

GEMEINDE LAUCHRINGEN



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„WEBERSTRASSE“**

Stand: Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 25.06.2009

Rechtskraft vom 10.07.2009

ARBEITSGEMEINSCHAFT

PLANUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO KAISER und STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

Über den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Weberstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Weberstraße“

am 25.06.2009 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) – PlanzV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – LBO BW
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – GemO BW

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500,
2. den Textlichen Festsetzungen.

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
4. ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan (rechtswirksame Fassung M 1 : 5.000),
5. Pflanzempfehlungen als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen,
6. das Schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, vom 19.02.2009.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Lauchringen, den 07. JULI 2009

Th. Schauble

Schauble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften

„Weberstraße“

Begründung

1. ANLASS FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Anlaß für das Planverfahren ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Ecke Hauptstraße / Weberstraße mit zugehörigen Anlieferungs- und Stellplatzflächen auf dem bisher bereits genutzten Grundstücksbereich und einer unmittelbar nördlich angrenzenden bisherigen innerörtlichen Brachfläche.

Nachdem vom Grundstückseigentümer als Bauherrn ein entsprechender Bauantrag eingereicht worden war, hatte der Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 24.07.2008 einen ersten Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gefaßt und ergänzend beschlossen, der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan „Weberstraße“ in der Fassung vom 15.07.2008 zu geben.

Zwischenzeitlich wurde die Konzeption aufgrund der von Angrenzern im damaligen Bauantragsverfahren geäußerten Bedenken und nach einer Reihe intensiver Vorgespräche, u. a. mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Fachbereiche Raumordnung und Straßenbau), überarbeitet und ein Lärmgutachten erstellt; die Abgrenzung des Plangebiets wurde modifiziert.

Die damit verbundenen Verbesserungen des Projekts sind sowohl in einen geänderten Bauantrag, als auch in den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingeflossen.

Der Gemeinde liegt außerdem eine schriftliche Erklärung des Projektträgers zur Übernahme aller Verfahrenskosten und des entstehenden Erschließungsaufwandes vor. Somit kann das Planverfahren ebenso wie die Neubebauung und Erschließung kostenneutral für die Gemeinde abgewickelt werden.

Mit dem Ausbau des Lebensmittel- und Getränkemarktes als sog. **Vollversorger** mit Frischfleisch, Obst und Gemüse kann die Nahversorgung der Gemeinde stabilisiert, verbessert und mittel- bis langfristig gesichert werden.

Im Rahmen einer raumordnerischen Vorabklärung am 12.02.2009 hatte das Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Raumordnungsbehörde mitgeteilt, daß das Vorhaben prinzipiell genehmigungsfähig sei, sofern die planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebiets mit Sortimentsregelungen über einen Bebauungsplan und eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolge.

Der geplante Standort im Zentrum von Unterlauchringen ist - auch nach einer bereits vorliegenden Stellungnahme der IHK Hochrhein-Bodensee - als integriert anzusehen. Ein Bedarf für die vorgesehenen Dimensionen der Verkaufsflächen ist sowohl aus der Sicht der Gemeinde als auch des Marktbetreibers vorhanden; die Ge-

meinde Lauchringen hat derzeit noch erhebliche Kaufkraft-Abflüsse zu verzeichnen.

Bisher waren trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde und des Betreibers alle Versuche gescheitert, die erforderliche Erweiterung des bestehenden Marktes und den Ausbau zu einem effektiven Lebensmittel-Vollversorger an einem genehmigungsfähigen, städtebaulich vertretbaren Standort im Gemeindegebiet zu realisieren, auch nach Diskussion von Standortalternativen.

Erst im vergangenen Jahr eröffnete sich die Möglichkeit, die an den bestehenden Markt unmittelbar angrenzenden Flächen zu erwerben und die gewünschte Erweiterung hier vorzunehmen.

Aus diesen Gründen wurden Alternativ-Standorte im hier vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren „Weberstraße“ nicht nochmals untersucht. Dies wäre auch deshalb nutzlos, weil Projektträger und Marktbetreiber das Projekt ausschließlich an diesem Standort oder gar nicht realisieren wollen.

Für das bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bestandene Grundstück im Mischgebiet (Hauptstraße 68) werden perspektivisch angemessene bauliche Expansionsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Gebäude nur sehr schmal ist und nur eine vergleichsweise geringe Grundfläche aufweist, wurde unterstellt, daß mittel- bis langfristig ohnehin eine bauliche Neuordnung stattfindet; die Gebäudekonfiguration wurde, orientiert an den Straßenkanten, optimiert. Die festgesetzte Traufhöhe erlaubt neben zwei Vollgeschossen ein ausgebautes Dachgeschoß; im rückwärtigen Bereich kann –etwa für eine geschäftliche Nutzung – ein eingeschossiger Trakt angegliedert werden.

Auf Basis des überarbeiteten Entwurfs, Stand 31.03.2009, hatte der Gemeinderat am 31.03.2009 in öffentlicher Sitzung die erneute Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „Weberstraße“ beschlossen, dem Entwurf für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und beschlossen, der Öffentlichkeit und den berührten Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Weil die Voraussetzungen vorliegen, wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB angewandt.

Die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange und von Bürgern waren vom Bebauungsplaner in einer 17-seitigen Vorlage für den Gemeinderat aufbereitet und mit einer jeweils zugeordneten Antwort, sowie mit Beschlußvorschlägen versehen worden.

Mehrere Bürger befürchteten Beeinträchtigungen wegen der Verkehrszunahme durch den erweiterten Lebensmittelmarkt und einen damit zusammenhängenden gesteigerten Ausstoß von CO₂ und sahen wegen der neuen Zufahrt zum Markt die Erreichbarkeit ihres Grundstücks nicht mehr gewährleistet. Außerdem wurde das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung z. T. in Frage gestellt, das bereits dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt war.

Die Gemeinde hatte daher zusätzliche fachliche Stellungnahmen in Auftrag gegeben, die dem Gemeinderat ebenfalls als Abwägungsmaterial zur Verfügung standen:

- Die fachliche Stellungnahme des Büros für Umwelt- Engineering, Bad Bellingen, kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, „daß der durch den geplanten Lebensmittelmarkt induzierte Straßenverkehr die CO₂- Emissionen im Vergleich zum IST-

Zustand nur geringfügig um 1% anhebt. Die Inbetriebnahme der geplanten Ortsumfahrung wird dem gegenüber jedoch eine deutliche Verringerung der CO₂-Emissionen um rund 12% bewirken“.

- Die maßstäbliche Skizze des Planungs- und Vermessungsbüros Kaiser zeigt anhand der eingetragenen Schleppkurven, daß die Ein- und Ausfahrt des Privatgrundstücks gegenüber der Markt-Zufahrt auch weiterhin im bisherigen Umfang möglich ist.

Der Gemeinderat konnte aufgrund der Stellungnahme der zuständigen höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und anderer maßgeblicher Öffentlicher Belange in der Abwägung davon ausgehen, daß der im Sondergebiet festgesetzte neue Lebensmittel- und Getränkemarkt auf einem städtebaulich integrierten Standort den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der Gemeinderat konnte in der Abwägung auch davon ausgehen, daß der Verkehr auf der B 34 durch den Weiterbau der Ortsumfahrung im Zuge der A 98 wesentlich entlastet wird. Es handelt sich dabei nicht um eine theoretische Annahme, der Baubeginn für die nächste Baumaßnahme ist bereits für 2009 terminiert, die Fertigstellung kann in naher Zukunft erwartet werden.

Nach dem maßgeblichen Gutachten des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe, vom Mai 2003 ist im maßgeblichen Abschnitt der B 34 mit einer Reduzierung um mindestens 2.900 KFZ/ 24h zu rechnen.

Dieser Entlastungseffekt wird durch den erweiterten Lebensmittelmarkt nur geringfügig kompensiert, weil er nur der örtlichen Grundversorgung dient und nur in geringem Umfang neue Kundenkreise erschließt. Es findet lediglich eine Verlagerung eines Teils des bisherigen Marktes auf einen neuen Standort mit direkter Zufahrt von der B 34 und eine teilweise Umlenkung des bisherigen Kundenverkehrs statt; die Weberstraße wird tendenziell ebenfalls entlastet und die bisherige Situation für Linksabbieger von der B 34 in die Weberstraße entschärft.

