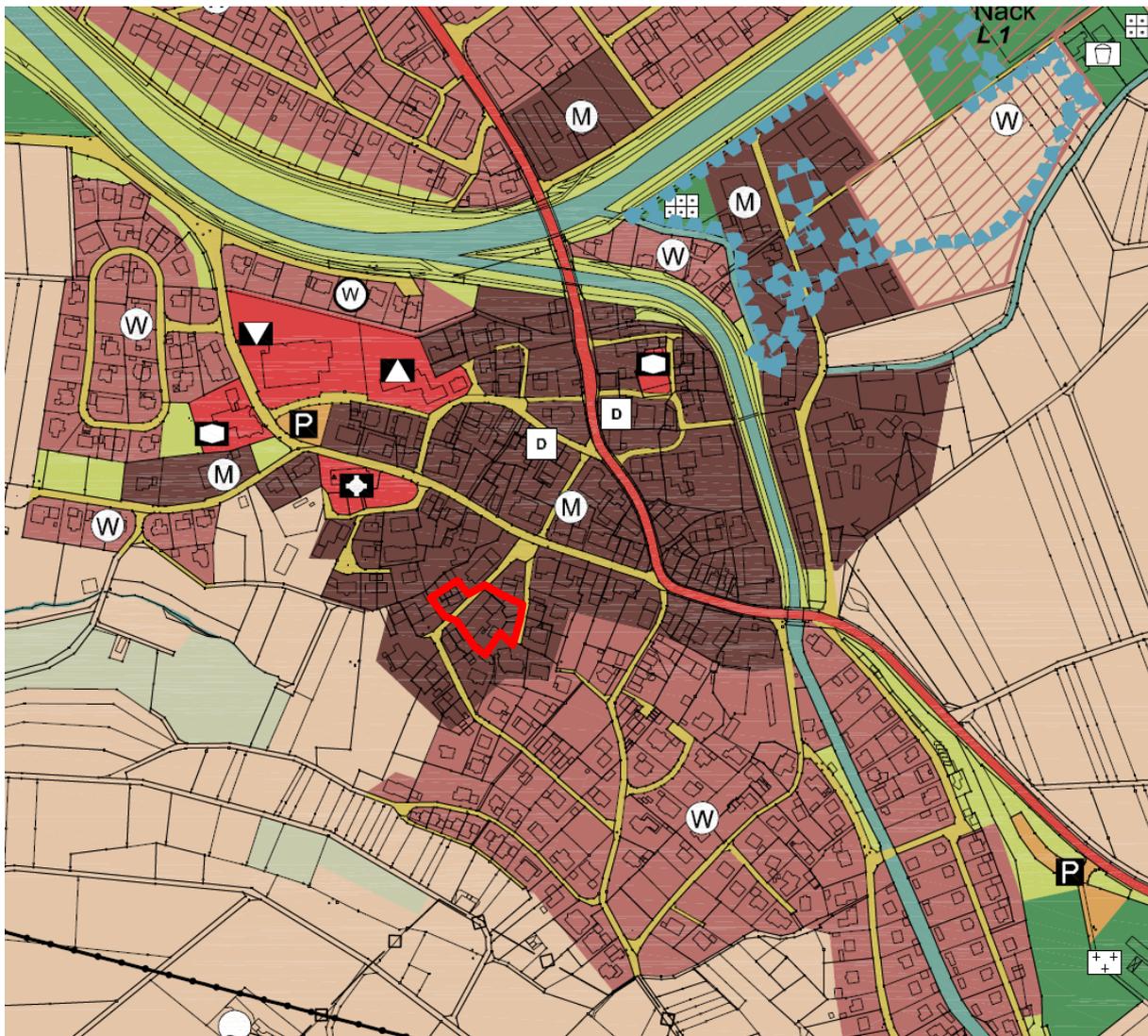
- |    |                              |           |               |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 2) | unmaßstäblich |
| 2. | Gestaltungsplan              | (Blatt 3) | M 1:500       |
| 3. | Lageplan HWGK              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

