Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BAUGB

Zum Bebauungsplan
„Am Landvogtweg III“

im Verfahren nach § 13a BauGB

ERNEUTER ENTWURF

- Stand: 04.05.2023 -

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSSITUATION ... 3
1.1 ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG ... 3
1.2 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS ... 3
1.3 TOPOGRAFIE ... 4
2 BESTANDSSITUATION ... 4
2.1 VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD ... 4
2.2 REGIONALPLAN ... 4
2.3 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ... 4
2.4 BESTEHENDE RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE ... 5
3 RECHTSVERFAHREN ... 5
4 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES ... 5
4.1 UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 5
4.2 ERMITTLUNG DER PLANAUSWIRKUNGEN ... 6
4.3 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER ... 6
4.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ... 7
4.5 BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG ... 7
5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT ... 8
6 ERSCHLIEßUNG ... 9
7 SCHALLSCHUTZ ... 12
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ... 14
9 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 16
9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 16
9.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 16
9.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ... 17
9.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE ... 17
9.5 OFFENE STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN ... 17
9.6 NEBENANLAGEN ... 17
9.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN ... 17
9.8 VERKEHRSFLÄCHEN ... 17
9.9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ... 18
9.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG ... 18
9.11 MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ... 18
9.12 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN ... 18
10 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ... 19
10.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ... 19
10.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE ... 20
10.3 FREILEITUNGEN ... 20
10.4 ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE ... 20
11 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN ... 21

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Landvogtweg III“ beabsichtigt die Gemeinde Lauchringen ein Wohngebiet zu realisieren, welches der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachkommt und gleichzeitig eine maßvolle und maßstabsgerechte Siedlungsentwicklung berücksichtigt.
Ziel ist die Realisierung von Wohnraum mit klassischen Einzelhäusern, Doppelhäusern und anderen verdichteten Einzelhaustypologien auf kleineren Grundstücken, um dem bestehenden Bedarf gerecht zu werden. Unter Beachtung der vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes soll die geplante Bebauung an die bestehenden Wohngebiete anknüpfen und die vorhandene Lücke im Siedlungskörper schließen.
Die Gemeinde Lauchringen ist grundsätzlich bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung vorhandene Baulücken zu untersuchen und deren Potenziale als Wohnbauflächen zu nutzen. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere von Einzelhäusern, können nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

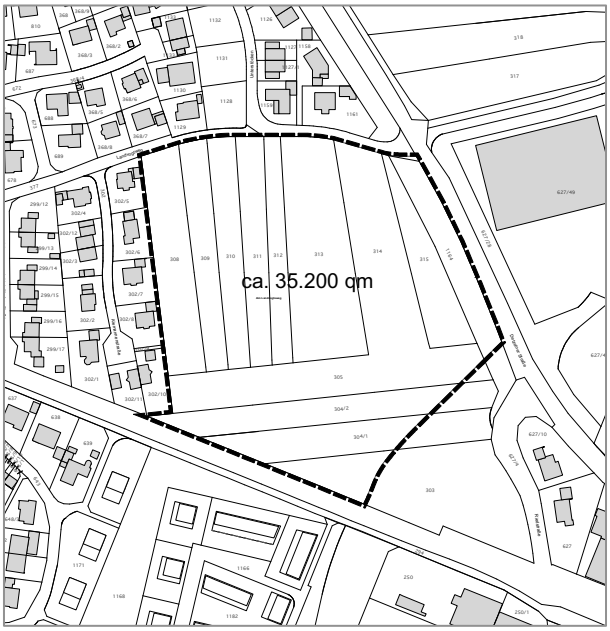
Um auch zukünftig der wachsenden Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauchringen bereits als geplante Wohnbaufläche eingetragene Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros Wick+Partner aus Stuttgart liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das als Grundlage für die konkrete verbindliche Bauleitplanung dient.

Die Bebauungsplanaufstellung ist geeignet, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet befindet auf der Gemarkung von Unterlauchringen zwischen der Detzelner Straße / K6595, des Bahnstrecken-Abschnitts 4000 Lauchringen – Lauchringen West und den bestehenden Wohngebieten „Am Landvogtweg“ und „Unterstöcken“.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, sowie Teilflächen der Flurstücke 303, 304/1, 304/2, 305, 1164. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,52 ha.



Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.3 Topografie

Das Plangebiet zeigt im nördlichen Drittel eine deutlich nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen bis ca. 8 % auf. Südlich davon fällt das Gelände mit ca. 1 % leicht nach Westen ab. Insgesamt gibt es von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 3,00 – 4,00 m. Gegenüber der Detzelner Straße / K6595 liegt das Gebiet ca. 1,00 m tiefer.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Auf dem Plangebiet liegen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im direkten Umfeld des Plangebiets grenzen im Norden und Westen Wohnbebauungen an. Im Süden befindet sich der Bahnstrecken-Abschnitt 4000 Lauchringen – Lauchringen West und südlich an die Bahntrasse anschließend das Baugebiet „Riedpark“. Im Osten liegt die Detzelner Straße / K 6595 und darüber hinweg das Gewerbegebiet Wiggenberg mit heterogenen Nutzungen. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegen das Lager eines Möbelmarktes, ein Elektrofachmarkt und eine Moschee. Im Südosten ist geplant, die Riedstraße zu verlegen und den heute ebenerdigen Bahnübergang durch eine Unterführung zu ersetzen.

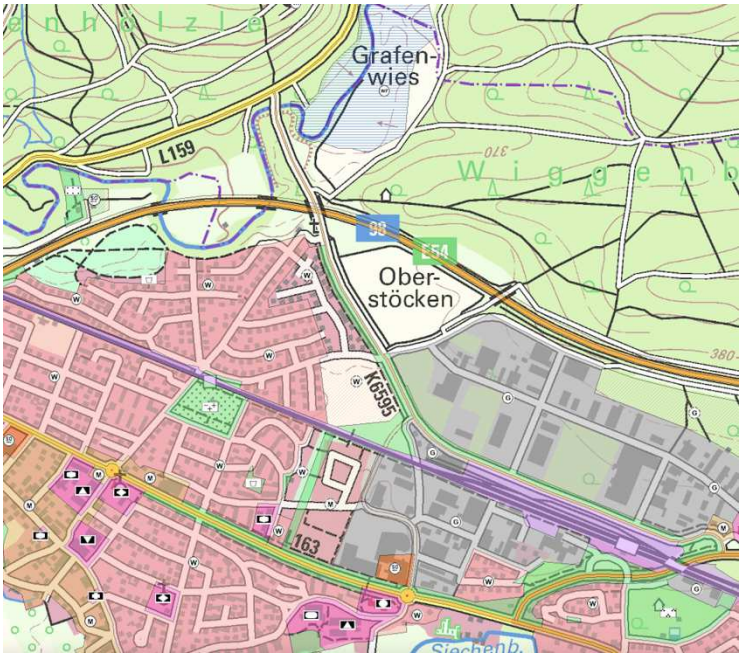
2.2 Regionalplan

Lauchringen ist im Regionalplan Hochrein-Bodensee als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen, also als einer der „Bereiche in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll“, und zwar erheblich über den Bedarf hinausgehend, der sich aus der sog. Eigenentwicklung einer Gemeinde ergibt. Dazu kommt die Einstufung als Entlastungsort für Waldshut-Tiengen.