Da insbesondere auch die von den Lärmgutachtern vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen Gegenstand des Bebauungsplans sind, hat der Gemeinderat in der Abwägung der Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Marktes an diesem Standort der Vorrang gegeben.

Er hat daher nach eingehender Beratung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Weberstraße“ in öffentlicher Sitzung am 25.06.2009 jeweils als Satzung beschlossen

2. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Lauchringen und erstreckt sich zwischen der Bundesstraße B 34 und der Hauptstraße.

Die Abgrenzung ist dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 500 zu entnehmen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,18 ha

Davon entfallen auf:

öffentliche Erschließungsflächen

(überwiegend bestehende Straßen, Fuß- und Radwege) ca. 0,39 ha

Sondergebiet für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt (SO)

incl. privater Parkieranlage mit 75 Stellplätzen

und incl. Grünflächenanteile ca. 0,66 ha

Mischgebiet (MI) ca. 0,13 ha

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim, Stand: 14.05.2008, ist das Plangebiet noch als Wohnbaufläche dargestellt, ein Planauszug M 1 : 5000 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weberstraße“ gemäß § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB trotz der Abweichung vom derzeit rechtswirksamen FNP aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der Lebensmittel- und Getränkemarkt entsprechend der raumordnerischen Vorabklärung als großflächig einzustufen ist, wird diese Anpassung im Rahmen der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (Aufstellungsbeschluß des Gemeinsamen Ausschusses am 24.04.2008) dahingehend vorgenommen, daß für den maßgeblichen Teil des Plangebiets eine **Sonderbaufläche** gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO für **Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt)** dargestellt wird.

Da der Bebauungsplan vor Abschluß des FNP- Änderungsverfahrens rechtskräftig wird, soll der FNP im weiteren Verfahren im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

4. GEPLANTES PROJEKT

Das geplante Projekt entspricht dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung und den Örtlichen Bauvorschriften.

4.1 BEBAUUNG / GESTALTUNG

Der derzeit bestehende Edeka-Markt in Unterlauchringen soll neu strukturiert und erweitert werden. Geplant ist der Rückbau des bestehenden Gebäudes an der Hauptstraße um ca. 400 m² zu einem Getränkemarkt mit maximal 550 m² Verkaufsfläche. Die Stellplatzfläche an der Hauptstraße wird auf insgesamt 23 Kundenstellplätze erweitert. Weiter nördlich an der Bundesstraße B34/ Weberstraße soll auf den bisherigen Freiflächen der Grundstücke Flurstück Nrn. 492, 493 und 495/1 ein neuer, überwiegend eingeschossiger Lebensmittelmarkt mit ca. 970 m² Verkaufsfläche, einer vorgelagerten Mall mit Backshop und Windfang und zugehörigen Lager-, Arbeits- und Nebenflächen entstehen, ergänzt um ca. 70 Stellplätze.

In einem kleineren Obergeschoß sollen Personal- und Technikräume untergebracht werden.

Die bereits bestehende, künftig zwischen den beiden Marktgebäuden liegende Anlieferzone wird überdacht, so daß ein zusammenhängender Gebäudekomplex entsteht und der Schallschutz wesentlich verbessert wird.

Das auf dem bisherigen Marktgebäude aufsitzende Wohngebäude mit drei eigenständigen Wohngeschossen bleibt unverändert, die bisherigen Garagen und Stellplätze für die Mieter werden jedoch neu geordnet und verlagert.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** zu maßgeblichen Gestaltungsdetails, u. a. zu Dachformen und Dachausbauten, aber auch der Außenanlagen und der grünordnerischen Maßnahmen, sollen eine harmonische Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild sicherstellen. Das betrifft insbesondere auch die Werbeanlagen und die von ihnen ausgehenden Wirkung auf angrenzende Verkehrsflächen und Gebäude.

Für die potentielle Neubebauung auf dem Grundstück im Mischgebiet wird in Anlehnung an die dort vorhandene und die umgebende historische Bebauung als Dachform für die Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt.

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im gesamten Gebiet zu verkabeln. Freileitungen entsprechen weder dem zeitgemäßen Standard noch den gestalterischen Zielvorstellung der Gemeinde Lauchringen und des Projektträgers für einen hochwertigen Marktstandort.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung erfolgt über den Anschluß einer neuen Parkierungsfläche nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes an die Bundesstraße B 34. Zu diesem Zweck wird entsprechend der Festsetzung im Planteil auf der B 34 ein Aufstellbereich für Linksabbieger eingebaut, der im Weiteren auch den Linksabbiegern aus der B 34 in die Weberstraße dient.

Zu diesem Zweck sind nur geringfügige Änderungen an der B 34 erforderlich, sie betreffen in erster Linie die Verschiebung der bestehenden Querungshilfe für Fußgänger um ca. 25 m ostwärts und eine Verschiebung des südlichen Fahrbahnrandes in diesem Bereich um ca. 1 m; der Einmündungsbereich der Siegfriedstraße wird im Sinne der Verkehrsberuhigung um das gleiche Maß verengt.

Die zugrundeliegende Erschließungsplanung wurde im Bebauungsplan festgesetzt, sie wurde vom Planungsbüro und Vermessungsbüro Kaiser erarbeitet und bereits im Vorfeld detailliert mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die Planung wurde vom Regierungspräsidium als geeignet angesehen, um den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aus dem neuen Markt ebenso wie den bestehenden Verkehr auf der B 34 störungsfrei zu bewältigen.

Der Gemeinderat konnte dem neuen Lebensmittelmarkt und der Anbindung des Kundenparkplatzes an die B 34 auch deshalb zustimmen, weil der Verkehr auf der B 34 nach gutachterlicher Berechnung künftig durch den Weiterbau der Ortsumfahrung im Zuge der A 98 wesentlich – um mindestens 2.900 KFZ/ Tag - entlastet werden wird. Es handelt sich dabei nicht um eine theoretische Annahme, der Baubeginn für die nächste Brückenbau- Maßnahme ist bereits für 2009 terminiert, die Fertigstellung kann in naher Zukunft erwartet werden.

Weitere als die geplante Zu- und Ausfahrt der neuen Kundenparkplätze zur und von der B 34 sind nicht zulässig.

Die Andienung des Marktes erfolgt wie bisher über die Weberstraße. Entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten wurde im Bebauungsplan sowohl die Zahl der täglich zulässigen LKW- Anlieferungen beschränkt, als auch die Anlieferzeiten geregelt; u. a. werden LKW-Anlieferungen zur Nachtzeit ausgeschlossen. Die Anlieferzone selbst wird überdacht; sie bleibt für Kundenfahrzeuge nicht zugänglich.

Die Siegfriedstraße hat keine Erschließungsfunktion für den Markt; von ihr aus werden lediglich – wie bisher – das Grundstück Flurstück Nr. 494 und 8 dorthin verlagerte Garagen für Wohnungsmieter aus dem bestehenden Wohntrakt im Sondergebiet angefahren.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** für Kunden und Beschäftigte des Lebensmittelmarktes, des Getränkemarktes und der bestehenden Wohnungen erfolgt ausschließlich innerhalb des im Plan festgesetzten Sondergebiets. Ein Teil der Mieterstellplätze wird an der Weberstraße untergebracht, etwas weiter südlich als die

dort bereits angelegten Stellplätze. Die Längsparkplätze westlich des derzeitigen Marktgebäudes / des künftigen Getränkemarktes bleiben unberührt.

Die Stellplatzanlage südlich des neuen Getränkemarkts wird ausschließlich von der Hauptstraße angefahren.

Für Fußgänger soll ein direkter Zugang von der Weberstraße zum Parkplatz / Eingang des Lebensmittelmarktes bzw. der vorgelagerten Mall geschaffen werden; im Übrigen bleiben die bestehenden Fußwege – bis auf die bereits genannte geringfügige Verschwenkung auf ca. 20 m Länge – unberührt.