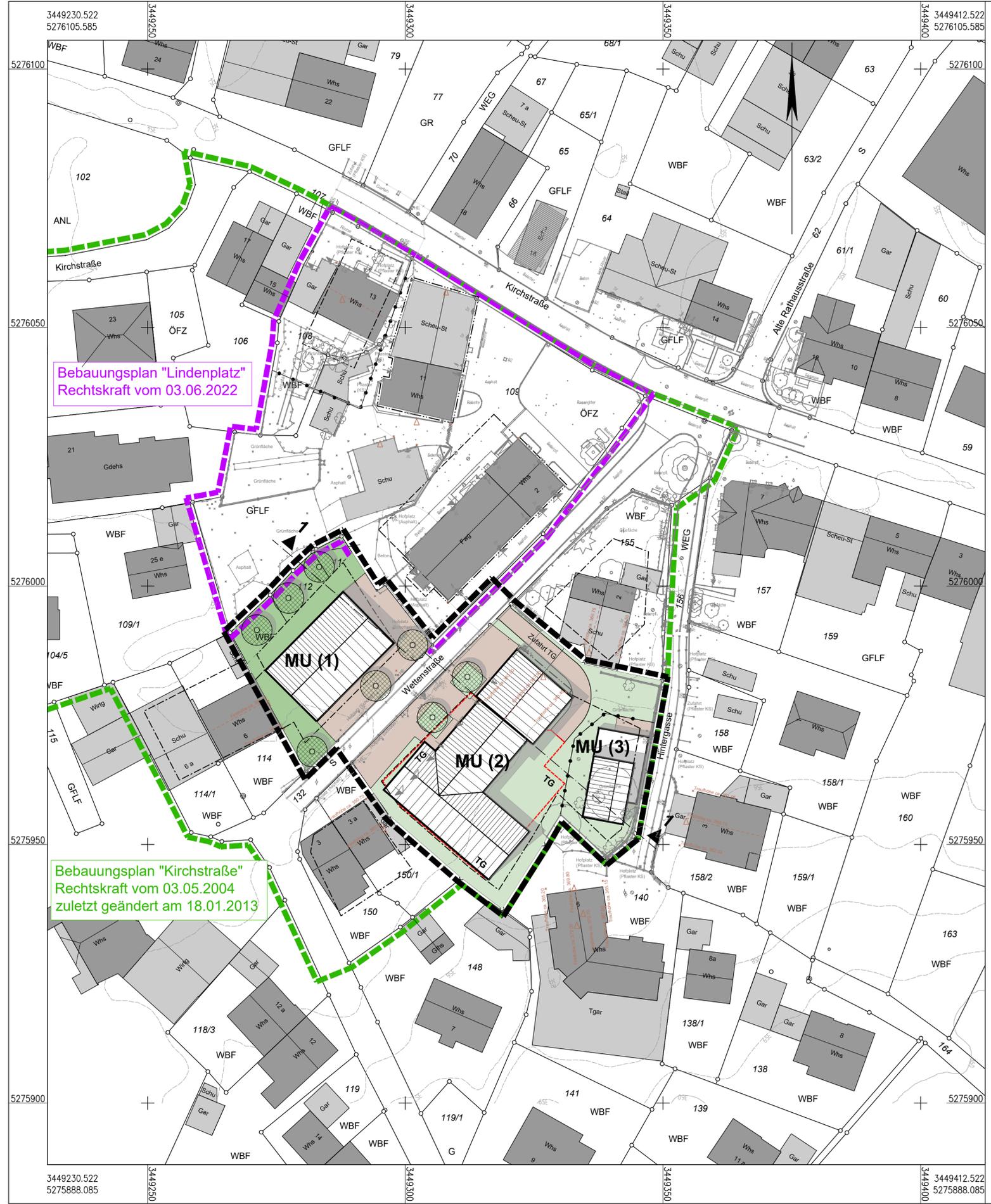


**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG  
Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“**

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
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch
- Höhenlinien Bestand (Bestand vom 14.02.2022, 17.01.2023, DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche Öffentlich
- Grünfläche Privat
- Anpflanzen Bäume
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wettenstraße" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lindenplatz" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kirchstraße" § 9 Abs. 7 BauGB

