

---

# Gemeinde Lauchringen



---

## **Bebauungsplan „Nack II“** auf Gemarkung Oberlauchringen

### **1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**1.Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 06.07.2016



**kaiser**

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



## **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

### **A. SATZUNG**

### **B. BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Inhalt der B-Planänderung
6. Naturhaushalt und Landschaft
7. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
8. Kosten

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### **D. PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nack II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 06.07.2016 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

**PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

**NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585).



**Teil A**  
**SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                             |         |                       |
|-----------------------------|---------|-----------------------|
| B. Begründung               | (1.-9.) | i.d.F. vom 06.07.2016 |
| C. Textliche Festsetzungen  | (I.)    | i.d.F. vom 06.07.2016 |
| D. Planteil                 |         |                       |
| Flächennutzungsplan der VVG | (Bl. 1) | i.d.F. vom 28.11.2012 |
| (Auszug)                    |         |                       |
| Lageplan                    | (Bl. 2) | i.d.F. vom 06.07.2016 |

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4**

**AUSSERKRAFTSETZEN**

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nack II“, Rechtskraft vom 29.08.2014, sind nach wie vor verbindlich und gültig.

Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplan-ausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

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

Lauchringen, den 06.07.2016

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



# Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Nack II“

auf Gemarkung Oberlauchringen

**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

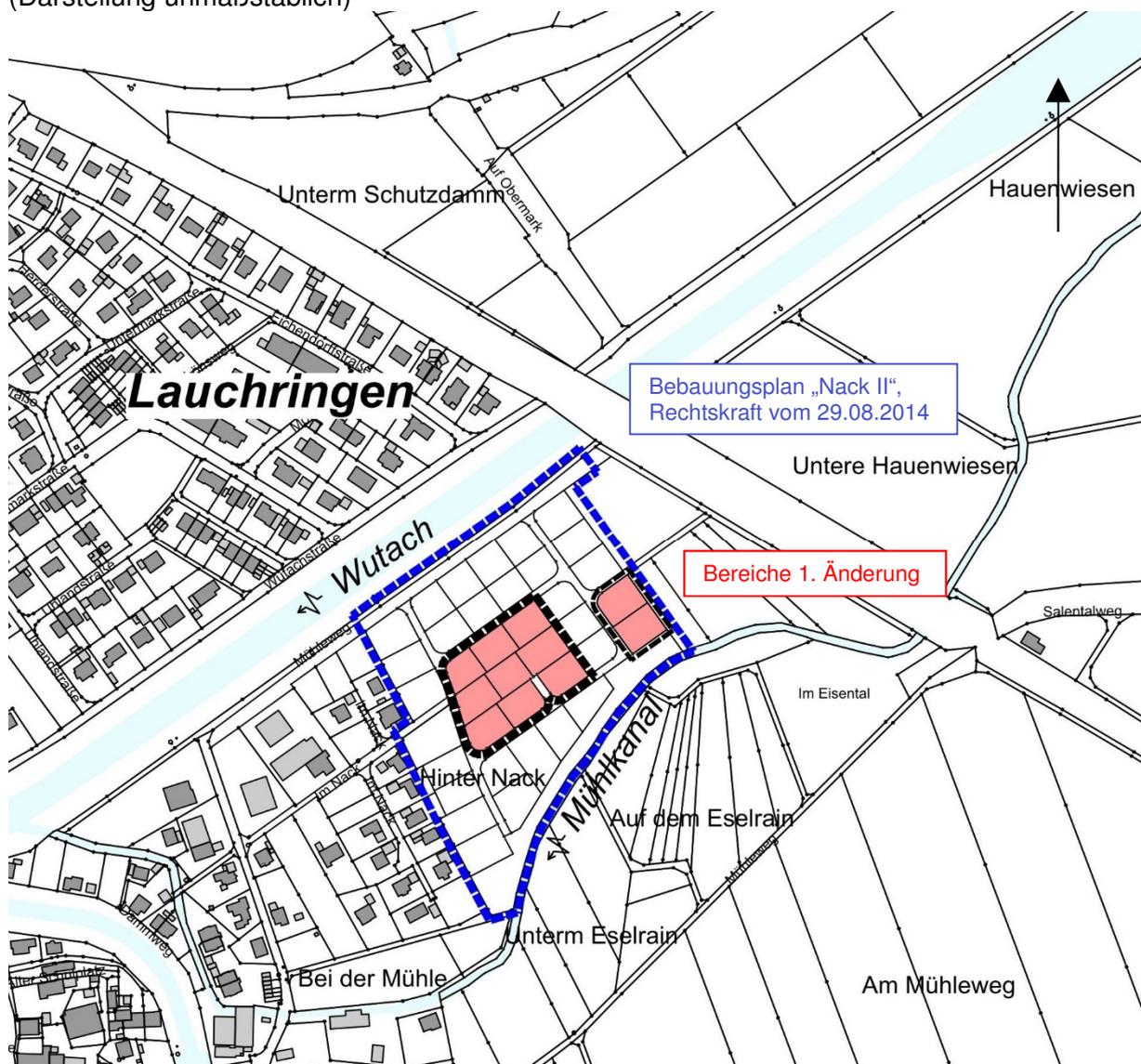
Endgültige Fassung vom 06.07.2016

Seite 3

Anlage zur Satzung

## Grenzen des Bebauungsplanes / Überlagerungsbereich Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

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