Die **Abwasserbeseitigung** kann ebenso wie die **Wasserversorgung** über neue Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das Landratsamt Waldshut hat mitgeteilt, daß aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine spezifische Erlaubnis für **Versickerungsanlagen** erforderlich wird. Die endgültige Entwässerungsplanung ist jedoch vorab mit der Gemeinde Lauchringen abzustimmen, die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu erstellen und von der Gemeinde nach Fertigstellung abnehmen zu lassen.

Die **Versorgung mit anderen Medien** ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Sowohl der umgebaute Getränkemarkt als auch der neue Lebensmittelmarkt können voraussichtlich aus der bestehenden Transformatoren-Station mit elektrischer Energie versorgt werden. Im Planteil M 1 : 500 ist der Standort mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Der Erschließungsaufwand wird entsprechend der vorliegenden Verpflichtungserklärung insgesamt vom Projektträger übernommen, auf die Gemeinde Lauchringen entfallen keine Kosten.

4.3 LÄRMSCHUTZ

Bereits im Vorfeld wurde die verkehrliche und betriebliche Emissions-Situation gutachterlich untersucht.

Zugrundegelegt wurde nicht die planungsrechtlich relevante DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), sondern die wesentlich strengere TA Lärm, weil diese die Beurteilungsgrundlage für den späteren täglichen Betrieb der Märkte bildet.

Auf das Schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik Gerlinger + Merkle, Schorndorf, vom 19.02.2009 wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan der Innenentwicklung als Anlage beigelegt.

Die maßgeblichen Aussagen und Empfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Das betrifft etwa die **aktiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmschutzwände) westlich und östlich des Parkplatzes beim Lebensmittelmarkt und vor der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 494, die **Einhauung der Anlieferzone und der Einkaufswagenboxen**, die **Beschränkungen der Betriebszeiten** und der Zeiten und Zahl der **Anlieferungen**, sowie die ergänzenden Festsetzungen zu lärmzeugenden Anlagen und Schallquellen.

In einem Punkt wurde in den textlichen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen bewußt eine gegenüber dem Schallgutachten **strengere Regelung** getroffen: Es soll ausdrücklich verhindert werden, daß bei dem hier geplanten Neubau stationäre Schallquellen (z.B. Lüftungs- und Klimageräte) mit vergleichsweise hohen Schalleistungspegeln im Freien über der Dachhaut angeordnet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand mit 3,2 m Höhe gegen das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 494 kann alternativ auch durch passive Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude ersetzt werden, soweit die Grundstückseigentümer damit einverstanden sind. In diesem Fall sind auf Kosten des Verursachers an der Westseite dieses Gebäudes Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Art der Nutzung als **Sondergebiet (SO)** gem. § 11 (2) BauGB für Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen) festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen sind als zulässige Bestandteile des Sondergebiets aufgeführt, insbesondere die zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsflächen incl. der Kassenbereiche und der zugehörigen inneren Erschließungsflächen. Die sog. Mall ist als eigenständige Einheit aufgelistet.

Die zulässigen maximalen Verkaufsflächen betragen für den Lebensmittelmarkt maximal 970 m², für die zugehörige Mall incl. Backshop und Windfang maximal 130 m² und für den Getränkemarkt maximal 550 m².

Alle Flächenangaben verstehen sich als Verkaufsflächen i. S. der Definition des Einzelhandelerlasses (VwV des Wirtschaftsministeriums) vom 21.02.2001.

Ebenso werden die zulässigen **Sortimente für Lebensmittel und Getränke und Non-Food-Artikel** Gegenstand der Sondergebiets-Definition.

In das Sondergebiet integriert ist das bestehende Wohngebäude; in den drei Geschossen oberhalb des neuen Getränkemarkts ist gem. § 9(3) BauGB ausschließlich Wohnnutzung zulässig, weil dort keine anderweitigen Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen installiert werden sollen.

Das Sondergebiet wurde nicht, wie in der Planzeichenverordnung vorgesehen, mit einer breiten Randsignatur gekennzeichnet, sondern mit einer orangefarbenen transparenten Schraffur definiert, damit die darunter liegenden detaillierten Festsetzungen zur Erschließung und Grünordnung sichtbar bleiben.

Ein kleinerer Teil des Plangebiets ist als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das gemäß § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt wird:

Tankstellen sind wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens – gerade in den Morgen- und Abendstunden – und wegen des Gefährdungspotentials innerhalb der dicht bebauten Ortslage ausgeschlossen; die Versorgung von Lauchringen ist bereits mit bestehenden Einrichtungen sichergestellt.

Auch Vergnügungsstätten aller Art führen erfahrungsgemäß zu einem weit höheren Verkehrsaufkommen und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze als andere im Mischgebiet zulässige Geschäftsnutzungen oder Gewerbebetriebe.

Sie werden daher ebenso nicht zugelassen wie alle Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluß liegen darin, daß mit dieser Regelung verhindert werden kann, daß das geschäftliche Niveau des Gebietes in einer für den Ort wichtigen Geschäftslage absinkt, Betriebe von einer Niederlassung in der Ortsmitte Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im **SO** und im **MI** ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn sie im Planteil M 1 : 500 nicht dargestellt sind.

Im Planteil M 1 : 500 sind außerdem festgesetzt die **öffentlichen und die privaten Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und die privaten **Parkierungsflächen** beim Lebensmittel- und beim Getränkemarkt incl. Fahrgassen und Versickerungsflächen.

Das zulässige **Maß der Nutzung** ergibt sich aus der maximal zulässigen **Grundfläche (GR)** für die Marktgebäude, die überdachte Anlieferzone und einen möglichen Neubau im Mischgebiet, die den im Planteil M 1 : 500 durch Baugrenzen definierten **überbaubaren Flächen** entspricht, der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** als Höchstmaß entsprechend dem Planeintrag und der maximal zulässigen **Trauf- bzw. Gebäudehöhe in m**, bezogen auf die maximal zulässige Höhe der Fußboden-Oberkante der Erdgeschosse als Fertigmaß (OK FFB EG).

Die **Höhenlage der Gebäude** orientiert sich am Bestand bzw. an der Zufahrtsmöglichkeit zur nächstliegenden Erschließungsstraße.

Die durch die Baufenster definierte maximal zulässige Grundfläche (**GR**) betrifft nur Gebäude und die überdachte Anlieferzone der Märkte, sie kann um Vordächer und Windfänge incl. der Zugangsbereiche, die im Planteil festgesetzten Flächen für Garagen und private Stellplätze incl. der Zufahrten und Fahrgassen, die Lärmschutzwände, sowie um die Versickerungsflächen überschritten werden.

Für die im Planteil festgesetzten Lärmschutzwände mit definierter Höhe wird zur besseren Lesbarkeit des Plans auf die Ausweisung eines Baufensters verzichtet.

6. ABWÄGUNG ZUM UMWELTSCHUTZ / ZUGEORDNETE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan „Weberstraße“ wurde entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats Lauchringen vom 31.03.2009 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der dort genannte Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird mit den hier vorliegenden ca. 5.600 m² weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind keinesfalls betroffen.

Ein Umweltbericht wurde daher gemäß § 13(3) BauGB nicht vorgelegt, es wurde auch von der Angabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB.

Dennoch wurden die ökologischen Belange in die Abwägung eingestellt, aufbauend auf den folgenden Aussagen zur Eingriffssituation i. S. v. § 1a BauGB.

Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Die zur Überbauung und ergänzenden privaten Erschließung vorgesehene Bereich wird derzeit nicht bzw. extensiv als Grünland genutzt.

Es handelt sich weder um eine Biotopfläche i.S.v. § 32 BNatSchG, noch um einen anderweitig unter Schutz stehenden oder ökologisch hochwertigen Bereich.