2.3 Darstellung des Flächennutzungsplans

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (Stand 7. Änderung, genehmigt am 21.02.2013) ist das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Osten bzw. Südosten liegt eine schmale öffentliche Grünfläche.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP (unmaßstäblich)

2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf dem Ried I (1993)“ und „Unterstöcken/Am Landvogtweg (2010)“, überschneiden im Osten im Bereich der Detzelner Straße / K6595 das Plangebiet.
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

3 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen sind gegeben, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan „Am Landvogtweg III“ umfasst eine Grundfläche von ca. 9.400 qm.
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt bzw. wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Am südlichen Randbereich verläuft ein Gehölzstreifen. Dieser ist gemäß Biotopkartierung der LUBW nicht als geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG eingetragen.
Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche und Grundwasser zu rechnen. Aufgrund der mittleren-hohen natürlichen Bodenfunktionen ist voraussichtlich mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Überbauung und Versiegelung und den dadurch einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Beeinträchtigt wird auch die Grundwasserneubildung durch eine verminderte Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers.
Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Vorbelastungen durch Versiegelungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Die Fläche von ca. 3 ha wird derzeit als Acker genutzt. Die gute Bodenfruchtbarkeit und die günstige Topografie lassen auf eine gute landwirtschaftliche Nutzung schließen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sind die Bodenfunktionen von **allgemeiner-besonderer Bedeutung.** Durch die Planung gehen die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen vollständig verloren, sodass es zu **erheblichen Beeinträchtigungen** kommt. Auch durch Aufschüttungen (Lärmschutzwall) ist mit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) können ca. 40 % des Plangebiets überbaut werden. Weitere 17 % werden durch Erschließungsflächen versiegelt. Maßnahmen zur Dachbegrünung, Grünflächen und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vermindern die Auswirkungen.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL) gebildet. Diese besitzt eine hohe Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von **besonderer Bedeutung.** Auf zukünftig versiegelten Flächen führt das Vorhaben zu beschleunigtem Wasserabfluss und zusätzlicher Belastung des Vorfluters. Mittels Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie Dachbegrünung können **erhebliche Beeinträchtigungen reduziert** werden.
Klima/Luft	
Bestand	Die Ackerfläche stellt ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet mit siedlungsrelevantem Bezug dar. Mit potenziellen Einträgen von Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs und aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist zu rechnen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.** Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen führen zu einem Anstieg der Grundbelastung (Minderung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und Aufheizung). Durch den motorisierten Verkehr und den Hausbrand ist mit den üblichen Immissionen eines Wohngebiets zu rechnen. Die Festsetzung von Dachbegrünung, Grünflächen und Pflanzgeboten mindert die Auswirkungen. Mit **erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht** zu rechnen.
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich um Flächen mit monotoner Nutzung und ohne besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Wegeverbindungen entlang der Randbereiche können für die Naherholung genutzt werden. Die Einsehbarkeit des Gebiets ist gering. Es bestehen

	keine besonderen Sichtbeziehungen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.** Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild dauerhaft verändert. Die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebiets bietet jedoch die Chance einer Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes. Zudem fügt sich die Planung in die Umgebung ein und stellt einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten Riedpark und Unterstöcken. Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist **nicht** zu rechnen.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um Ackerflächen von sehr geringer Wertigkeit. Im Süden entlang der Bahnlinie verläuft ein Gehölzstreifen mit mittlerer Wertigkeit. Im Wirkraum des Vorhabens kommen Zaun- und Mauereidechsen vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Biotopverbundflächen und Wildtierkorridoren. Die biologische Vielfalt ist nur von geringer Bedeutung.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet in Bezug auf Biotope von **geringer,** im Hinblick auf das Vorkommen von streng geschützten Eidechsenarten von **besonderer Bedeutung.**
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Das Plangebiet ist Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie des Gewerbes ausgesetzt. Die Orientierungs- und Grenzwerte für Straßen- und Schienenverkehrslärm werden tags und nachts in Teilbereichen des Plangebiets überschritten. Lärmimmissionen aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet führen ebenfalls zu Überschreitungen der Grenzwerte.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von **besonderer Bedeutung.** Durch die Realisierung des Wohngebiets ist ohne schützende Maßnahmen mit gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen zu rechnen. Mittels passiver und aktiver (Lärmschutzwände/-wälle) Schallschutzmaßnahmen ist **nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine Kulturgüter bekannt. Als Sachgut besitzt die Fläche eine Bedeutung als Produktionsstandort für die Landwirtschaft (vgl. auch Kap. 5).
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet in Bezug auf Kulturgüter von **geringer Bedeutung**, in Bezug auf die Bodengüte von **allgemeiner Bedeutung.** Bei Bauarbeiten können archäologische Zufallsfunde nicht ausgeschlossen werden. Es geht landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 3 ha dauerhaft verloren. In der Gesamtbetrachtung ist jedoch **nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ dargestellt (Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten, 21.01.2021).

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in den Randbereichen wurden Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen nachgewiesen.
Aufgrund der angrenzenden Feldhecke und der Hausgärten können potenzielle Nahrungsgäste von Vogelarten im Vorhabengebiet vorkommen. Aufgrund der fehlenden weiträumigen Offenflächen und der ringsum angrenzenden Vertikalstrukturen (Kulissenwirkung) ist von keinen geeigneten Brutplätzen für Feldlerchen im Vorhabengebiet auszugehen.
Mit einem potenziellen Jagdhabitat für Fledermäuse ist durch die an das B-Plangebiet angrenzende Hausgärten und die Feldhecke in den Randbereichen des Vorhabengebietes zu rechnen. Die Feldhecke entlang der Bahnlinie dient aufgrund der linearen Ausrichtung vermutlich als Leitlinie. Quartiere im Vorhabengebiet können ausgeschlossen werden, da keine Bäume oder geeignete Strukturen vorhanden sind.

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Acker und Randstreifen mit grasreicher Ruderalvegetation verloren. Jedoch entstehen in diesem Bereich auch Außenanlagen, welche neue Lebensräume für die Vögel, Fledermäuse und Eidechsen bieten (Lärmschutzwall mit Ersatzhabitaten, Hausgärten, Grünzüge). Von der Erfüllung eines Verbotstatbestandes durch das Vorhaben im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel kann nicht ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst.

Durch das Vorhaben kann das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 berührt werden, falls vor Baubeginn keine Vergrämung der Eidechsen in den betroffenen Bereichen stattgefunden hat. Durch den Bau gehen in Teilen Lebensräume der Eidechsen verloren. Bei der Mauereidechse ist davon auszugehen, dass ihr Hauptlebensraum im Bereich des Gleisschotters mit angrenzenden Saumstreifen, außerhalb des Vorhabengebietes, liegt. Die Zauneidechse hingegen hat auch entferntere Randstreifen besiedelt. Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen neue Lebensräume für die Eidechsen, insbesondere für die Zauneidechsen (Grünzüge, Lärmschutzwall). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf Eidechsen sind die Bauarbeiten nur im Anschluss an eine Vergrämung zu beginnen. Die einzelnen erforderlichen Schritte sind im Rahmen einer Ausführungsplanung zu erarbeiten und darzustellen und in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Um die durch den B-Plan verlorengehenden Habitate zu ersetzen sind am entstehenden Lärmschutzwall Ersatzhabitate zu errichten (Schotterflächen mit Totholz, Hinterpflanzung).

5 Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Die gute Bodenfruchtbarkeit und die günstige Topografie lassen auf eine gute landwirtschaftliche Nutzung schließen. Umwidmungen solcher Flächen sollten ausgeschlossen bleiben. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 3 ha.
Das Gebiet ist im derzeit gültigen FNP als geplante Wohnbaufläche festgesetzt und somit bereits schon längerfristig für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen Belangen und der vergleichsweise geringen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (ausgenommen Boden und Wasser) sowie der bereits erfolgten Festlegung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP wird der Entwicklung als Wohngebiet Vorrang gegeben.
Planexterne Kompensationsmaßnahmen, die weitere Ackerflächen beanspruchen würden, sind nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe. Die Entwicklung bzw. der Bestand der Betriebe wird durch die Planung nicht behindert oder beeinträchtigt.

6 Erschließung

Auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs des Büros Wick+Partner, Stuttgart, wurde die Erschließung durch das Büro Kaiser, Waldshut-Tiengen, geplant und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.
Grundlagen der Erschließungsplanung sind die vorhandene Topographie, das Baugrundgutachten des „Geotechnischen Institut“ Weil am Rhein, Nov. 2009, sowie die vorhandenen und geplanten Einrichtungen zur Infrastruktur.

Südöstlich angrenzend an das Gebiet ist die Verlegung der Riedstraße (Eisenbahnkreuzungsmaßnahme) mit straßenbegleitendem Rad-/Gehweg zum Baugebiet hin geplant. Zwischen bestehender und geplanter Riedstraße ist eine neue Versickermulde geplant, an welche das neue Baugebiet angeschlossen wird. Die Baumaßnahme der Riedstraße setzt sich bis in die Kreisstraße K6595 (Detzelner Straße) nach Nordosten fort. Die Kreisstraße soll eine Fahrbahnaufweitung für einen Linksabbiegestreifen erhalten, der straßenbegleitende Rad-/Gehweg wird entsprechend nach außen verlegt.
Am Rad-/Gehweg der Kreisstraße soll der nördlich bestehende Lärmschutzwall weitergeführt werden. Zur Bahnstrecke hin ist eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Das neue Baugebiet ist über eine Zufahrt an die Erschließungsstraße des Baugebiets Unterstöcken (Landvogtweg östlicher Teil), einen Rad- und Gehweg zum Landvogtweg (westlicher Teil) im Norden, eine Verlängerung des Gehwegs zur Alemannenstraße im Westen und über einen Rad- und Gehweg an die geplante Riedstraße im Südosten an das bestehende Straßen-, Wege- und Leitungsnetz angebunden. Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt mit einer Ringstraße (Wohnstraße) und daran angeschlossenen Wohnwegen.