Im B-Planbereich „Nack II“ besteht seitens der neuen Grundstückseigentümer / der Bauherrschaft der Wunsch, die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe) bereichsweise höher zu setzen sowie bereichsweise eine andere Gebäudestellung wählen zu dürfen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nack II“ lassen die geplanten Bauwünsche in der aktuellen Fassung nicht zu, weshalb der B-Plan diesbezüglich geändert werden soll.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat am 28.04.2016 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nack II" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung betrifft zwei räumlich voneinander getrennte Bereiche.

Bereich Mitte

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Nack II“ ist die Höhenlage der Gebäude über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) in m ü. NN festgesetzt. Zur freieren Einpassung der Gebäude in das vorhandene Gelände und auch unter dem Hintergrund einer möglichst wirtschaftlichen Bebauung ist ein vordefinierter Spielraum berücksichtigt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an den Vorgaben zum Hochwasserschutz und/oder an der Höhenlage der neuen Straßengeometrie. In wenigen Bereichen liegt, begründet auf die zwingenden Höhenwechsel der Straße, die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe gering tiefer als der zugeordnete Fahrbahnrand.

Die neuen Grundstückseigentümer möchten jedoch ihr Bauvorhaben so ausrichten, dass sich das Erdgeschossfußniveau zu ihrem Gebäude über dem Straßenniveau befindet.

Bereich Ost

Das städtebauliche Konzept zum B-Plan „Nack II“ sieht im überwiegenden Bereich eine Gebäudestellung in Längsrichtung zur Wutach (Südwest-Nordost) vor. Eine variable Gebäudestellung ist lediglich im süd-südöstlichen B-Planbereich vorgesehen. Das städtebauliche Konzept wurde im Zuge des B-Planverfahrens im Gemeinderat mehrfach und intensiv beraten, der aktuelle B-Plan zeigt das Ergebnis des Gemeinderatsbeschlusses auf.

Die Bauherrschaft des Randgrundstücks im östlichsten B-Planbereich in der Nähe zum Mühlkanal möchte das Gebäude parallel zur neuen Erschließungsstraße (Nordwest-Südostrichtung) erstellen.



# Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Nack II“

auf Gemarkung Oberlauchringen

**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

Seite 2

## Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Nack II“ ist die Erfüllung der o. g. Bauwünsche in beiden Bereichen nicht möglich. Um dem gerecht zu werden, muss im Bereich Mitte die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in der Toleranz nach oben angepasst werden und im Bereich Ost die Richtung der Gebäudestellung geändert werden.