Die mit dem neuen Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge ermitteln sich wie folgt:

Der südliche Bereich des Plangebiets ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Es handelt sich um den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt und die aufgesetzten drei Wohngeschosse mit den zugehörigen versiegelten Flächen (Parkierungsflächen, Anlieferzone, Hofflächen und Zugangsbereiche) sowie um mehrere Garagen, Schöpfe und Nebengebäude und die bestehende Transformatorstation.

Das Mischgebiet ist geprägt durch ein historisches Wohn- und Geschäftsgebäude und zwei Garagenzeilen auf einem überwiegend versiegelten Grundstück.

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen (Straßenflächen und angelagerte Fuß- und Radwege) werden lediglich im Bereich der B 34 zur Herstellung von Linksabbiegespuren erweitert; es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 12 m².

Für die im Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Neuordnung und die Realisierung der in den ausgewiesenen Baufenstern im SO und im MI zusätzlich möglichen neuen Gebäude muß ein Teil des derzeit bestehenden Ladengebäudes und ein Teil der bestehenden Nebengebäude und Garagen abgerissen werden.

Durch die Neuregelungen des Bebauungsplans werden lediglich die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung modifiziert.

Die **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesem Aspekt wie folgt dar:

Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

• zusätzliche Baufläche SO	ca. 1.790 m ²
• entfallende Gebäudeflächen SO	ca. - 520 m ²
• zusätzliche Baufläche MI	ca. 220 m ²
kompensiert durch Überbauung	
bereits bisher befestigter Hofflächen	ca. - 220 m ²
• zusätzliche öffentliche Erschließungsfläche (B34)	ca. 12 m ²
• zusätzliche private Erschließungsflächen SO	
<u>nach Abzug der Grünflächenanteile</u>	ca. 2.718 m ²
• zusätzliche Flächeninanspruchnahme	ca. 4.000 m ²
In der Summe betragen die Eingriffe also	ca. 4.000 m ²

Eingriffe in etwa diesem Umfang wären voraussichtlich mittel- bis langfristig auch durch weitere Einzel-Baugenehmigungen und verfahrensfreie Vorhaben entstanden, wenn nicht die hier vorliegende planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebiets für die Erweiterung des Lebensmittel- und Getränkemarkts in Angriff genommen worden wäre.

Die mit der Überbauung und den baulichen Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden sind zum großen Teil irreversibel und können nur teilweise durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die zusätzlichen Eingriffe in das Grundwasser sind nur gering; die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate durch das zusätzliche Bauvolumen werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe teilweise kompensiert.

Flora/Fauna

Bei dem im Sondergebiet zur zusätzlichen Überbauung vorgesehenen Bereich handelt es sich um nicht bzw. extensiv genutztes Grünland, das jederzeit als Gartenland umgegraben werden könnte. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Der derzeit noch nicht bebaute Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 494 im Mischgebiet ist bereits weitestgehend als Hoffläche befestigt. Daher ist eine Erfassung der vorhandenen Flora nicht relevant und auch nicht erforderlich.

Wegen der aktuellen Nutzung, der Lage (unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung und öffentliche Erschließungsflächen, darunter die stark befahrene Bundesstraße B 34 und die Hauptstraße), und der vergleichsweise geringen Größe der noch zur Überbauung anstehenden Grundstücksflächen kann auch unterstellt werden, daß keine schützenswerten Tierpopulationen betroffen sind.

Klimatische Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, daß die zusätzlichen Gebäude (überwiegend eingeschossig) lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der Ortslage behindern oder unzumutbare Immissionssituationen schaffen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Weberstraße“ gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt. Die Eingriffe sollen, auch zur harmonischen Einbindung der Erschließung und Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Maßvoller Umbau der Bundesstraße B34 zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Anlage einer Aufstellfläche für Linksabbieger),
- Verkleinerung des bisherigen Marktgebäudes, ersatzweise Anlage von versickerungsfähigen Stellplätzen und kleineren Grünflächen zur Gliederung,
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Festsetzung einzelner Grundstücksbereiche als private Grünflächen,
- Bepflanzung auf den Privatgrundstücken; Empfehlung für heimische Gehölze,
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- Wiederverwendung von Oberboden,
- Versickerung von Niederschlagswässern auf den privaten Parkierungs- und Freiflächen (Erhalt der Grundwasser-Neubildungsrate),
- Alternativ: Einbau von gedrosselten Retentionszisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 20 m³ für das Sondergebiet und mindestens 10 m³ für das Mischgebiet.

Letzteres ist eine sinnvolle Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen i. S. des Baugesetzbuches, die darüber hinaus noch einen praktischen Wert für die Grundstückseigentümer hat.

Ausdrücklich verwiesen wird auf die **Pflanzempfehlungen** in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen. Darin sind Vorschläge für geeignete Bäume ebenso enthalten wie Empfehlungen für das Anpflanzen von Laubhecken an den künftigen Grundstücksgrenzen sowie zur Begrünung der Lärmschutzwände.

Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

7. REALISIERUNG / KOSTEN

Das geplante Projekt soll incl. der Anbindung an die B 34 und der inneren Erschließung des Sondergebiets noch im Jahr 2009 in Angriff genommen werden.

Eine Umlegung wird nicht erforderlich, weil der Projektträger bereits alle maßgeblichen Grundstücke im Plangebiet erworben hat. Die in den Plan einbezogenen Grundstücke der Straßenflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. der Bundesrepublik Deutschland.

Der Projektträger ist mit der erforderlichen Abtretung der für die Verschwenkung des weiter oben bereits angesprochenen Fußweg- Abschnitts südlich der B 34 benötigten Fläche (ca. 12 m²) an die Gemeinde einverstanden.

Auch wenn es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. von § 12 BauGB handelt, werden die Kosten für die Planung, Vorbereitung und Realisierung der Maßnahmen entsprechend der vorliegenden Kostenübernahme- Erklärung gegenüber der Gemeinde vom Projektträger übernommen.

erarbeitet:

Lörrach, den 31.03.2009

Ergänzt zum 25.06.2009



Lauchringen, den 07. JULI 2009

Arbeitsgemeinschaft
PLANUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO
KAISER, WALDSHUT- TIENGEN /

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens, Dipl. Ing.



(Schauble)
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weberstraße“

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1. Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Lagerflächen und Nebeneinrichtungen sowie einer zugehörigen Stellplatzanlage.

Die zulässige Verkaufsfläche des Marktes beträgt **insgesamt**

maximal **1.650 m²**

Im einzelnen zulässig sind:

- ein **Lebensmittelmarkt**
mit einer Verkaufsfläche von maximal **970 m²**
jedoch gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB
ausschließlich im Erdgeschoss
- eine vorgelagerte **Mall**
mit Backshop und Windfang, mit maximal **130 m²**
- ein **Getränkemarkt** mit einer Verkaufsfläche von maximal **550 m²**
Alle Flächenangaben verstehen sich als Verkaufsflächen i.S. der Definition des Einzelhandelserlasses (VwV des Wirtschaftsministeriums) vom 21.02.2001.
- **Lagerflächen** für den Lebensmittel- und den Getränkemarkt
- zugehörige **Andienungsflächen**
incl. Flächen für Müllentsorgung,
- zugehörige **Kühl-, Vorbereitungs-, und Arbeitsräume** sowie **Büro-, Sozial- und Schulungsräume**,
- zugehörige **Technikräume** (u.a. Kühlung, Klimatisierung) und **bauliche Anlagen**,
- **Wohnungen**, jedoch gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB
ausschließlich in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses (**II bis IV**),
- die dem Markt und den o. g. Wohnungen zugeordneten privaten **Garagen und Stellplätze**.

1.2. Sortimentsregelung für das Sondergebiet:

Das **Sortiment des Lebensmittel- und Getränkemarkts** wird wie folgt geregelt:
Zulässig sind:

- A) **Frischwaren**
ohne Flächenbeschränkung im Einzelnen,
- B) **Sonstige Nahrungs- und Genußmittel, Drogerieartikel**
ohne Flächenbeschränkung im Einzelnen,
- C) **Alkoholfreie und alkoholische Getränke**
ohne Flächenbeschränkung im Einzelnen,
- D) **Non-Food-Artikel**
im branchenüblichen Umfang.