Verkehrsanlagen:

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über den Landvogtweg, östlich der vorhandenen Einengung, mit Anbindung an die Detzelner Straße / K6595.
Dieser ist ausreichend dimensioniert. Da im neuen Plangebiet nur ca. 50 Wohnbauplätze entstehen, ist eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung durch diese Zu- und Abfahrten nicht zu erwarten. Trotzdem wurde die Zufahrt ins Gebiet soweit wie möglich nach Osten gelegt, zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen.
Drei Grundstücke werden von Westen über das bestehende Wohngebiet „Am Landvogtweg“ erschlossen.

<u>Wohnstraße Hauptanschluss Landvogtweg</u>
Im Nordosten schließt diese Wohnstraße an den bestehenden Landvogtweg an. Die Erschließung erfolgt im Trennprinzip. Der nördliche Anschlussbereich ist zur Durchgängigkeit der Verbindung mit beidseitigem Gehweg vorgesehen. Weiter südlich sind auf der Ostseite Senkrechtparkstände und mit Bäumen bepflanzte Beete vorgesehen. Der Gehweg wird auf dieser Seite fortgeführt.

Querschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00 m
	Senkrechtparken	B = 6,50 m (nur östlich des Rings)
	Gehweg	B = 2,00 m (nur im Norden beidseitig, sonst einseitig)

<u>Wohnstraße Ringstraße</u>
Die Erschließung erfolgt im Trennprinzip mit einseitigem Gehweg, jeweils auf der äußeren Seite des Rings.

Querschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00 m
	Gehweg	B = 2,00 m (einseitig)

Die neuen Erschließungsstraßen wurden im Querschnitt auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Die im vorliegenden Projekt gewählten Straßenquerschnitte resultieren aus den Festlegungen für den Raumbedarf (Lichtraumprofil) sowie dem gewählten

maßgeblichen Begegnungsfall. Die Qualität des zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehrs sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke wurden dabei in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die 5,00m breite Fahrbahn ermöglicht dass die Begegnungsfälle LKW/PKW nur noch bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) und der Begegnungsfall PKW/PKW bei der theoretischen unverminderten Geschwindigkeit (50 km/h) stattfinden können.

Wohnwege Wohngruppen
Die Erschließung erfolgt im Mischprinzip. Ziel ist ein gemeinsamer Hof mit Aufenthaltsqualität, der Querschnitt ist deshalb mit 7,00 m breit gewählt. Die Seitenbereiche dienen der Gestaltung um Treffen und Spielen zu fördern. Wendeanlagen sind in den Wohnwegen, die als Stichstraßen ausgebildet sind für den Pkw-Verkehr vorgesehen.

Querschnitt:	Fahrbereich	B = 4,00 m
	Seitenbereiche	B = 1,50 m (beidseitig, Grünflächen, Möblierung und Ausweichflächen)

Wohnwege
Die Erschließung von zwei Wohnbauplätzen nördlich des Spielplatzes und von zwei Wohnbauplätzen im Südosten erfolgt über Anliegerwege im Mischprinzip. Ausweichflächen sind nicht vorgesehen, da nur geringer Anliegerverkehr zu erwarten ist, die Anwohner können auf ihre privaten Zufahrten ausweichen.

Querschnitt:	Wohnweg	B = 3,50 m
	Grünstreifen	B = 2,00 m (notwendig bei südöstlichen Weg zur Unterbringung von Leitungen)

Rad- und Gehwege
Der 3,50 m breite Anschluss im Norden zum Landvogtweg westlich der Einbahnstraßenregelung dient als Notzufahrt und sichert die Zugänglichkeit zu den Gebäuden im Falle einer Sperrung der einzigen Zufahrt ins Gebiet. Im Regelfall ist er für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und dient als Rad- und Gehweg.
Im Westen wird der bestehende Gehweg zur Alemannenstraße verlängert in der bereits bestehenden Breite von 2,00 m.
Im Südosten ist der Wohnweg durch einen Rad- und Gehweg an den Rad- und Gehweg der geplanten Riedstraße angeschlossen.
Als Bemessungsfahrzeug für die Wohnstraßen wurde das Müllfahrzeug 3-achsig gewählt. Als Bemessungsfahrzeug für die Wohnwege wurde der Pkw gewählt, für die Abholung der Abfallbehälter sind im B-Plan Abstellflächen an den Wohnwegen zur Ringstraße hin festgelegt.
Die Befahrbarkeit der Wohnwege für die Feuerwehr und die Straßenreinigung ist möglich. Auch die Anfahrbarkeit zur Wartung der Lärmschutzwand und der Retentionsmulde wurde mit der Gemeinde abgestimmt und berücksichtigt.
Damit keine unnötig großen Verkehrsflächen dabei in Kauf genommen werden müssen, wird in den Einmündungsbereichen die Mitbenutzung der gesamt zur Verfügung stehenden Fahrbahnflächen vorausgesetzt. Die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt, die Verkehrsräume sind übersichtlich und in ausreichendem Maße ein- und übersehbar.

Entwässerung:

Das bestehende Gebiet „Unterstöcken“ im Norden des Bebauungsplanbereiches wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der „ARA Klettgau West“ zugeführt, das Regenwasser fließt, über die bestehende Vorflut, der „Steina“ zu.
Das bestehende Gebiet „Am Landvogtweg“ im Westen des Bebauungsplanbereiches wird im Mischsystem entwässert. Das bestehende Gebiet „Riedpark“ im Süden des Bebauungsplanbereiches wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend in den öffentlichen Flächen, bereichsweise aber auch in privaten Flächen.

Das bestehende Entwässerungsnetz erfordert zur Minimierung der hydraulischen Belastung insgesamt eine Reduzierung der Abflussspitzen. Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt deshalb in einem Trennsystem. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die

für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sorgen. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zur Dachbegrünung sowie zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und zur Verwendung von Zisternen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen.

Die Grundstücke im Norden sind über den Landvogtweg bereits erschlossen. Sie werden an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen, welche ausreichend dimensioniert sind. Ein Grundstück im Nordwesten wird an das bestehende Mischwassersystem des westlichen Baugebiets „Landvogtweg“ angeschlossen. Die restlichen vier Grundstücke im Norden des neuen Planungsgebietes werden an das bestehende Trennsystem des nördlichen Baugebiets „Unterstöcken“ angeschlossen.

Das Schmutzwasser des neuen Baugebiets wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Südosten angeschlossen.
Trotz der positiven Gefällelage der Haupterschließungsanlagen ist auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Das Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über Straßeneinlaufschächte gesammelt und den neuen Regenwassersammelkanälen zugeleitet. Am Ende des Regenwassersammlers ist eine zentrale Versickerungsanlage geplant, um das Ziel einer Minimierung der ökologischen Folgen zur erreichen. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, auf dem Gelände Flst. Nr. 303 zwischen der neuen Riedstraße und der Bahnstrecke 4000. Diese Versickerungsanlage kann durch ihre ausreichende Größe eine unproblematische Unterhaltung der Anlage gewährleisten. Daher benötigt sie keinen Notüberlauf.

Im B-Planbereich können grundsätzlich alle Entwässerungsleitungen im Freispiegelgefälle verlegt werden. Die geplanten Entwässerungsleitungen verlaufen größtenteils in den Trassen der neuen Erschließungsstraßen, bereichsweise in öffentlichen Grünflächen.

Wasserversorgung:

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in den benachbarten Baugebieten vorhanden.
Die Versorgung des Areals zum geplanten Neubaugebiet erfolgt über mehrere neue Ringschlusse an den Bestand im Landvogtweg, in der Alemannenstraße, in der Detzelner Straße und in der Riedstraße.
Die vorhandenen Druckverhältnisse sind ausreichend um die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Löschwasser zu gewährleisten.

Geplant ist die Verlegung der bestehenden Hauptleitung am Südrand des Baugebiets in die künftigen öffentlichen Bereiche. Die neue Trasse verläuft parallel zur neuen Kanalisation.
Die Löschwasserversorgung wird durch neue leistungsfähige Ober- und Unterflurstahlhydranten gewährleistet. Die Hydrantenabstände resultieren aus der Lage der Hochpunkte und des geforderten Brandschutzes. Damit kann über die höchstgelegenen Hydranten das Hauptnetz entlüftet werden.