### 3. Flächennutzungsplan

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

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Nack II“ sind als Wohnbauflächen ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

### 4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zur 1. Änderung des B-Planes „Nack II“ liegt auf der Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen. Es umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten nachfolgend zusammen gestellten Flächen / Grundstücke.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerk.	Nutzung
<u>Bereich Mitte</u>				
2784	557	557		WBF Wohnbaufläche
2785	650	650		WBF Wohnbaufläche
2786	649	649		WBF Wohnbaufläche
2789	734	734		WBF Wohnbaufläche
2790	616	616		WBF Wohnbaufläche
2791	670	670		WBF Wohnbaufläche
2792	694	694		WBF Wohnbaufläche
2793	664	664		WBF Wohnbaufläche
2794	667	667		WBF Wohnbaufläche
<u>Bereich Ost</u>				
2804	815	815		WBF Wohnbaufläche
2805	670	670		WBF Wohnbaufläche
Gesamtfläche		7.386	m <sup>2</sup>	
entspricht ca.		0,74	ha	



# Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan „Nack II“

auf Gemarkung Oberlauchringen

**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

Seite 3

## Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

Die Grundstücke Flst. 2789, 2790 und 2793 befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde Lauchringen, alle anderen Grundstücke sind zwischenzeitlich Privatbesitz.

### 5. Inhalt der B-Planänderung

Mit der 1. Änderung des B-Planes „Nack II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereichsweise Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die bereichsweise Änderung der Gebäudestellung geschaffen. Die 1. Änderung erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit folgenden neuen Festsetzungen:

#### Bereich Mitte

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) wird mit 355,30 – 355,80m ü. NN festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2).

#### Bereich Ost

- Die Gebäudestellung wird variabel festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2).

Das ursprünglich definierte Planungsziel zum B-Plan „Nack II“ bleibt im Grunde erhalten. Die Änderung zur Höhenlage gibt den Grundstückseigentümern mehr Freiheit in der Gestaltung des Grundstücks und in Bezug auf den Hochwasserschutz, städtebauliche Nachteile ergeben sich dadurch nicht.

Kritisch zu hinterfragen ist allerdings die bereichsweise Änderung der Gebäudestellung unter dem Hintergrund der vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Gesamtkonzeption. Eine Einzelbetrachtung ist städtebaulich nicht zu empfehlen, weshalb in die Änderung die gesamte Fläche bis zur nächsten Querstraße mit einbezogen wurde.

### 6. Naturhaushalt und Landschaft

Zur 1. Änderung des B-Planes „Nack II“ nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Die 1. Änderung des B-Planes hat keine umweltrelevanten Einflüsse, die Ergebnisse des Umweltberichts zum B-Plan „Nack II“ sind nach wie vor uneingeschränkt gültig.



**Gemeinde Lauchringen**

## **Bebauungsplan „Nack II“**

auf Gemarkung Oberlauchringen

**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

Seite 4

---

### **Teil B BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

#### **7. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, ihre Bauvorhaben im Frühjahr / Sommer 2016 zu realisieren und wünschen deshalb eine möglichst zeitnahe Ertüchtigung des Bebauungsplanes „Nack II“.

#### **8. Kosten**

Im Zuge der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Nack II“ entstehen nur Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes, Kostenträger sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke.

Lauchringen, den 06.07.2016

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

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

---

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 (1) BauGB**

---

Die kursiv dargestellten Texte zeigen die Festsetzungen aus dem B-Plan „Nack II“ auf, die neuen Festsetzungen zur 1. Änderung sind nicht kursiv dargestellt.

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (3) BauGB**

*3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = .....m - .....m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).*

Bereich Mitte

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB EG) wird mit 355,30 – 355,80m ü. NN festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2).