1.3. **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird gem. § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.

1.4. **Öffentliche und private Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

I.2 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus:

- der im Planteil festgesetzten **maximale Grundfläche (GR)** für Gebäude
Sie entspricht den im Planteil festgesetzten Baufenstern; die außerhalb dieser Baufenster festgesetzten Flächen für private Garagen bleiben unberührt.
- der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstwert
- den im Planteil M 1 : 500, Blatt 2, festgesetzten **Baugrenzen** i.S.v. § 23 BauNVO in Verbindung mit den unter I.1 definierten maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie
- der maximal zulässige **Traufhöhe (Th)** bzw. **Gebäudehöhe (Gh)** in m, bezogen auf die maximal zulässige Höhe des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden, **OK FFB EG**), entsprechend dem Planeintrag.
Die maximale Gebäudehöhe kann mit untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten überschritten werden.

I.3 **Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Festgesetzt wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der Darstellung im Planteil die abweichende Bauweise (a).

Die abweichende Bauweise enthält keine Beschränkung der Gebäudelänge innerhalb der festgesetzten Baufenster und läßt gegenüber dem jeweiligen Nachbargrundstück (Flurstücke Nummer 493 und 494) die volle Ausnutzung der im Planteil festgesetzten Baufenster bei Unterschreitung der nach LBO vorgesehenen Mindest-Abstandsflächen zu.

I.4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Fertigmaß) der Gebäude darf maximal 0,30 m über oder unter der im Planteil festgesetzten zugeordneten Höhenkote (Angabe in m über NN) liegen. Ausnahmen für den Bestand sind zulässig.

I.5 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster bzw. der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Die im Planteil dargestellten Stellplätze müssen grundsätzlich als offene Stellplätze für die Kundschaft und die Belegschaft zur Verfügung gestellt werden, sie dürfen nicht durch Garagen und Carports ersetzt werden.

I.6 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit sie im Planteil M 1 : 500 noch nicht dargestellt sind.

I.7 Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen).

- 7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten hochabsorbierenden Lärmschutzwände sind entsprechend dem schalltechnischen Gutachten mit 2,0 m Höhe über Parkplatzniveau entlang der Ostseite der Weberstraße und der Westseite der Siegfriedstraße vor Inbetriebnahme des Marktes zu errichten.
- 7.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand mit 3,2 m Höhe gegen das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 494 kann alternativ auch durch passive Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude ersetzt werden, soweit die Grundstückseigentümer damit einverstanden sind. In diesem Fall sind auf Kosten des Verursachers an der Westseite dieses Gebäudes Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
- 7.3 Der Anlieferbereich zwischen dem Lebensmittel- und dem Getränkemarkt ist in einer Höhe von 5,0 m komplett zu überdachen. Die Dachkonstruktion muß ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen, die Unterseite ist schallabsorbierend zu gestalten.
- 7.4 LKW- Anlieferungen für den Lebensmittel- und Getränkemarkt sind im Beurteilungszeitraum „tags“ auf maximal 6 Anlieferungen täglich beschränkt; während der Ruhezeiten gem. TA Lärm sind höchstens 5 LKW-Anlieferungen täglich zulässig.
Anlieferungen im Beurteilungszeitraum „nachts“ sind nicht zulässig.
- 7.5 Die Betriebszeiten der Märkte werden wie folgt eingeschränkt:
 - für den Lebensmittelmarkt maximal von 6:30 bis 21:30 Uhr
 - für den Getränkemarkt maximal von 6:30 bis 20:30 Uhr
oder alternativ von 7:00 bis 21:00 Uhr

- 7.6 Sämtliche Einkaufswagenboxen des Lebensmittel- und des Getränkemarktes müssen eingehaust werden; von maßgeblicher Bedeutung sind insbesondere die Abschirmungen der Einkaufswagenbox des Getränkemarktes in westlicher und östlicher Richtung und der Einkaufswagenbox des Lebensmittelmarktes in nördlicher Richtung.
- 7.7 Sonstige stationäre Schallquellen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte etc.) sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude unterzubringen oder einzuhausen; nur die nicht geräuschrelevanten Anlagenteile dürfen ausnahmsweise im Freien, z.B. über Dach, angeordnet werden.
- 7.8 Lärmerzeugende Anlagen, Anlagenbauteile und Arbeitsgeräte (z.B. Kühlanlagen, Heizanlagen, Flurförderzeuge, Einkaufswagen) sind nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

1.8 Maßnahmen der Grünordnung

gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Allgemeine Vorgaben für Anpflanzungen

Für Anpflanzungen und Einsaaten von Grünflächen sollen die in den Pflanzempfehlungen (Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) aufgeführten Arten und Mischungen verwendet werden.

Die anzupflanzenden Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in gleichwertiger Art zu ersetzen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Auf den im Planteil M. 1:500 dargestellten Baumstandorten auf den privaten Grünflächen und Stellplatzflächen sind Laubbäume nach folgender Maßgabe anzupflanzen:

- Anpflanzung als 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm.
- Entlang öffentlicher Straßen muß die Stammhöhe mindestens 2 m betragen.
- Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen ist bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe). Je Baum ist eine offen zu haltende und gegen Überfahung zu sichernde Baumscheibe von mind. 4 m² anzulegen.

Eine geringfügige Verschiebung der dargestellten Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grünflächen ist zulässig.

Es sind die in den Pflanzempfehlungen aufgeführten Baumarten zu verwenden.

8.3 Anpflanzung von Sträuchern

Zusätzlich zu den Bäumen ist zur Abgrenzung des neuen Kundenparkplatzes gegen den Fuß- und Radweg an der B 34 der dort angrenzende private Grünstreifen mit Sträuchern in lockerer Gruppierung oder mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Wegen der erforderlichen Einsehbarkeit dürfen hierfür auch nichtheimische Ziergehölze verwendet werden. Für Schnitthecken werden die in den Pflanzempfehlungen genannten Laubholzarten empfohlen.

8.4 Bepflanzung der Lärmschutzwände

Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände östlich und westlich des Parkplatzes sind beidseitig mit Kletter- und/oder Rankgewächsen zu bepflanzen (Richtwert: 1 Pflanze je 5 lfm Wandfläche auf jeder Seite; geeignete Arten siehe Pflanzempfehlungen).

8.5 Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Das Flachdach des neuen **Getränkemarkts** ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glaselemente, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile.

Für die Dachfläche des neuen **Lebensmittelmarkts** und der zugehörigen Mall wird eine extensive Dachbegrünung i. S. der Energiesparverordnung (EnEV) ausdrücklich empfohlen. Alternativ kann diese Dachfläche i. S. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) auch für die Installation von Photovoltaik- Anlagen bzw. einer Anlage zur thermischen Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

Die Dachbegrünung muß eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm aufweisen (Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (z.B. Moos-Sedum-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie bzw. gem. Artenliste; vgl. Pflanzempfehlungen).

An Dachstandorten mit höherer statischer Belastbarkeit (z.B. im Bereich von Stützen und tragenden Wänden) soll die Substratstärke kleinflächig auf mind. 12 cm erhöht werden, damit eine Beimengung von Gräsern möglich ist.

Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen im betreffenden Dachbereich Pflanzenarten verwendet werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht nach den geltenden FLL-Richtlinien herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

8.6 Herstellung und Pflege extensiver Grünflächen und Versickerungsmulden

Die privaten Grünflächen und Versickerungsmulden sind außerhalb von Gehölzpflanzungen als Rasen- oder extensive Wiesenflächen mit entsprechendem Saatgut einzusäen.

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zwischen bzw. am Kopf der Stellplatzreihen der Kundenparkplätze sind als Mulden herzustellen, in denen das Niederschlagswasser der Stellplätze bzw. das Überschusswasser des begrünten Dachs über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht versickern kann. Die Mulden sind dem Zweck entsprechend zu begrünen und gegen das Überfahren zu sichern (bei den Stellplätzen z.B. durch auf Lücke gesetzte Schwellen).

Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

8.7 Realisierung der Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Begrünung des Sondergebiets gem. Festsetzung im Bebauungsplan ist bei geeigneter Witterung zeitnah nach Fertigstellung der Märkte und der zugehörigen Parkplätze zu realisieren, spätestens bis zum Ende der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode.

I.9 Versickerung von Oberflächenwasser

Für die Dachflächenwässer und die Stellplatzflächen im Sondergebiet (SO) und im Mischgebiet (MI) sind grundsätzlich eigene Versickerungsanlagen auf den Grundstücken anzulegen. Zulässig sind nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138.

Ersatzweise können diese Oberflächenwässer auch in gedrosselte Retentionszisternen auf den Baugrundstücken eingeleitet werden. Die Zisternen sollten ein Fassungsvermögen von mindestens 20 m³ für das Sondergebiet und von mindestens 10 m³ für das Mischgebiet nicht unterschreiten.

Entwässerungstechnisch kritische Bereiche, wie z.B. Umschlag- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, sind entweder vollständig zu überdachen oder an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen kann ohne Durchleitung belebter Bodenschichten in Rigolen versickert werden.

I.10 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrten von der und Ausfahrten auf die B 34 sind außerhalb der neuen, im Plan dargestellten Zufahrt zur Stellplatzanlage des Lebensmittel-Marktes nicht gestattet.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Bodenschutz

Zum Bodenschutz werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. Zur Auffüllung des Baugrundstücks darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Plangebiets zugeführt werden.

II.2 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

II.3 Versickerungsanlagen, Landratsamt Waldshut v. 22.05.2009

- Die endgültige Entwässerungsplanung ist vorab mit der Gemeinde Lauchringen abzustimmen. Die Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind nach dem Stand der Technik zu erstellen und von der Gemeinde Lauchringen nach Fertigstellung abnehmen zu lassen.
- Sofern Niederschlagswasser der Zufahrtsflächen und PKW-Stellplätze des Lebensmittelmarktes gesammelt und konzentriert einer Versickerungsmulde zugeleitet werden soll, ist ein Absetzschacht mit Tauchwand vorzuschalten.

Lörrach, den 31.03.2009
Ergänzt zum 25.06.2009



Lauchringen, den 07. JULI 2009

Arbeitsgemeinschaft
PLANUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO
KAISER, WALDSHUT-TIENGEN /
LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)
Bürgermeister



Anlage zu den Textlichen Festsetzungen
des Bebauungsplans „Weberstraße“ der Gemeinde Lauchringen, Stand: 31.03.2009

Zu Ziffer I.8, **Maßnahmen der Grünordnung**

Pflanzempfehlungen

Bäume

Spitz-Ahorn (empfindlich gegen Bodenverdichtung)	<i>Acer platanoides</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> , Sorten ‚Atlas‘ oder ‚Westhof's Glorie‘
Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘
Kaiser-Linde	<i>Tilia europaea</i> ‚Pallida‘

Bei Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten.

Niederwüchsige Ziersträucher und bodendeckende Gehölze

Geeignete Arten für überschaubare Blütenhecken und zur bodendeckenden Bepflanzung von kleinflächigen und schmalen Grünflächen, wenn eine Ansaat mit Gras-Kräutermischungen gestalterisch nicht gewünscht ist, z.B. für

- Baumscheiben und schmale Grünstreifen zwischen Stellplätzen
- beengte Verkehrsgrünflächen

Strauch- oder Wildrosen, z.B.	<i>Rosa</i> in Sorten
- Kartoffel-Rose	- <i>Rosa rugosa</i>
- Glanz-Rose	- <i>Rosa nitida</i>
Bodendecker-Rosen	<i>Rosa</i> in Sorten
Spierstrauch, niedrige Arten, z.B.	<i>Spiraea</i>
- Rote Sommerspiere	- <i>Sp. x bumalda</i> ‚Anthony Waterer‘
- Rosa Zwerg-Spiere	- <i>Sp. japonica</i> ‚Little Princess‘
Zierquitte	<i>Chaenomeles</i> in Sorten
Zwerg-Kranzspiere	<i>Stephanandra incisa</i> ‚Crispa‘
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten
Niedriges Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Deutzia, niedrige Sorten für schattige oder absonnige Standorte	<i>Deutzia</i> , z.B. <i>D. gracilis</i>
Kleinblättriges Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i> in Sorten

Kletter-, Schling- und Rankgewächse, Bepflanzung der Lärmschutzwände

Schlingknöterich		<i>Fallopia aubertii</i> (<i>Polygonum aubertii</i>)
Efeu		<i>Hedera helix</i>
Geißblatt		<i>Lonicera caprifolium</i>
	oder	<i>Lonicera heckrottii</i>
Immergrünes Geißblatt		<i>Lonicera henryi</i>
Wilder Wein		<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
	oder	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchi'
Kletter-Hortensie		<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldrebe		<i>Clematis</i> in Arten und Sorten

Moos-Sedum -Kraut-Vegetation für extensive Dachbegrünung

Dachmoose (verschiedene Arten)

Sukkulente

Wuchshöhe
in cm

Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	5 - 10
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	5 - 10
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>	8 - 15
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>	5 - 8
Goldsedum	<i>Sedum</i> 'Weihenstephaner Gold'	8 - 12
Immergrünchen	<i>Sedum hybridum</i> 'Immergrünchen'	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne, rote Sorte	<i>Sedum spurium</i> 'Fuldaglut'	8 - 10
Himalaja-Fetthenne	<i>Sedum ewersii</i>	8 - 12
Dachwurz	<i>Sempervivum</i> -Arten	5 - 8

Zur Stabilisierung der Haupt-Pflanzengruppe sollten mindestens 7 verschiedene Sedum-Arten verwendet werden.

Kräuter und Zwiebelgewächse

Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	30 - 50
Teppich-Schafgarbe	<i>Achillea tomentosa</i>	10 - 20
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>	20 - 30
Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	40 - 60
Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	30 - 70
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	15 - 30
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	5 - 15
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	20 - 30
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>	8 - 15
Braunelle	<i>Prunella grandiflora</i>	5 - 15
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	20 - 40
Polsterseifenkraut	<i>Saponaria ocymoides</i>	5 - 15
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>	5 - 30
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	5 - 8
Phönizische Königskerze	<i>Verbascum phoeniceum</i>	40 - 60
Büschel-Veronica	<i>Veronica teucrium</i>	20 - 60

Mindesthöhe der durchwurzelbaren Schicht 10 cm (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke aus Sedum-Gras-Kraut-Begrünung gewährleistet ist.

Bei der Begrünung im Ansaat-Verfahren sollte das Saatgut der Kräuter möglichst aus regionaler Herkunft stammen.

Bei Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen kann es zweckmäßig sein, nur die niedrigwüchsigen Arten der o.g. Liste zu verwenden, um Verschattungen von Modulen zu vermeiden.

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Örtliche Bauvorschriften

„Weberstraße“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Dachneigung / Dachformen

Zulässig sind:

im **SO** : Flachdächer mit bis zu 3° Dachneigung.

Für den Bestand können abweichende Regelungen getroffen werden.

im **MI** : Satteldächer mit 15 – 35° Dachneigung.

Die Firste der Satteldächer müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Für untergeordnete Bauteile können im SO und im MI ausnahmsweise auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu 6° Neigung zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig.

Sie dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauflängen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von den Giebeln mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die sichtbare Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Erhöhung der bestehenden Hauswand unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauflängen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von eventuellen Gebäudetrennwänden und von den Giebeln mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Die sichtbare Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch einen Einschnitt oder eine Einfassung eines Dacheinschnittes unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

Es wird empfohlen, Dacheinschnitte zu überdachen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zusammen auf einer Dachfläche zulässig.

1.4 Regelungen für den Bestand

Bei bestehenden Gebäuden können Abweichungen von den o. g. Regelungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

1.5 Außenhaut

Die Flachdächer des **Getränkemarkts** sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glaselemente, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile.