Versorgung mit anderen Medien:

Die Versorgung des Plangebiets mit anderen Medien ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich.
Neue Leitungen zur Versorgung befinden sich zum größten Teil innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege, bereichsweise innerhalb von öffentlichen Grünflächen.

7 Schallschutz

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen des Straßenverkehrs der umgebenden Verkehrswege und den Schallimmissionen des Schienenverkehrs der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Waldshut-Schaffhausen (Streckenabschnitt Lauchringen - Lauchringen West) ausgesetzt. Weiterhin wirken gewerbliche Schallimmissionen von den östlich und südlich gelegenen Gewerbegebieten auf das Plangebiet ein.

Schienenverkehrslärm im Plangebiet:

Südlich des Plangebiets verläuft ein 1-gleisiger Bahnkörper mit der Bahnstrecke Waldshut - Schaffhausen (Streckenabschnitt Lauchringen- Lauchringen West). Die Schallemissionen eines Gleisstreckenabschnitts hängen von Verkehrszusammensetzung (Fahrzeugart, Anzahl der Achsen, Art der Bremsanlage) jeweils in den Tagstunden 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. den Nachtstunden 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, Geschwindigkeitsklassen, Fahrbahnart, Fahrflächenzustand und ggf. dem Kurvenradius von Gleisbögen und dem Vorhandensein von Brücken oder Bahnübergängen ab.
Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tagzeitraum großflächig und im Nachtzeitraum flächenhaft überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.
Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum großflächig überschritten. Es werden somit weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen den Bahnstrecke und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen verlangen. Es wäre im Plangebiet jedoch nicht möglich, durch das bloße Abrücken von den Lärmquellen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 DIN 18005-1 ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde somit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.
Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenstern grundsätzlich vorzuziehen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Lärmschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Ein effektiv abschirmendes Lärmschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der maßgeblichen Schallquelle verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen.
Im Süden des Plangebiets ist zum Schutz vor Schienenverkehrslärm die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe mindestens 362,5 m ü. NN (entspricht ca. 2,5 m relativer Höhe über der Fahrbahnoberkante entlang der Bahnlinie) vorgesehen.
Variantenberechnungen haben ergeben, dass mit der geplanten Schallschutzwand (zumindest) in Erdgeschosslage in großen Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eine erhebliche Schallminderung (von mindestens 5 dB) erreicht werden kann. Da die Schallschutzwand den Schienenverkehrslärm jedoch in den oberen Geschosslagen der im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden nicht effektiv abschirmen kann, ist der Lärmkonflikt insbesondere in den oberen Geschosslagen durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster etc.) zu lösen. Höhere Schallschutzbauwerke erscheinen am Standort nicht sachgerecht, da:

- die bautechnischen Anforderungen an die Standsicherheit (und damit auch die Bau- sowie Unterhaltskosten) in diesen Fällen stark zunehmen,
- eine geringe Anzahl an begünstigten Personen (lediglich 1. Baureihe im Plangebiet ist maßgeblich betroffen) zu erwarten ist,
- nach Einschätzung des Sachverständigen fraglich ist, ob die Gesamtkosten (Investitions- und Nachfolgekosten) eines höheren Lärmschutzbauwerks (insb. zum Schutz der 1. Baureihe im Plangebiet) im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet:

Das Plangebiet ist maßgeblich dem Straßenverkehrslärm der nordöstlich verlaufenden Detzelner Straße / K6595 sowie der etwa 300 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn A98 ausgesetzt. Weitere Straßen tragen aufgrund der Abstandsverhältnisse oder geringer Verkehrsstärken nicht maßgeblich zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei und sind in den ansonsten konservativen Ansätzen abdeckend enthalten.
Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und im Nachtzeitraum großflächig überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.
Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum entlang der Detzelner Straße / K6595 überschritten. Es werden somit weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen der Detzelner Straße / K6595 und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen verlangen. Es wäre im Plangebiet jedoch nicht möglich, durch das bloße Abrücken von der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde somit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.
Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenstern grundsätzlich vorzuziehen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Lärmschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Ein effektiv abschirmendes Lärmschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der maßgeblichen Schallquelle verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen.
Im Osten des Plangebiets ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe mindestens 363,5 m ü. NN (vorgesehen.
Variantenberechnungen haben ergeben, dass mit dem geplanten Schallschutzwall (zumindest) in Erdgeschosslage in großen Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eine erhebliche Schallminderung (von mindestens 5 dB) erreicht werden kann. Da der Schallschutzwall den Straßenverkehrslärm jedoch in den oberen Geschosslagen der im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden nicht effektiv abschirmen kann, ist der Lärmkonflikt insbesondere in den oberen Geschosslagen durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster etc.) zu lösen. Höhere Schallschutzbauwerke erscheinen am Standort nicht sachgerecht.

Gewerbelärm im Plangebiet:

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schalleinwirkungen im Betrieb dieser Nutzungen im Plangebiet zu bewerten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbe-gebiete von 55 dB(A) im Tag- und 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Es sind somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich.
Diese Beurteilung setzt voraus, dass westlich des Betriebsgeländes der SMV Wiederkehr Recycling GmbH eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 367,5 m ü. NN (entspricht etwa einer relativen Höhe von 5,5 m über der Bodenhöhe im nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Fa. SMV Wiederkehr Recycling GmbH), einer Länge von ca. 80 m und einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB errichtet wird.
Die Schallschutzwand kann beispielsweise aus Megablocks, Holz oder Metallkonstruktionen (oder ggf. Kombinationen dieser Werkstoffe) bestehen. Die Wand muss eine geschlossene, lückenlose Oberfläche aufweisen und die geforderte Luftschalldämmung von mindestens 25 dB erreichen.
Am 09.03.2023 wurde der Satzungsbeschluss gefasst für die 11. Änderung des Bebauungsplan „Wiggenberg“ im OT Unterlauchringen. Durch diese Bebauungsplanänderung sind die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme geschaffen.

8 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsfläche in Form eines städtebaulichen Entwurfs untersucht. Hierbei wurden während des Entwurfsprozesses verschiedene Varianten in Bezug auf die bauliche Strukturierung, deren Dichte und Erschließung dargestellt und bewertet sowie dem Gemeinderat in einer Klausurtagung vorgestellt und diskutiert. Nach der Festlegung auf eine Vorzugsvariante wurde diese nach einer weiteren Überarbeitung im Gemeinderat öffentlich vorgestellt und als Grundlage der weiteren Planungen beschlossen.
Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf vom 05.02.2021.
Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein. In einem bedarfsgerechten Umfang wird die städtebauliche Struktur der angrenzenden Wohngebiete „Am Landvogtweg“ und „Unterstöcken“ fortgeführt. Im Norden sind im Übergang zum Gebiet Unterstöcken, entsprechend der dortigen Nutzung Grundstücke für Einzelhäuser angeordnet.
Im Westen, in der Nachbarschaft der Gebiete „Am Landvogtweg“, gibt es kleinere Grundstücke mit Doppelhäusern. Im Süden, im direkten Gegenüber des Gebiets „Riedpark“, das moderne Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern aufweist, sind innovative, verdichtete Typologien mit Flachdach angeordnet, wie z.B. verkettete Gartenhofhäuser und winkelförmige Einzelhäuser. Hier sollte auf eine einheitliche Bauform hingewirkt werden. Entlang der Bahntrasse sind darüber hinaus besondere Anforderungen an den Lärmschutz vorhanden, die eine spezielle Grundrissgestaltung erfordern. Aus diesen Gründen empfiehlt sich vor allem für die Gebiete C und D eine Entwicklung im Zusammenhang, idealerweise durch eine gestalterische Begleitung. Dies kann im Zuge der Vergabe durch eine kaufvertragliche Regelung zur Sicherung der Qualität ggf. mit ergänzenden Gestaltungsrichtlinien erreicht werden.