MU (1)	II	MU (2)	III	MU (3)	II
0.6*	-	0.6*	-	0.6*	-
O	△	O	△	O	△
SD	30° - 45°	SD	30° - 45°	SD	20° - 40°
FD	-	FD	-	FD	-
TH max. = + 6.60 m FH max. = + 11.00 m ± 0.00 = OK FF/B EG Bestand		TH max. = + 10.00 m FH max. = + 14.50 m ± 0.00 = OK FF/B EG = 354.50 m ü. NN		TH max. = + 6.60 m FH max. = + 8.80 m ± 0.00 = OK FF/B EG = 356.10 m ü. NN	

\*) Eine Überschreitung der GRZ bei 0.8 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Wettenstraße"

#### und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023**

### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.02.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.02.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	_____
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom _____ bis _____	
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom _____ bis _____	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	_____
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

### Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 3

79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

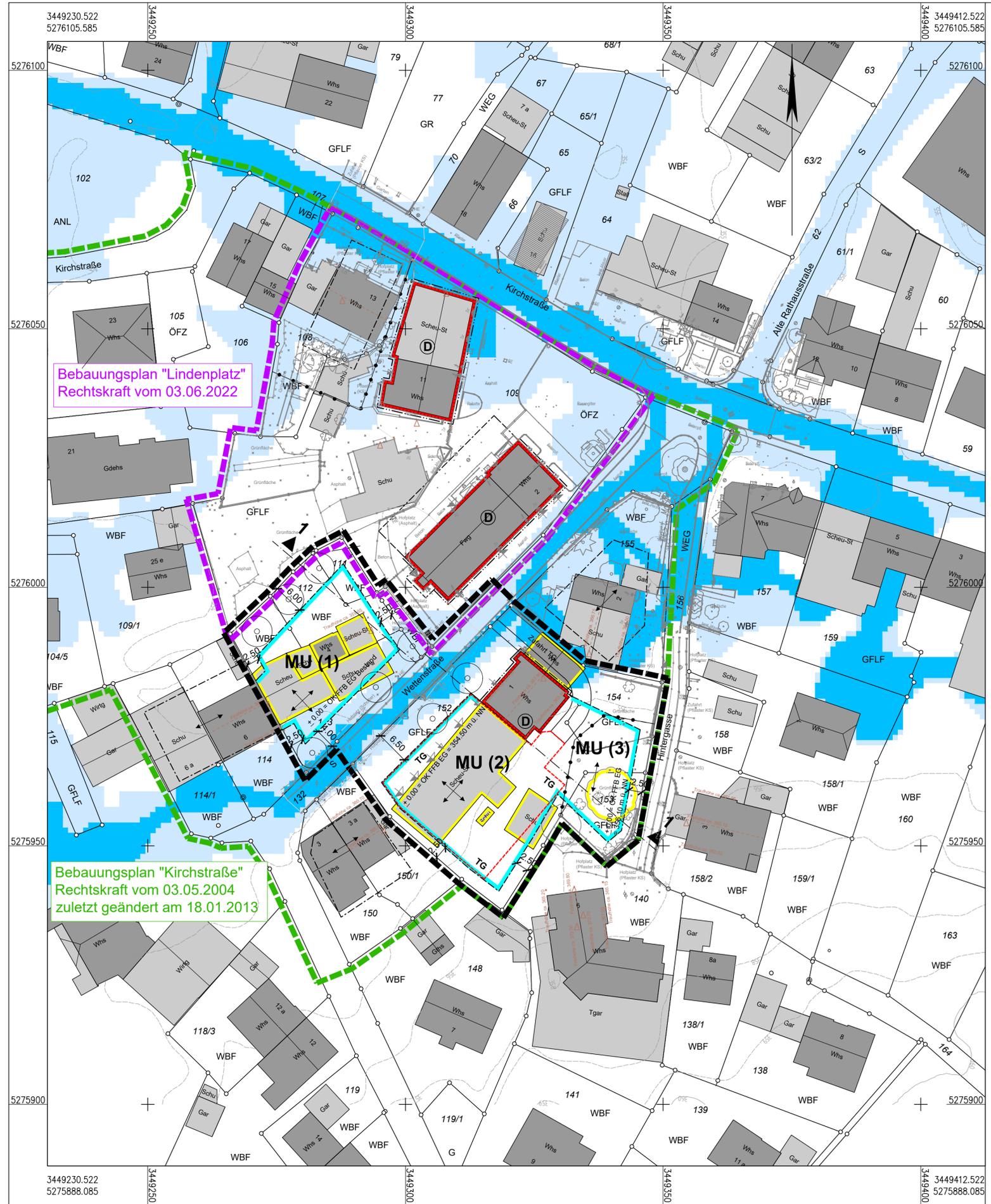
Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den \_\_\_\_\_

