



**LAUCHRINGEN**

*Unsere familienfreundliche Gemeinde*



**„BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“  
ORTSTEIL OBERLAUCHRINGEN**

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

**Endgültige Fassung vom 02.10.2009**

# „BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

## INHALTSÜBERSICHT

### 1. SATZUNG

zum „Bebauungsplan Hofacker“, 1. Änderung  
Ortsteil Oberlauchringen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Bestandteile der Satzung
- § 3 Inhalt der Änderung
- § 4 Inkrafttreten

### 2. BEGRÜNDUNG

- 1. Geltungsbereich und Lage
- 2. Flächennutzungsplan
- 3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2. Ordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen
- 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### 4. PLANTEIL

- 1. Übersichtsplan Oberlauchringen
- 2. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplan „ Hofacker“ 1. Änderung M 1: 500
- 3. Geländeschnitt 1-1 M 1: 200



## „BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

### TEIL 2

## BEGRÜNDUNG

### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil und entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Hofacker“ in der Fassung vom 30. März 1976.

### 2. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (Stand: 5. Änderung des Flächennutzungsplan genehmigt am 15.01.2007) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B- Planes „ Hofacker“ involvierten Flächen als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

### 3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der bestehend Vorschriften um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.  
Insbesondere besteht dies darin, flächen- und energiesparende Bauweisen zuzulassen.

- Nachverdichtung durch bessere Ausnutzung der Grundfläche
- Optimierung der Belichtungsverhältnisse am Nord-Ost-Hang
- Kompakte Bauweise für ein günstiges Verhältnis von Außenfläche zum Gebäudevolumen (günstiges A/V Verhältnis)
- Vereinheitlichung der Baufenstergröße um mehr Flexibilität hinsichtlich der energetischen Ausnutzung zu gewährleisten.

Zusätzlich wird durch die Bebauungsplanänderung eine eindeutige Fixierung der Gebäudehöhen durch die Festlegung von Bezugspunkten erreicht. Dabei orientieren sich die Gesamtgebäudehöhen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Hofacker“.

### 4. Bebauungsplanänderungen

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „ Hofacker“ bezieht sich auf die nachfolgenden explizit beschriebenen Festsetzungen:

Erhöhung der möglichen Vollgeschosse von bisher „ I+D“ auf zwei Vollgeschosse. Dadurch ist eine bessere Ausnutzung der noch zu bebauenden Grundstücke möglich. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohneinheiten städtebaulich notwendig. Es werden zwei Wohneinheiten pro Wohnung festgesetzt, wobei pro Wohnung zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind.

## „BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geringfügig verschoben und in ihrer Abmessung für alle Grundstücke von zuvor 12 x 14 m und 12 x 16 m auf einheitlich 12 x 16 m festgelegt. Dadurch wird ebenfalls eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Neben dem Satteldach mit der Dachneigung von 30° bis 38° (früher I+D) soll nun auch ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 12° bis 25° möglich sein. Es werden für die unterschiedlichen Dachneigungen unterschiedliche Gebäudehöhen (First und Traufe) festgelegt.

Dabei wurden die in den bisherigen Vorschriften maximal möglich Firsthöhen der Gebäude von den neuen Festsetzungen nicht überschritten.  
(siehe Geländeschnitt 1-1)

Bei der flach geneigten Dachform ist es nun möglich das Dachgeschoss über die Fassade zu belichten und zu belüften.

Die eigentliche Dachfläche kann frei von Dachaufbauten oder Dachfenstern für den Einsatz von Warmwasserkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden. Zusätzlich kann durch eine Verschiebung des Firstes aus der Mitte die Südwest- Dachfläche für energiesparende Maßnahmen vergrößert werden.

Um den Gebietscharakter zu erhalten, wurde die Firstrichtung beibehalten. Durch die Topographie im Plangebiet ist eine Drehung des Gebäudes von Südwesten gegen Süden nur begrenzt möglich und sinnvoll.