Im Osten und im Zentrum des Gebiets sind 4 Wohngruppen angeordnet. Hier ordnen sich Einzelhäuser jeweils um einen Erschließungsstich, der als gemeinsamer Hof auch zum Spielen und Treffen dient. In Anlehnung an traditionelle, dörfliche Strukturen stehen die Gebäude direkt am Hof und fassen diesen räumlich.
Auf vier Grundstücken sind innovative „Tiny Houses“ vorgesehen. Da aktuell noch nicht abzusehen ist, wie der Bedarf ist, sind die Festsetzungen so gefasst, dass alternativ auch zwei Grundstücke für Einzelhäuser entstehen können.
Bei einer Anzahl von 50 bis maximal 70 Wohneinheiten liegt die zu erwartende Einwohnerzahl zwischen insgesamt 115 und 161 (Annahme Belegungsdichte: 2,3 Einwohner / Wohneinheit).
Die Grundstücksgrößen sind eher klein bis mittelgroß, da ein hoher Bedarf, auch an günstigen Wohnbauplätzen besteht. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Im gesamten Baugebiet sind maximal 2 Vollgeschosse möglich.

Da gerade bei kleineren Grundstücken wohnraumnahe attraktive öffentliche Freiräume wichtig sind, ist im Zentrum des Baugebiets eine Grünfläche mit Spielplatz geplant.

Im Osten schließt das Gebiet mit einem begrünten Wall ab, wie er bereits beim Baugebiet Unterstöcken realisiert wurde. Es wird dadurch die im FNP festgeschriebene Grünverbindung umgesetzt und es entsteht ein einheitlicher Siedlungsrand entlang der Detzelner Straße. Die Wohngebäude erfahren durch den Wall einen gewissen Lärm- und Sichtschutz gegenüber der Kreisstraße. Im Süden ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, in gleicher Höhe wie die Lärmschutzwand, welche zum Schutz des Gebiets Riedpark auf der Südseite der Bahntrasse realisiert wurde. Der Grünstreifen nördlich der Lärmschutzwand im Baugebiet „Am Landvogtweg III“ dient deren Wartung.

Die Parkierung erfolgt jeweils auf der eigenen Parzelle. Tiefgaragen sind im Plangebiet allgemein nicht vorgesehen.
Öffentliche Stellplätze für Besucher in angemessener Anzahl befinden sich im östlichen Bereich des Erschließungsrings sowie am Spielplatz.

Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 05.02.2021

9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier zu entwickeln.
Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, die unmittelbar mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zugelassen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen in Bezug zur EFH und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich an den festgesetzten Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage des Erdgeschosses für die baulichen Anlagen wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen ü. NN. festgesetzt.
Die Festsetzung gewährleistet die topografische Einbindung der Gebäude in das geneigte Gelände und damit in ihr räumliches Umfeld sowie verhindert, dass zu große Geländeveränderungen der jeweiligen Grundstücke entstehen, bei denen die Gebäude dann gegenüber dem Straßenraum sehr hoch wirken könnten. Von den festgesetzten EFHs darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschosssituationen zu gewähren.

Höhe der baulichen Anlagen
Für die Einzel- und Doppelhäuser werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Höhenlage und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung im bestehenden angrenzenden Wohngebiet. Gebäudehöhe und Wandhöhe variieren in Bezug auf die Dachform und berücksichtigen damit die jeweilige Geometrie und technischen Erfordernisse der Konstruktion.
Die Doppelhäuser im westlichen Bereich sollen durch eine höhere Gebäudehöhe die Möglichkeit bekommen, mehr nutzbare Geschossfläche unterzubringen, da aufgrund der kleinen Grundstücksgröße nur Gebäude mit einer relativ kleinen Grundfläche möglich sind.

Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung dient zusätzlich zur Festsetzung der Gebäudehöhen der Konkretisierung der Höhengestaltung. Im gesamten Plangebiet werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

9.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Gebäudestellung des städtebaulichen Konzepts. Es entsteht eine geordnete städtebauliche Struktur und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für das jeweilige Bauvorhaben.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Dazu werden möglichst zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen.
Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel, die Vorgärten / Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.
Für das Plangebiet wird für die Einzelhäuser die gewünschte Bebauungsstruktur über die Festsetzung von Einzelhäusern gesichert.
Für die Doppelhäuser wird die gewünschte Bebauungsstruktur über die Festsetzung von Doppelhäusern gesichert.
Die Gartenhofhäuser werden über die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der zulässigen Gebäudelänge über 50 m, um für die gestalterische Ausprägung dieser besonderen Typologie nicht städtebaulich einschränkend zu wirken.

9.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.
Die Festsetzung zu den offenen Stellplätzen, oberirischen Garagen und Carports ermöglicht die Parkierung auf der eigenen Parzelle.

9.6 Nebenanlagen

Das Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen sowie die Reglementierung von Nebenanlagen in ihrer Größe tragen zu einem qualitätvollen Gesamterscheinungsbild des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken. Zuchtanlagen sind ausgeschlossen, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren und das Gesamterscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

9.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden, soll ein Wohngebiet mit verträglicher Dichte und verträglichen Folgen für das Verkehrsaufkommen und die Anzahl der Stellplätze entstehen.

9.8 Verkehrsflächen

Die zukünftige Erschließungsstraße wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Wohnwege der Wohngruppen werden über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, um eine gleichberechtigte Nutzung aller Teilnehmer zu ermöglichen.
Drei Rad- und Fußwege werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sorgen für eine gute Verknüpfung des Gebiets mit den bestehenden angrenzenden Strukturen und eine gute Durchwegung. Der Weg im Norden kann im Notfall befahren werden und sichert somit zusätzlich die Erschließung des Gebiets.
Die öffentlichen Parkierungsflächen bieten die notwendigen Parkmöglichkeiten für Besucher und Anwohner.

Das Anlegen von Böschungen ist nur insoweit zulässig als es für die Stützenwirkung zur Sicherung des Straßenkörpers erforderlich ist.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

9.9 Flächen für die Abfall- und die Abwasserbeseitigung

Die Versorgungsflächen „Abfallbehälter-Sammelstelle“ dienen der temporären Aufstellung am Tag der Abfuhr von Müllbehältern für die Müllentsorgung. Eine dauerhafte Aufstellung soll vermieden werden, um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.
Das Müllfahrzeug fährt ausschließlich auf dem Verkehrsring, um gefährliche Rückstoß-Manöver zu vermeiden.

9.10 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Bei der mit Zweckbestimmung Randeingrünung und Eidechsen-Habitat festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht der gestalterische Aspekt des einheitlichen Siedlungsrands im Vordergrund. Darüber hinaus dient der Wall als Ausgleichshabitat für Eidechsen. Auf der Fläche wird im Osten ein Lärmschutzwall, im Süden eine Lärmschutzwand festgesetzt, um das Gebiet im Erdgeschoss vor Schallemmissionen, insbesondere von der südlich verlaufenden Bahntrasse ausgehend, zu schützen.
Die Fläche wird entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen gestaltet und gepflegt. Weiterhin stellt die Grünfläche einen wichtigen Lebensraum der im Plangebiet vorkommenden Eidechsen dar.

Bei der mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht der Erholungsaspekt im Vordergrund. Die Fläche wird entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen gestaltet sowie gepflegt und dient als zentraler Spiel- und Treffpunkt des neuen Quartiers.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün an der Kreisstraße ist erforderlich, um die Böschung zwischen Straße und Radweg abzufangen.

9.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.
Für den Verlust von bestehenden Eidechsen-Habitaten sind innerhalb der MF-Fläche Randeingrünung und Eidechsen-Habitat im Bereich des Lärmschutzwalls Ersatzhabitate in Form von Steinschüttungen, Sandlinsen und Totholz anzulegen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Rahmen der Vergrämung ein temporäres Ersatzhabitat als sichelförmige Steinschüttung anzulegen. Es erfolgt eine artenschutzrechtliche Baubegleitung.
Die Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Oberflächengestaltung, zur Ableitung von Niederschlagswasser, zu Versickerungsanlagen und Zisternen dienen einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.
Die Maßnahmen zum Thema Schallschutz werden festgesetzt, um das Plangebiet, insbesondere die Gebäude in erster Reihe, vor Lärmimmissionen zu schützen. Es wird auf Kapitel 7 verwiesen.

9.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

10 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Norden und Westen die Satteldachform festgesetzt. Die in den angrenzenden Wohngebieten typische Dachform wird damit fortgeführt. Im südlichen Teil des Plangebiets ist die Pultdach- und Flachdachform zulässig. Dies wird festgesetzt, um zum südlich angrenzenden, von Flachdächern geprägten Riedpark ein adäquates Gegenüber zu schaffen. Weiterhin soll im östlichen und mittleren Teil des Plangebiets eine größere Vielfalt an Dachformen entstehen können um innovative Gebäudetypen zu ermöglichen und den Bauherren hierbei mehr Spielraum zu eröffnen.
Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind.