*3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzungen im Schema-schnitt (Blatt 3) bestimmt:*

- Maximale Traufhöhe (TH) = + 5,60m,

- Maximale Firshöhe (FH) = + 8,50m,

**7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

*Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.*

Bereich Ost

Die Gebäudestellung wird variabel festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2).

Lauchringen, den 06.07.2016

Thomas Schäuble  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauchringen**

# **Bebauungsplan „Nack II“**

auf Gemarkung Oberlauchringen

**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

Seite 1

---

**Teil D**  
**PLANTEIL**

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 1) unmaßstäblich
2. Lageplan (Blatt 2) M 1:500



**Gemeinde Lauchringen**  
**Bebauungsplan „Nack II“**  
auf Gemarkung Oberlauchringen  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

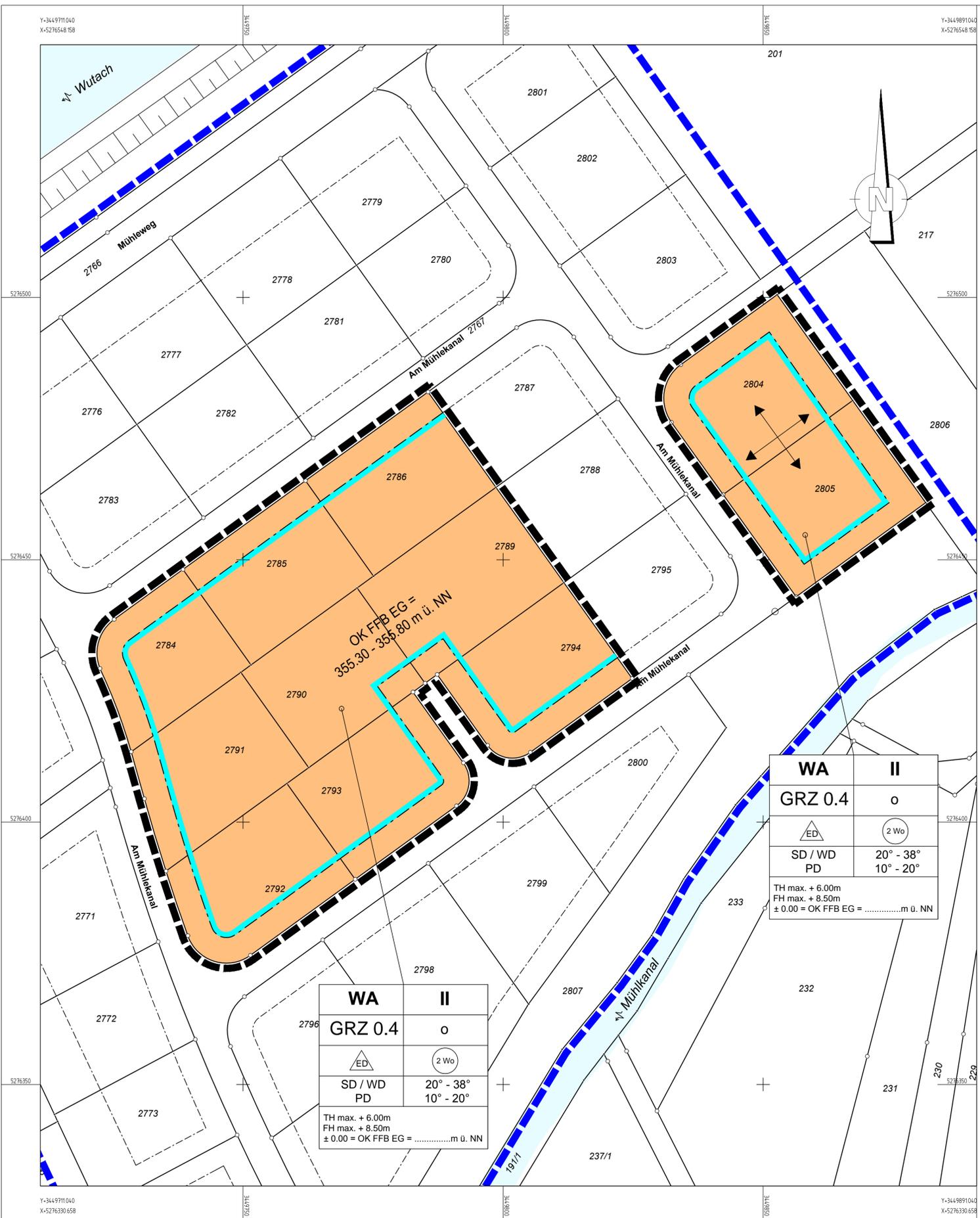
Seite 1

Blatt 1

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG**  
**Waldshut-Tiengen, Dogern Lauchringen und Weilheim“**  
vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,  
Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

(Darstellung unmaßstäblich)

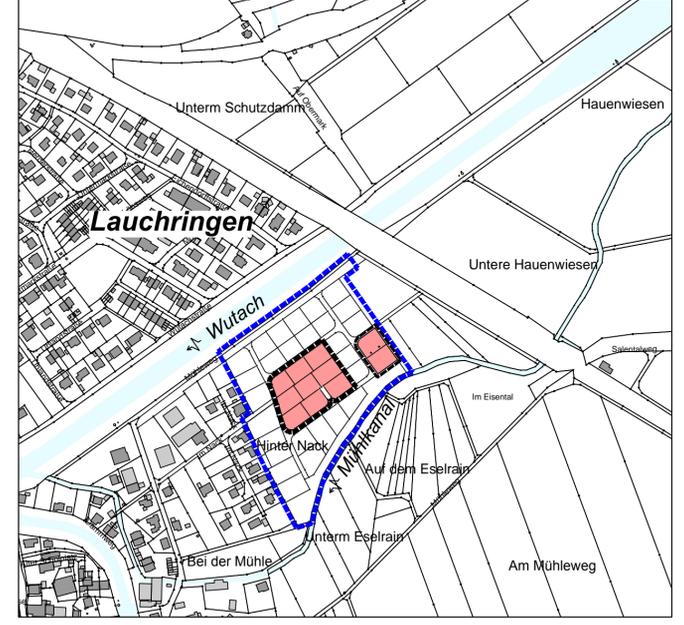




### Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenerverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein :**  
 Bestehende Grundstücksgrenze
- Art der baulichen Nutzung :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO  
**WA**  
 Allgemeines Wohngebiet  
 § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
 Nutzungsschablone :
- | WA  | II                     | Bauliche Nutzung   | Zahl der Vollgeschosse |
|---|------------------------|--|------------------------|
| GRZ 0.4   | o                      | Grundflächenzahl   | Bauweise               |
|   |                        | Hausform   | Anzahl der Wohnungen   |
| SD / WD<br>PD   | 20° - 38°<br>10° - 20° | Dachform   | Dachneigung            |
| TH max. + 6.00m<br>FH max. + 8.50m<br>± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN |                        | Traufhöhe maximal<br>Firsthöhe maximal<br>Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss |                        |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze Gebäude
- First- bzw. Gebäuderichtung
- Sonstige Planzeichen :**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nack II" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nack II" § 9 Abs. 7 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Nack II" auf Gemarkung Oberlauchringen 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 06.07.2016

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	28.04.2016
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.04.2016
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.05.2016
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.05.2016 bis 20.06.2016
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	17.05.2016 bis 20.06.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	06.07.2016
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

### Lageplan M 1:500 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 06.07.2016

.....  
 Thomas Schäuble, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 06.07.2016

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1238	Plan: 10-S_LP500.dwg	Platt: 10-S_LP500.pdf	Größe: 0.39 m²
---------------	----------------------	-----------------------	----------------