Für die Dachfläche des neuen **Lebensmittelmarkts** und der zugehörigen Mall wird eine extensive Dachbegrünung i. S. der Energiesparverordnung (EnEV) ausdrücklich empfohlen. Alternativ kann diese Dachfläche i. S. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) auch für die Installation von Photovoltaik- Anlagen bzw. einer Anlage zur thermischen Nutzung der Solarenergie als Dachhaut genutzt werden.

Auf die Textlichen Festsetzungen und die Pflanzempfehlungen in der zugehörigen Anlage wird verwiesen.

Blendende und grell getönte Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind **nur** am Ort der Leistung an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudefassaden **zulässig**, also nicht gegen die Siegfriedstraße.

Ihre Größe soll in einem angemessenen Verhältnis zur Fassadefläche stehen (Orientierungswert ca. 3 % der jeweiligen Fassadefläche).

Außerdem können im Sondergebiet bis zu 6 Fahnen und im Mischgebiet bis zu 3 Fahnen im Außenraum zugelassen werden.

Zusätzliche Hinweise bis zu jeweils 0,5 m² Größe sind im Außenraum nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung an der Zufahrtsstraße (B34) und innerhalb der Parkierungsflächen dienen.

Ausnahmsweise kann außerdem eine eigenständige Werbeanlage bis zu 3,5 m Höhe im nördlichen Grundstücksteil an der B 34, abgelöst vom Gebäude, zugelassen werden. Ausreichende Sichtverhältnisse von und zur B 34 müssen jedoch gewahrt bleiben.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen als Dachaufsätze sowie in Form akustischer Effekte und über Außenlautsprecher übertragener Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.).

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stroboskopen, Himmelsstrahlern und ähnlichen Beleuchtungseffekten. Eine Blendwirkung gegen die Ortslage und die unmittelbar vorbeiführende B 34 darf keinesfalls eintreten.

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

1.7 Standplätze für Abfallbehälter

Im Sondergebiet sind Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der Gebäude bzw. der eingehausten Anlieferungszone anzulegen.

Im Mischgebiet können sie auch als eigenständige Nebenanlage gestaltet und mit einem Sichtschutz, z.B. in Form einer Laubhecke versehen werden.

2. Einfriedungen

2.1 Entlang der Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 0,5 m von Fahrbahn- oder Fußweghinterkanten einhalten. Bei den festgesetzten Lärmschutzwänden handelt es sich nicht um Einfriedungen.

2.2 Im Einmündungsbereich von Öffentlichen Erschließungsstraßen und der Zu- und Ausfahrten von Stellplatzanlagen ist die Höhe von Einfriedungen, auch von Hecken, zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse auf 0,8 m beschränkt,

2.3 Hecken aus Koniferen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3. Arbeitsflächen

Arbeitsflächen im Freien sind nur ausnahmsweise zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen

Neue PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebiets sind als Schotterrasenflächen oder als Rasenpflasterflächen anzulegen. Bzgl. einer hierfür geeigneten Saatgutmischung wird auf die Pflanzempfehlungen verwiesen.

Alle anderen PKW-Stellplätze sind mit Beton- oder Natursteinpflaster, Verbundsteinen, Pflaster mit Rasenfugen, oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Die Stellplätze sind i. d. R. so anzulegen, daß überschüssiges Niederschlagswasser den angrenzenden Versickerungsmulden zugeführt wird. Auf die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Sonstige Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen, die Pflanzempfehlungen als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

5. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen innerhalb des Planungsgebiets sind zu verkabeln.

Lörrach, den 31.03.2009
Ergänzt zum 25.06.2009



Lauchringen, den 07. JULI 2009

Arbeitsgemeinschaft
PLANUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO
KAISER, WALDSHUT- TIENGEN /
LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

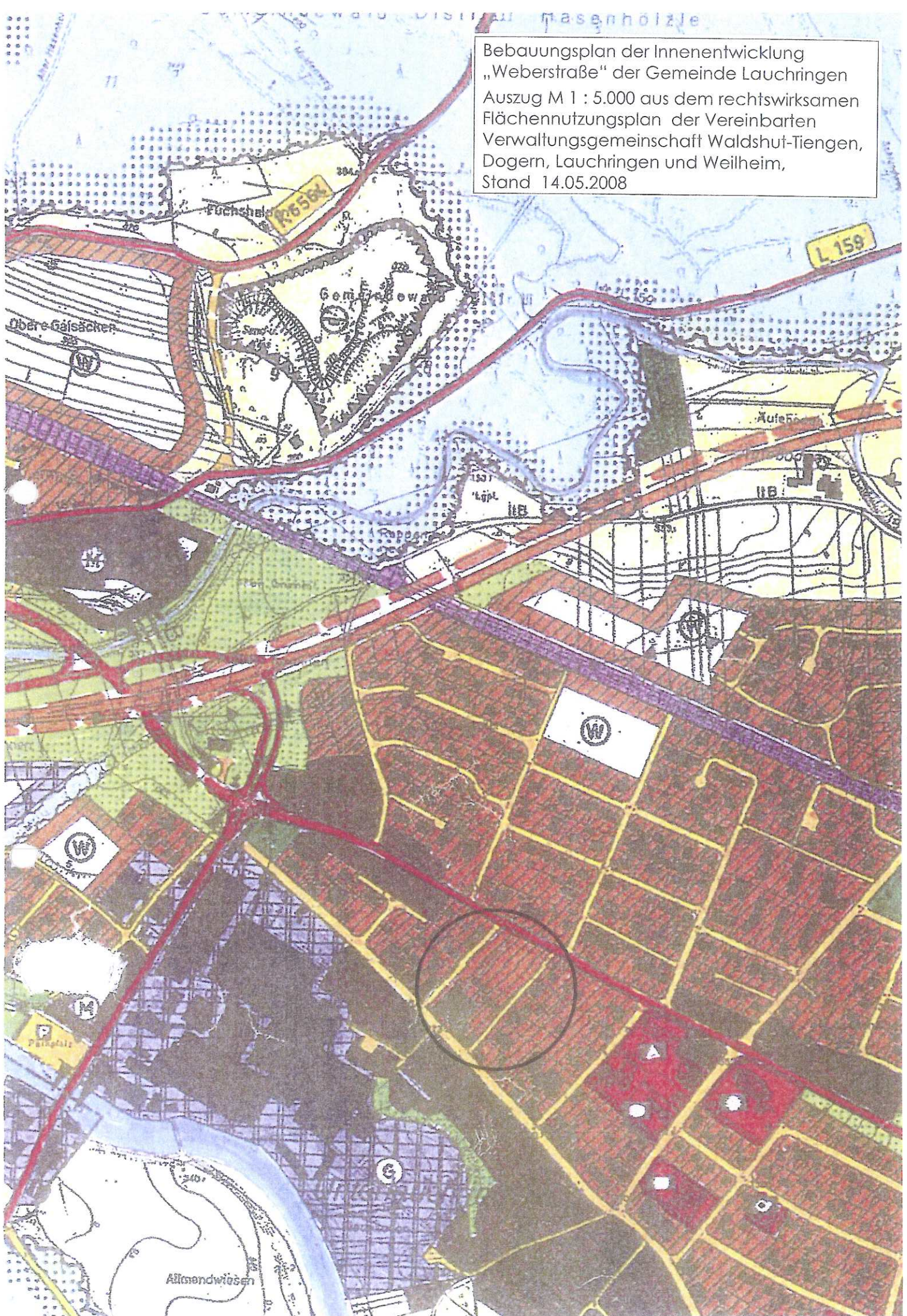
W. Arens, Dipl. Ing.