Dacheindeckung
Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne einer Pufferung und (Teil-)Verdunstung von unbelastetem Dachflächenwasser. Das Regenwasser wird durch die Dachbegrünung zurückgehalten und schont dadurch den Grundwasserhaushalt und die Entsorgungsanlagen, außerdem wird dadurch das Klima verbessert.
Für die Satteldachform wird die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen im Einklang mit der umgebenden Bebauung festgesetzt.
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden glänzende, reflektierende Materialien ausgeschlossen, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Durch die Festsetzung der Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird ein einheitlicher Gestaltrahmen insbesondere für technische Aufbauten und Gaupen erreicht. Um diese Anlagen gestalterische untergeordnet erscheinen zu lassen, werden Vorgaben zu Höhe, Abstand zum Dachrand und zur Verkleidung / Einhausung sowie bei Satteldächern zur Auflageneigung gemacht. Eine Nutzung zur Solargewinnung und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt sondern unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds nach gestalterischen Aspekten gesteuert.

Fassadengestaltung
Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen
Glänzende und lichtreflektierende Materialien werden als Außenmaterialien ausgeschlossen, um Blendwirkungen zu vermeiden.
Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden, um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.
Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

Werbeanlagen
Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt. Die ausnahmsweise zugelassene Aufstellung eines Hinweisschildes auf einem privaten Grundstück soll die Verkehrsführung und allgemeine Orientierung innerhalb des Plangebiets verbessern.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.
Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen
Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Einfriedungen
Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gegenüber dem öffentlichen Raum innerhalb des Baugebiets gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt.

Stützmauern und Böschungen
Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient dazu, dass diese Gestaltelemente städtebaulich besser in das Quartier integriert werden und nicht zu dominant wirken sowie zur Einhaltung des Lichtraumprofils.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

10.3 Freileitungen

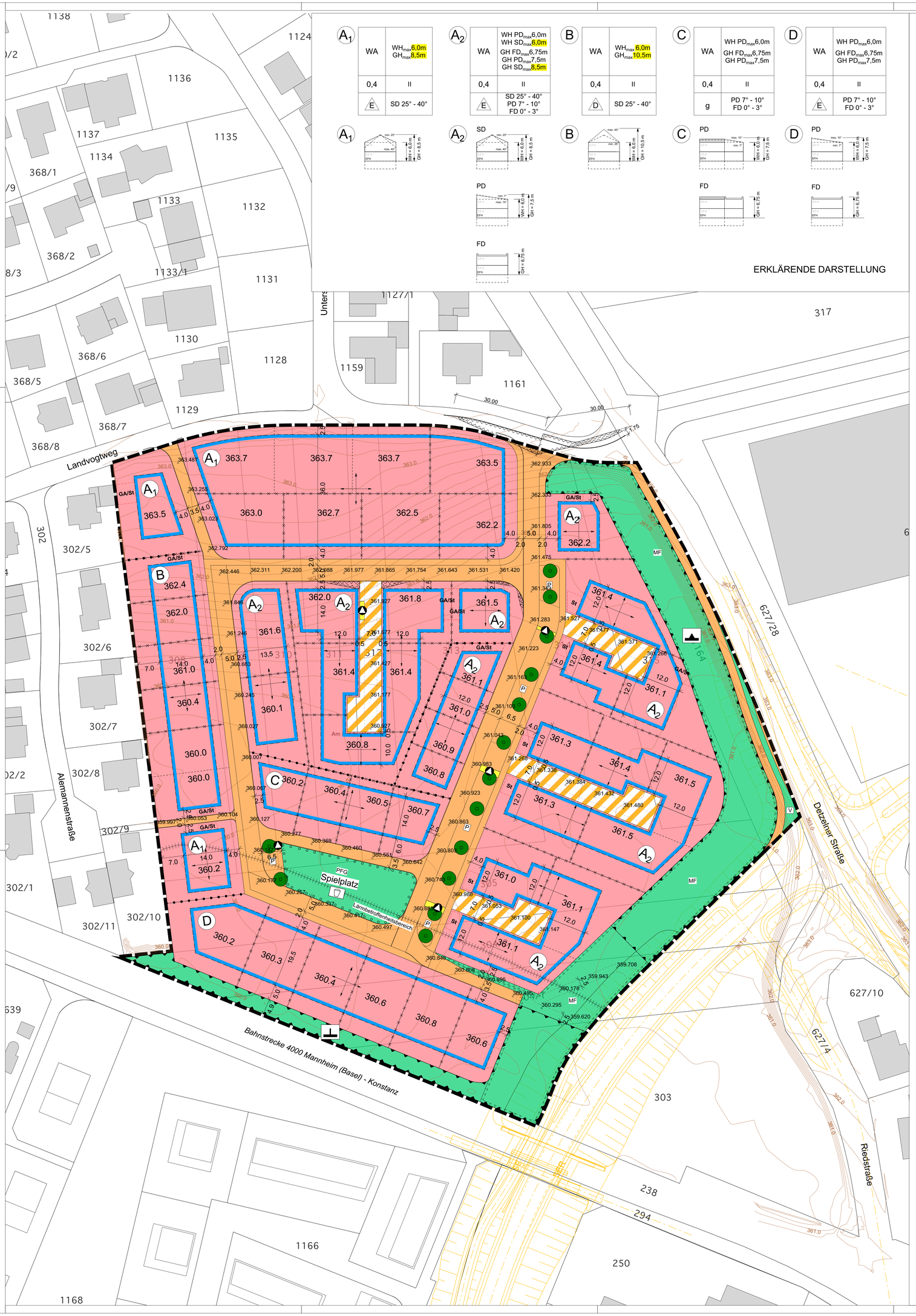
Das Verbot von oderirdischen Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen dient der positiven Außenwirkung des Plangebiets.

10.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird angehoben, um den öffentlichen Straßenraum durch parkende Autos zu entlasten.
Dieser Bereich ist einerseits knapp bemessen und soll andererseits mehr den Charakter eines Aufenthalts- und Kommunikationsraums erlangen. Das Gesamterscheinungsbild des Gebiets soll durch parkende Autos auf den Straßen nicht beeinträchtigt werden.

11 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet - Geltungsbereich	in Quadratmeter	100 %
davon	35.185 qm	
allgemeines Wohngebiet	23.456 qm	67 %
öffentliche Verkehrsfläche	6.247 qm	18 %
öffentliche Grünfläche	5.437 qm	15 %
Versorgungsfläche	45 qm	<1 %



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,4	maximale Grundflächenzahl
WH_{max}	maximale Wandhöhe
GH_{max}	maximale Gebäudehöhe
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
213.0	Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen, siehe Textteil

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Strassenverkehrsflächen
Gehweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich -

P — - Öffentliche Parkierungsfläche -

Flächen für die Abfall- und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abfallbehälter-Sammelstelle -

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Spielplatz

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

MF — Maßnahmenfläche, siehe Textteil
-Randeingrünung und Eidechsen-Habitat MF-

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PFG — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-Spielplatz PFG-

Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze und Garagen entsprechend Planeintrag (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO):

Ga/St — Garagen / Überdachte Stellplätze (Carports) / offene Stellplätze

St — Offene Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB / § 74 Abs. 6 LBO)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfelder)

Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Fläche für aktiven Schallschutz 1: Schallschutzwand

Fläche für aktiven Schallschutz 2: Schallschutzwall

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der Örtlichen Bauvorschrifftedn, hier: Wand- und Gebäudehöhe, Dachform

Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhe

Lärmbetroffenheitsbereich

Nachrichtliche Hinweise

Gebäudebestand

1128 — Grenzen, Flst.-Nr.

projektierte Grundstücksgrenzen

361.420 — geplante Straßenhöhe (unverbindlich)

Planung Riedstraße (unverbindlich)

Höhenlinien (Bestandsgelände) in m über NN.

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 40°
PD	Pultdach mit einer Dachneigung von 7° - 10°
FD	Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 3°

Nutzungsschablone

A B C D — Bereiche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Gebäudehöhe, Bauweise, Dachform

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Gebäudehöhe / Wandhöhe
3 Grundflächenzahl
4 Zahl der Vollgeschosse
5 Bauweise / Hausform
6 Dachform

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	08.04.2021
Beschluss über den Planvorentwurf	31.03.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	31.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung	08.04.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	26.04.2021 - 28.05.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	26.04.2021 - 28.05.2021 mit Schreiben vom 12.04.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	07.03.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.2022 - 22.04.2022
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	21.03.2022 - 22.04.2022 mit Schreiben vom 07.03.2022
Beschluss über Anregungen	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Am Landvogtweg III" und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ stimmen mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom _____ überein.