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2234 | Plan: 2234\_Bebauungsplan.dwg | Plott: 10-2\_GSP500.pdf | Größe: 0.37 m²



Bebauungsplan "Lindenplatz"  
Rechtskraft vom 03.06.2022

Bebauungsplan "Kirchstraße"  
Rechtskraft vom 03.05.2004  
zuletzt geändert am 18.01.2013

### Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
  - Bestehende Gebäude
  - Bestehende Gebäude - Abbruch
  - Höhenlinien Bestand (Bestand vom 14.02.2022, 17.01.2023, DGM LGL 2005)
  - Baugrenze neu
  - Baulinie identisch mit Grenze Denkmalschutzobjekt
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wetenstraße" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lindenplatz" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kirchstraße" § 9 Abs. 7 BauGB

MU (1)	II	MU (2)	III	MU (3)	II
0.6*	-	0.6*	-	0.6*	-
O	△	O	△	O	△
SD	FD	SD	FD	SD	FD
30° - 45°	20° - 40°	30° - 45°	20° - 40°	20° - 40°	-
TH max. = + 6.60 m FH max. = + 11.00 m ± 0.00 = OK FFBE EG Bestand		TH max. = + 10.00 m FH max. = + 14.50 m ± 0.00 = OK FFBE EG = 354.50 m ü. NN		TH max. = + 6.60 m FH max. = + 8.80 m ± 0.00 = OK FFBE EG = 356.10 m ü. NN	

\*) Eine Überschreitung der GRZ mit 0.8 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

- HQ 100 gemäß Hochwassergefahrenkarte 2013 (HWGK)
- HQ Extrem

**Information zu Überflutungstiefen und -tiefen**

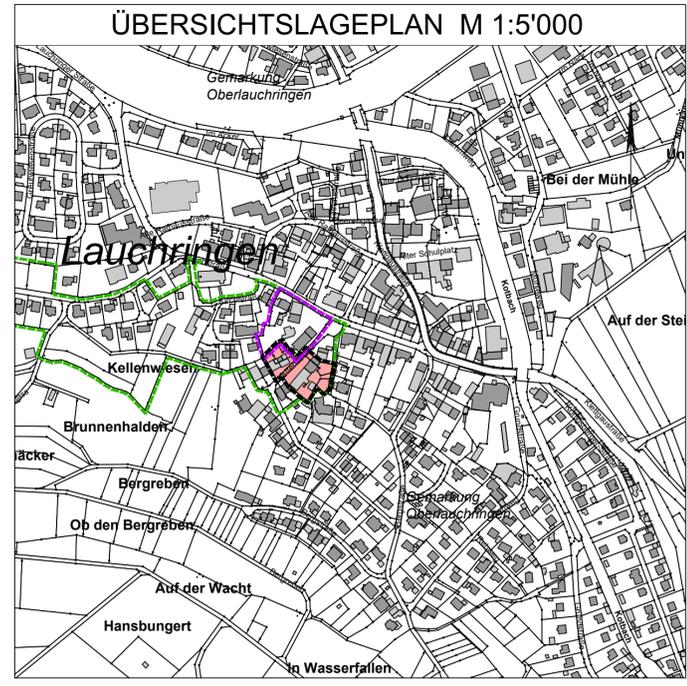
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	✓	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	✓	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	✓	0.1 m	354.9 m
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✓	0.1 m	354.9 m

UF: Überflutungstiefen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserpiegel  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter lautmännlich gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unschärften behaftet sind. Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.  
Legendenmäßige Änderung / Fortschreibung

**Information zu Überflutungstiefen und -tiefen**

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	✓	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	✓	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	✓	0.2 m	354.2 m
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✓	0.2 m	354.3 m

UF: Überflutungstiefen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserpiegel  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter lautmännlich gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unschärften behaftet sind. Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.  
Legendenmäßige Änderung / Fortschreibung



## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Wetenstraße" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.02.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.02.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	_____
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom _____ bis _____	
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom _____ bis _____	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	_____
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