Die Definition der Gebäudehöhen soll nicht mehr über die Sockelhöhe (Oberkante Decke über dem Untergeschoß max. 0,50 m) über dem Straßenniveau und die Kniestockhöhe (Deckenoberkante des Obergeschoss und der Sparrenunterkante, max. 0,80 m) definiert werden, sondern eindeutig über First- und Traufhöhe in Bezug über einem fixierten Punkt auf der Erschließungsstrasse.

Lauchringen, den 02.10.2009



Thomas Schäuble  
Bürgermeister

**„BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB**

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

**Teil 3                    T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N**

**zum Bebauungsplan „Hofacker“, 1. Änderung**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**II. Maß der baulichen Nutzung**

**Ergänzung zu § 4**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

**Ergänzung zu § 5**

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind Einzelhäuser.  
Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Dabei sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

**Ergänzung zu § 6**

Hierzu gilt der zeichnerische Teil zur Bebauungsplanänderung „Hofacker“.

**2. Ordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**

**IV. Baugestaltung**

§ 7 wird ersetzt durch  
**§ 7 Gestaltung der Bauten**

**7. 1. Gebäudehöhen**

Die Höhenlage der Gebäude wird gemessen vom Bezugspunkt (siehe zeichnerischer Teil) wie folgt:

Für Gebäude mit Satteldach und Dachneigung von 30°-38°  
Traufhöhe (TH) = max. 4.75 m  
Firsthöhe (FH) = max. 9.00 m

Für Gebäude mit Satteldach/ versetztes Pultdach und Dachneigung von 12- 25°  
Traufhöhe (TH) = max. 5.75 m  
Firsthöhe (FH) = max. 8.00 m

Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereich (Außenanlagen) sind Abweichungen  $\pm 15$  cm zulässig.

## „BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

### 7.2 Dächer

#### 7.2.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind die Planeintragungen maßgebend.

Es sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Als Sonderformen des Satteldaches sind Walm- und Krüppelwalmdächer ebenfalls zulässig.

Untergeordnete Bauteile sind auch als Flachdach möglich.

#### 7.2.2 Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Gilt nur für Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38°.

Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gaupen zwei Drittel der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der Anschnitt der Gaupe (Oberkante) muss in der Dachschrägen gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Mit der Gaupe ist ein Abstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Aussenkante Dach des Hauses bis Aussenkante der Gaupe.

Dacheinschnitte sind in Form eines liegend Rechtecks und einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

#### 7.2.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

### § 9 wird ersetzt durch **§ 9 Garagen, Carports und Stellplätze**

Carports, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Dächer der Garagen und Carports gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Hauptdächern. Zusätzlich sind bei Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mindestens 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.

## 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### 1. Abfallrecht ( Hinweis)

Müllfahrzeuge können nicht in die Sackgasse fahren und die Müllbehälter müssen von den Abfallerzeugern an der angrenzenden Erschließungsstrasse bereitgestellt werden. Diese gilt für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1131 und 1129.

„BEBAUUNGSPLAN HOFACKER“ OBERLAUCHRINGEN, 1. ÄNDERUNG  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Endgültige Fassung vom 02.10.2009

---

**TEIL 4**

**PLANTEIL**

1. Übersichtsplan Oberlauchringen
2. Lageplan, Zeichnerische Teil "Bebauungsplan Hofacker", 1. Änderung
3. Geländeschnitt 1-1



Gemeinde: Lauchringen  
Gemarkung: Oberlauchringen

**Baugebiet Rebweg**

**Übersichtsplan**

Übersichtsplan im Maßstab 1:1500

 **ALBICKER**  
**INGENIEURBÜRO**

Arbeitssicherheit - Vermessungen - Umweltschutz  
Bonndorfer Str. 8 79805 Egglingen  
Tel. 07746 919550 Fax. 07746 919551

15. Mai 2009