Lauchringen, den

_____
Schäuble, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am_____

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan
"Am Landvogtweg III" - ERNEUTER ENTWURF

Stand: 04.05.2023
Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20

Planfertiger:
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut

TEXTTEIL
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO

Zum Bebauungsplan
„Am Landvogtweg III“

im Verfahren nach § 13a
BauGB

ERNEUTER ENTWURF

- Stand: 04.05.2023 -

Inhaltsverzeichnis

a) Rechtsgrundlagen
b) Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
c) Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
d) Geltungsbereich
e) Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2,3 und 4 LBO
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Artenverwendungsliste

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

a) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

b) Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

c) Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften, Stand 31.03.2021
- Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, Stand 04.05.2023
- Städtebaulicher Entwurf, Stand 05.02.2021, Wick+Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für das geplante Neubaugebiet „Unterstöcken/Am Landvogtweg“ – Unterlauchringen, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, Stand 17.11.2009
- Schalltechnische Untersuchung für das geplante Baugebiet „Am Landvogtsweg“ in Lauchringen, Stand 03.02.2021, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher, Tübingen
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand 21.01.2021, Büro Burkhard Sandler, Landschaftsarchitekten BDLA, Hohentengen

d) Geltungsbereich

Der maßgebliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

e) Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2,3 und 4 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 Äußere Gestaltung, Ziffer 2 Werbeanlagen und Ziffer 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen. Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Von dieser EFH darf nach oben um jeweils 0,3 m, nach unten um 0,3 m abgewichen werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten bzw. maximal 0,3 m unterschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag -

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag -

3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände des Hauptbaukörpers sind parallel zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen zu öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Gehwegen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO geringfügig überschritten werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Gehwegen muss mind. 2,5 m betragen.

Baugrenzen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nicht überschritten werden.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze / Carports und offene Stellplätze:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze / Carports und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga/St“ zulässig.

6.2 Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Fahrradabstellanlagen, Mülleinhausungen und andere höhenwirksame Nebenanlagen sind mindestens 2,5 m von angrenzenden Erschließungsflächen abzurücken.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO entlang von Verkehrsflächen hinter die festgesetzte Baugrenze zu rücken.

Als Gebäude ist je Baugrundstück maximal eine untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Größe von 20 cbm Bruttorauminhalt und einer Gesamthöhe von 2,5 m zugelassen.

Zuchtanlagen und Hühnerhaltung sind ausgeschlossen.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. je Einheit einer Hausgruppe begrenzt.

9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten (hier: Sichtfelder).

10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

10.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

- laut Planeintrag -

10.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen:

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen sowie Straßenunterbauten/Fundamentbeton der Bordsteine zulässig und zu dulden.

Veränderungen bzw. Angleichungen der Höhenlage der Grundstücke sind nur soweit zulässig, als die Stützenwirkung zur Sicherung des Straßenkörpers erhalten bleibt.

11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

11.1 Abfallbehälter - Sammelstelle

- laut Planeintrag -

Die Flächen sind freizuhalten und dienen der temporären Aufstellung am Tag der Abfuhr. Eine dauerhafte Aufstellung ist nicht zulässig.

12 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung Spielplatz

- laut Planeintrag -

Zweckgebunde Wege sind zulässig.

12.2 Zweckbestimmung Randeingrünung und Eidechsen-Habitat

- laut Planeintrag -

Zweckgebunde Wege sind zulässig.

12.3 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- laut Planeintrag -

13 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 MF-Fläche Randeingrünung und Eidechsen-Habitat

- laut Planeintrag -

Die Fläche mit der Festsetzung -MF- ist zu mindestens 25% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut (vorzugsweise Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ oder angrenzend) zu erfolgen.

Entlang des Lärmschutzwalls sind drei Eidechsen-Ersatzhabitate mit einer Größe von jeweils ca. 10 m^2 bestehend aus Steinschüttungen, Totholz, Sandlinsen und lückiger Gras-/Krautvegetation anzulegen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Rahmen der Vergrämung ein temporäres Ersatzhabitat als sichelförmige Steinschüttung mit einer Länge von ca. 6 m und einer Breite von ca. 1,5 m anzulegen.

13.2 Dachbegrünung der Flachdächer

Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

13.3 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächenmaterial zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

13.4 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen und Carports, Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

13.5 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Am Ende des Regenwassersammlers ist eine zentrale Versickerungsanlage vorzusehen.

13.6 Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser ist dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern.
Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Bodenschichten, welche die

Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen.

Das vorzusehende Volumen (V) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- V = 1cbm pro 50 qm angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Alternativ können auch technische Versickerungssysteme (z.B. Mulden-Rigolen) gewählt werden. Die Zustimmung der Fachbehörden des Landratsamtes ist dazu im Vorfeld einzuholen.

13.7 Zisternen

Zusätzlich werden Zisternen zur Brauchwassernutzung und Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) erlaubt. Der Notüberlauf muss an die Mulde angeschlossen werden.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Aktiver Schallschutz

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen „Fläche für aktiven Schallschutz“ sind aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm zu errichten. Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Fläche für aktiven Schallschutz 1: Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe mindestens 362,5 m ü. NN (entspricht ca. 2,5 m relativer Höhe über der Fahrbahnoberkante entlang der Bahnlinie) und einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB.

- Fläche für aktiven Schallschutz 2: Errichtung eines Schallschutzschutzwalls mit einer mit einer Höhe mindestens 363,5 m ü. NN.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet errichtet sind.

14.2 Schutz vor Schienenverkehrslärm im Plangebiet

Falls auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche „Lärmbetroffenheitsbereich“ mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) schutzbedürftige Räume errichtet werden, ist ausreichender Schallschutz durch:

- geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der überwiegend zum Schlafen genutzten Räume an der von der Schiene lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 60 dB(A) aufweisen) oder

- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder

- nicht öffenbare Fenster

sicherzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu führen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm im schutzbedürftigen Raum erfüllt werden.

15 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt:
Bei Anpflanzungen innerhalb der PFG-Fläche und der MF-Fläche sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Artenverwendungsliste Ziffer E). Die Pflanzen sollen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

Für Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, STU > 16 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist, mit Ausnahme von Eiben *(Taxus baccata)*, nicht zulässig.

Mit Pflanzungen ist auf die Einhaltung der gültigen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes zu achten. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen haben in der nach der Bauerstellung bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

15.1 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenverwendungsliste unter Ziffer E ist zu beachten.

15.2 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Straßenbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m^3). Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.

15.3 Flächiges Pflanzgebot - Spielplatz

Die Fläche mit der Festsetzung -PFG- ist mit mind. 3 hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag -

FD (Flachdach) – es ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 3° zulässig.

PD (Pultdach) – es ist das Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 10° zulässig.

SD (Satteldach) – es ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Flachdächer sind gemäß Ziffer A 13.2 zu begrünen. Garagen, überdachte Stellplätze bzw. Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben braun bis naturrot oder anthrazit zu decken.

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind beim Flachdach bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Über den obersten Geschossen sind Flächen zum Aufenthalt (Dachterrassen) unzulässig.

Technische Aufbauten sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten. Technische Aufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht dominant in Erscheinung treten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern auf der Dacheindeckung mit gleichem Neigungswinkel mit einem Abstand von max. 10 cm aufliegend auszuführen.

Beim Satteldach sind Dachaufbauten als Gaupen, Zwerchgiebel (Gegengiebel) nur bei einer Dachneigung > 30° zulässig.

Pro Dachseite sind jeweils einheitliche Dachaufbauten zugelassen.

Gesamtlänge der Dachaufbauten: max. ½ der gesamten Dachlänge pro Dachseite

Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand: 1,5 m

Pro Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Gesamtlänge der Dacheinschnitte: max. ½ der gesamten Dachlänge pro Dachseite

Abstand der Dacheinschnitte zum Dachrand: 1,5 m

1.4 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.5 Gestaltung von Nebenanlagen

Es sind Außenmaterialien aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind ebenerdige Hinweise bis zu 0,5 qm Größe auf einem privaten Grundstück, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet dienen.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Diese reicht von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Fenster im Erdgeschoss. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 qm Ansichtsfläche begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG ausgeschlossen ist. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen gegen die Bahnlinie ist auszuschließen.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Die Pflanzgebote (Kapitel A15) sind zu beachten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Hecken bis maximal 1,0 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer E begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 0,9 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind

Als Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- Hecken bis maximal 1,5 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer E begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 1,4 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind bis maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

Auf Sichtfeldern ist die Höhe von Einfriedungen generell auf 0,8 m begrenzt.