**Lageplan HWGK** M 1:500 Blatt 4

79787 Lauchringen, den \_\_\_\_\_

Thomas Schäuble, Bürgermeister

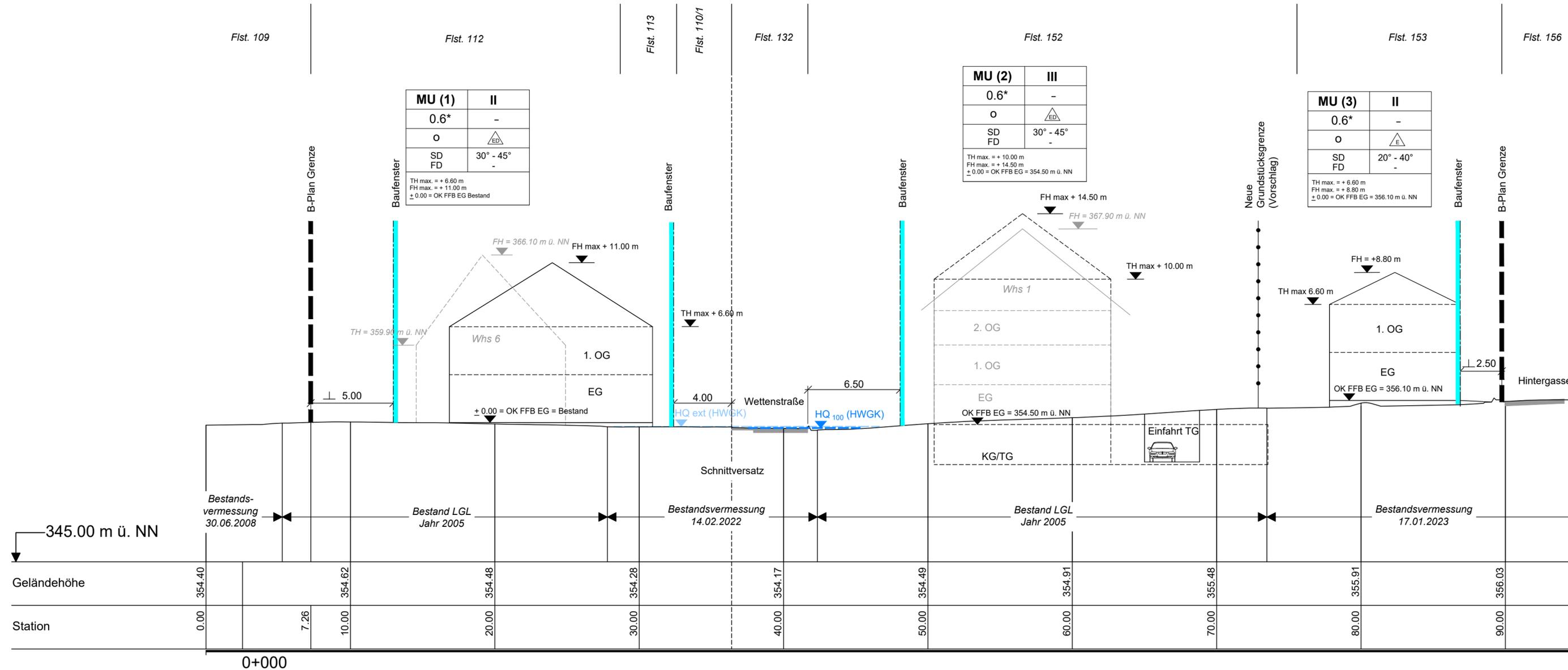
planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den \_\_\_\_\_  
kaiser  
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2234 | Plan: 2234\_Bebauungsplan.dwg | Plott: 10-2\_LP500HQ.pdf | Größe: 0.37 m²

# Schnitt 1-1

M 1:200



# Gemeinde Lauchringen



## Bebauungsplan "Wettenstraße" und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Oberlauchringen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 15.02.2023

### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.02.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.02.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	.....
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	..... bis .....
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	..... bis .....
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	.....
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

### Schnitt 1-1

M 1:500 Blatt 5

79787 Lauchringen, den .....

Thomas Schäuble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den .....

Entwurf und Planfertigung