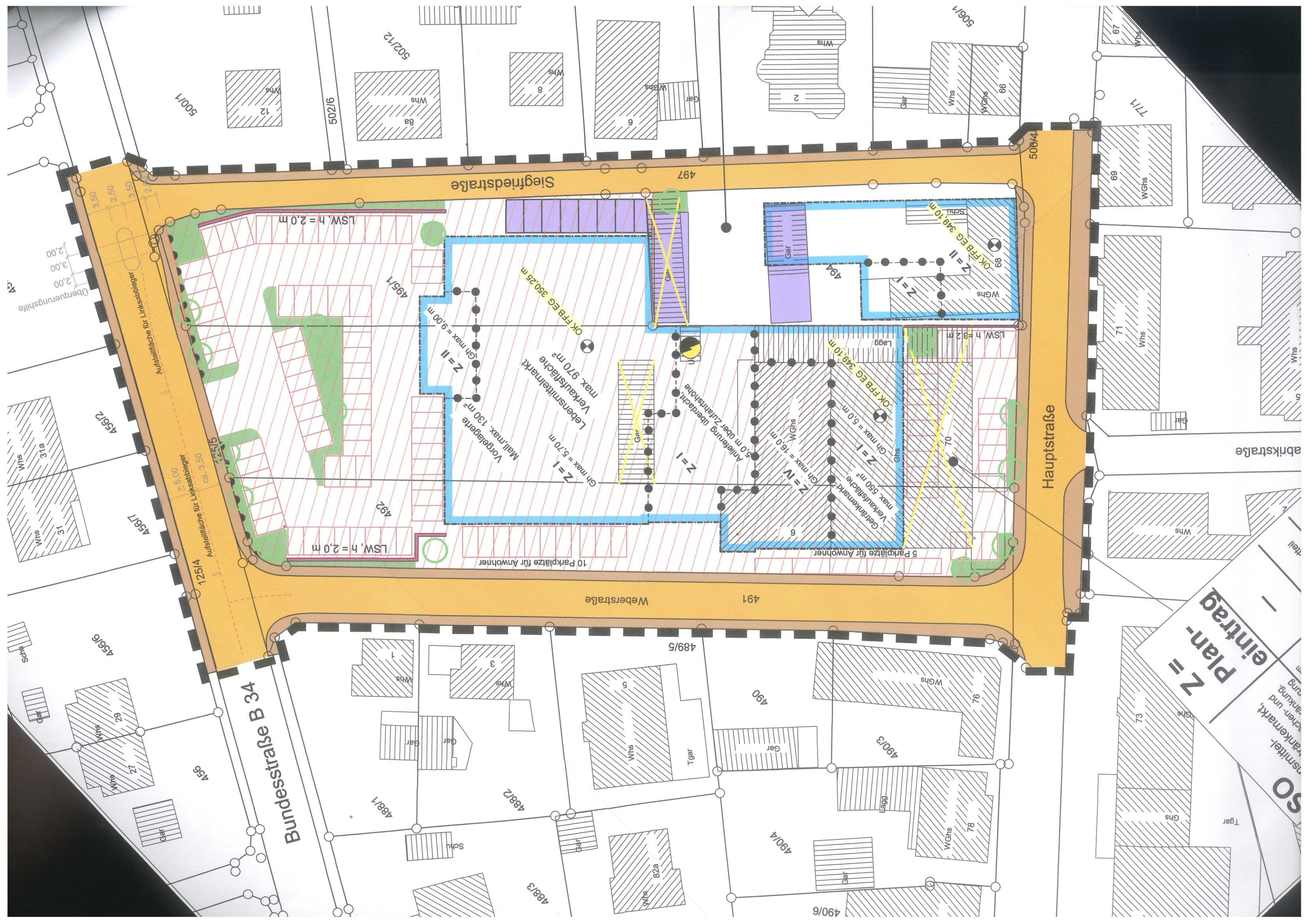


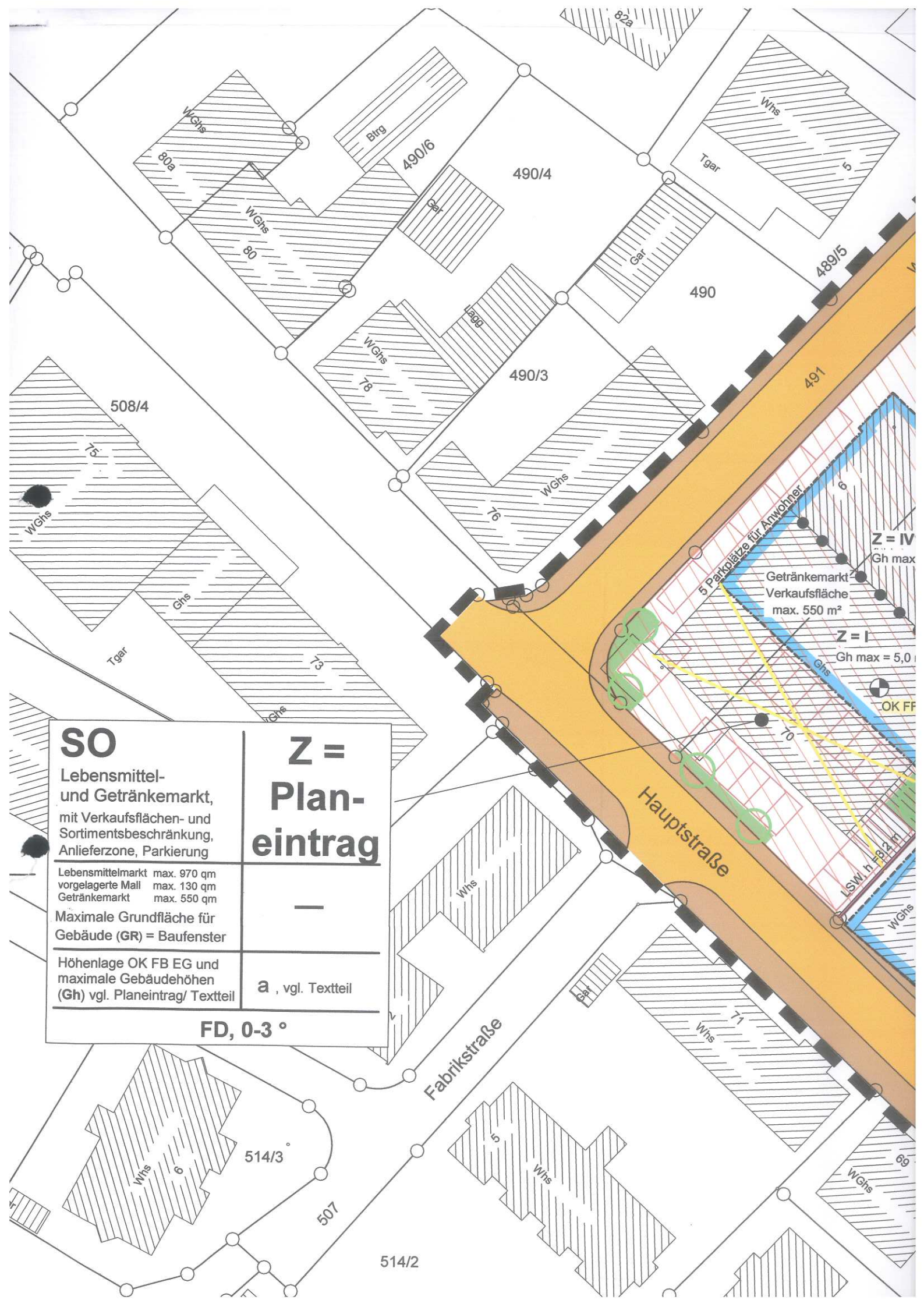
(Schäuble)
Bürgermeister



Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Weberstraße“ der Gemeinde Lauchringen
Auszug M 1 : 5.000 aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen,
Dogern, Lauchringen und Weilheim,
Stand 14.05.2008







SO

Lebensmittel-
und Getränkemarkt,
mit Verkaufsflächen- und
Sortimentsbeschränkung,
Anlieferzone, Parkierung

Lebensmittelmarkt max. 970 qm
vorgelagerte Mall max. 130 qm
Getränkemarkt max. 550 qm

Maximale Grundfläche für
Gebäude (GR) = Baufenster

Höhenlage OK FB EG und
maximale Gebäudehöhen
(Gh) vgl. Planeintrag/ Textteil

**Z =
Plan-
eintrag**

—

a , vgl. Textteil

FD, 0-3 °

Z = IV

Gh max

Z = I

Gh max = 5,0

OK FB