Stacheldraht ist als Einfriedung generell unzulässig. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen. Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen 0,5m abzurücken.

3.2 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:1,5 oder flacher abzuböschen.

Stützmauern sind in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

Stützmauern sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m abzurücken.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes auf privaten Grundstücken sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

4 Freileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oderirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze wird für Einzel- sowie Doppelhäuser auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohnflächen unter 50 qm ist nur 1,0 Stellplatz erforderlich.

C Hinweise

1 Bodenschutz

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodschG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bei den Erdbauarbeiten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Hinweis des Landratsamtes Waldshut, Fachbereich Bodenschutz vom 25.05.2021:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Geologie der Niederterrassenschotter. Wie aktuelle Bodenuntersuchungen zeigen, können in den dortigen Böden geologisch bedingt vor allem erhöhte Arsengehalte auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.

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

Hinweis des Landratsamtes Waldshut, Fachbereich Bodenschutz vom 22.04.2022:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Geologie der Niederterassenschotter. Wie aktuelle Bodenuntersuchungen zeigen, können in den dortigen Böden geologisch bedingt erhöhte Arsengehalte auftreten, die über dem Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg Boden liegen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausweisung eines Spielplatzes vorgesehen. Um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen, wird aus der Sicht des Bodenschutzes deshalb vorsorglich empfohlen, die konkrete Belastungssituation im Bereich des geplanten Spielplatzes durch eine repräsentative Bodenuntersuchung zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg Boden in diesem Bereich nicht überschritten wird.

2 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg („Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden") vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.04 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes zur Auffüllung verwendet werden. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte für Böden nach der oben angeführten Verordnung bzw. die Zuordnungswerte der vorgenannten VwV einzuhalten.

4 Geologie/Baugrund

Zur Beurteilung der Geologie und des Baugrundes wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen 2009 durch das Geotechnische Institut, Weil am Rhein ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vermittelt die Erkenntnisse aus verschiedenen Bodenaufschlüssen und gibt Auskunft über die Bodenbeschaffenheit.

Es wird auf das Baugrundgutachten des „Geotechnischen Institut“ Weil am Rhein, Nov. 2009, verwiesen. Die darin enthaltenen Aussagen sind relevant für Gründung und Versickerung.

Umweltrelevante Altlasten wurden nicht untersucht.

Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 25.05.2021:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes , welche von quartären Rheingletscher-Niederterrassenschottern mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

Grundwasser
Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50.000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-

bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie " (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.

5 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 Abs. 2 WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 WG dem Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zu Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Lauchringen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungen, Hinweisschilder und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7 Lärmschutz

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum
Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.
In Anlage 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Schienen- + Straßenverkehrslärm) dargestellt.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) sicherzustellen, dass im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die be-

troffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln < 64 dB(A) - verfügt.
In Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Schienen- + Straßenverkehrslärm) im Tagzeitraum dargestellt.

Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

8 Regenwasserbewirtschaftung

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer der Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll, 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.

9 Drainagewasser

Gemäß aktuellem Wasserhaushaltsgesetz (WHSG) ist gesammeltes Drainagewasser (z.B. aus Baugruben) ortsnah wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen, der Anschluss an die Kanalisation ist nicht erlaubt.

10 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Acker und Randstreifen mit grasreicher Ruderalvegetation verloren. Jedoch entstehen in diesem Bereich auch Außenanlagen, welche neue Lebensräume für die Vögel, Fledermäuse und Eidechsen bieten (Lärmschutzwall mit Ersatzhabitaten, Hausgärten, Grünzüge). Von der Erfüllung eines Verbotstatbestandes durch das Vorhaben im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel kann nicht ausgegangen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf Eidechsen sind die Bauarbeiten nur im Anschluss an eine Vergrämung zu beginnen. Die einzelnen erforderlichen Schritte sind im Rahmen einer Ausführungsplanung zu erarbeiten und darzustellen und in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Um die durch den B-Plan verlorengehenden Habitate zu ersetzen, sind am entstehenden Lärmschutzwall Ersatzhabitate zu errichten (Schotterflächen mit Totholz, Hinterpflanzung).

10.1 Rodungszeitraum im Rahmen der Baufeldfreimachung und bei Eingriffen in Habitatstrukturen sowie Durchführung von lärmintensiven Arbeiten

Rodungsarbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vegetationsperiode ab 1. November bis 28./29. Februar erfolgen.

Lärmintensive Arbeiten sind im direkten Umfeld der Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 1. September zu vermeiden oder vor dem 1. März zu beginnen, so dass die Brut im betroffenen Jahr im direkten Umfeld vermieden wird und keine begonnene Brut aufgegeben wird.

Eingriffe in Habitatstrukturen wie in Gehölze oder eingesäte Ackerflächen sind außerhalb der Vegetationsperiode ab 1. November bis 28./29. Februar durchzuführen.

Ist ein Eingriff auf den Ackerflächen zwischen dem 1. März und 30. Oktober unvermeidbar, so sind diese ab dem 1. März als Brutstätte für im Offenland brütende Vogelarten unattraktiv zu gestalten (z. B. Flatterbänder oder annähernd vegetationsfreier Rohboden).

10.2 Vogelschutz bei der Gebäudeverglasung

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. Die Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al., 2012) bietet zu diesem Thema einen guten Überblick.

10.3 Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen

Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z. B. bei Lichtschächten), um deren Falleneffekte insbesondere für Kleintiere zu verringern.

10.4 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

11 Deutsche Bahn

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle " zu planen und herzustellen.
Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel. 0721-938-5965
Fax 0721-938-5509
E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden- Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG

DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe"

12 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Seite 2, Ziffer c)) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

13 Umsetzungsbezogener Hinweis Gebäude

Der Bebauungsplan wurde aus dem Städtebaulichen Entwurf entwickelt. Gestalterische Grundprinzipien sind dort dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben den gestalterischen Rahmen für die einzelnen Gebiete wieder, bei gleichzeitiger Flexibilität für den Einzelnen. In den Gebieten C und D sind innovative verdichtete Typologien vorgesehen. Hier sollte auf eine einheitliche Bauform hingewirkt werden. Im Gebiet D sind darüber hinaus besondere Anforderungen an den Lärmschutz vorhanden, die eine spezielle Grundrissgestaltung erfordern. Aus diesem Grund empfiehlt sich eine Entwicklung im Zusammenhang, idealerweise durch eine gestalterische Begleitung.

Dies kann im Zuge der Vergabe durch eine kaufvertragliche Regelung zur Sicherung der Qualität ggf. mit ergänzenden Gestaltungsrichtlinien erreicht werden.

D Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.21
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	08.04.21
Beschluss über den Planvorentwurf	31.03.21
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	31.03.21
Öffentliche Bekanntmachung	08.04.21
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	26.04.21 - 28.05.21
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	26.04.21 - 28.05.21, mit Schreiben vom 12.04.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	16.09.21
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	07.03.22
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.22 - 22.04.22
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	21.03.22 - 22.04.22, mit Schreiben vom 07.03.2022
Beschluss über Anregungen	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Gemeinde Lauchringen, den

Thomas Schäuble
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Gemeinde Lauchringen ……

Thomas Schäuble
Bürgermeister

E Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Lauchringen aus der folgenden Liste verwendet werden.

Eventuelle Konflikte zwischen früchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr sind zu beachten.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Felsen-Ahorn	*Acer monspessulanum*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus „Fastigiata“*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Holzapfel	Malus sylvestris
Mispel	Mespilus germanica
Schwarz-Pappel	Populus niga
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	*Salix caprea*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Speierling	*Sorbus domestica*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

... sowie standortgerechte, gebietsheimische **Obstbaumsorten** (Hinweis: Es sind heimische Obstbaumsorten u.a. nach Empfehlungen des Verbands der Bediensteten für Obstbau, Gartenbau und Landespflege Baden-Württemberg e.V. zu verwenden.

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Echte Hunds-Rose	*Rosa canina*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*
Eibe	*Taxus Baccata*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*