

GEMEINDE LAUF

Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.07.2023

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.01.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.01.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	25.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.01.2022
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	07.02.2022 08.03.2022
Einholung der Stellungnahmen mit Fristverlängerung	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis bis	31.01.2022 08.03.2022 14.03.2022
2. Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	03.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	06.05.2022
2. öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.05.2022 21.06.2022
2. Einholung der Stellungnahmen mit Fristverlängerung	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis bis	16.05.2022 21.06.2022 30.06.2022
3. Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der 3. öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
3. öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
3. Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	

Satzung **über den Bebauungsplan „Hauptstraße 82“** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom **31.07.2023** maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 31.07.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 27.06.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 19.04.2022

Beigefügt sind

D	Hinweise	in der Fassung vom 27.06.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 31.07.2023

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN), Bühl	in der Fassung von	08/2021
Geotechnischer Bericht, Bernhard Krauthausen, Hydrosond, Geologisches Büro, Rheinmünster	in der Fassung von	10/2021
Kurzgutachten zur Entwässerung, Isenmann Ingenieure GmbH, Villingen-Schwenningen	in der Fassung von	04/2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Lauf, den

.....

Bettina Kist

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und

Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Offenlagebschlusses.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH/FH), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die Grundfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO in Teilbereich 1 bis zu einer GRZ von 0,8 und in Teilbereich 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Deckelhöhe mit 206,89 m ü. NN gemessen an dem Schacht „Nr. / D / S 3LA8288044 206,89 204,53“

Die Traufhöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Dachaufbauten und Quergiebeln darf die TH um 2 m überschritten werden.

Die Firsthöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. An der gekennzeichneten Stelle in der Planzeichnung zwischen Teilbereich 1 und 2 darf mit einer reduzierten Abstandsfläche (gemäß Ziffer 8 in den Festsetzungen) an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Terrassen und **Balkone** sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in der entsprechend festgesetzten Fläche für Balkone und Terrassen zulässig.

4 Garagen/Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen / Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig,

Tiefgaragen (i.S.d. § 19(4) BauNVO) und unterirdische Bauwerke sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Flächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

Nebenanlagen sind innerhalb überbaubarer Flächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen kann zusätzlich ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus je Baugrundstück zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO). In der Vorgartenzone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung sind keine Nebenanlagen zulässig.

Äußere Gestaltung der Nebengebäude / Gewächshaus

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt.

Ausgenommen von den Einschränkungen der Nebenanlagen sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

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

5.1 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

5.2 Dachbegrünung

Das Tiefgaragendach und Flachdächer, die nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Terrassen, etc.), sind mindestens intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

5.3 Begrenzung der Zeiträume für Gebäudeabriss und Baumfällungen

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist sowohl der Abriss der Gebäude als auch die Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

6 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Es sind vorzugsweise Pflanzen aus der Artenverwendungsliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 6).

7 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§9(1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Bereich um das Bestandgebäude mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. In diesem Bereich bestehen Grunddienstbarkeiten zwischen den Grundstücksbesitzern in Form von einem gegenseitigen Wegerecht und Leitungsrecht. Innerhalb der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht muss die Zufahrt zu den Grundstücken gewährleistet sein. Eine Überbauung dieser Fläche ist nur mit schriftlicher Zustimmung beider Grundstückseigentümer möglich.

8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)

Zwischen Teilbereich 1 und 2

Zwischen der westlichen Ecke von Teilbereich 2 (Bestandsgebäude) und dem gegenüberliegenden Teilbereich 1 (Neubau) gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO nachzuweisen zulässig.

Innerhalb von Teilbereich 1

Zwischen den Baufenstern in Teilbereich 1 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO zulässig.

Fläche für Nebengebäude und Garagen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen gelten für die Errichtung von Nebenanlagen/Garagen, mit einer größeren Wandfläche als 25 m² gem. § 6 (1) Abs. 2 LBO, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In der gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen/Garagen ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 3,00 m begrenzt. Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und wird ab der Bezugshöhe BZH mit 206,89 m ü. NN gemessen.

9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons und die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

10 Flächen die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 (6) i.V.m. §9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder der Zufahrt/-en zur Landesstraße 86 A sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen:

Hauptgebäude: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°
Flachdach mit einer Dachneigung von 0-3°

Garagen/Carports, Flachdach mit einer Dachneigung von 0-3°
Nebenanlagen,
untergeordnete Bauteile:

1.2 Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in ziegelrot bis rotbraun sowie grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Bei Nebengebäuden sind ebenso Holzschindeln in einem gedeckten Braunton zulässig. Andere als die zulässigen Farben oder glasierte Abdeckungen sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, ausgenommen Fußwege und Erschließungsflächen, sind gärtnerisch überwiegend mit lebenden Materialien zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

Alle privaten Fußwege, Erschließungsflächen und Flächen von Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen und Materialien herzustellen, soweit keine Gefahr des Eintrags von was-sergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der straßen-seitigen Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung und am Ort der Leistung zu-lässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig. Wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird, darf die Traufhöhe überschritten werden. Werbeanlagen dür-fen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechseln-dem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der Erschließungsstraßen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Davon ausgenommen ist die bestehende Einfriedung entlang der Hauptstraße und die westlich verlaufende Grenzmauer.

Teil D – Hinweise

1 Entwässerung / Versickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser versickern oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden soll.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird in den Festsetzungen eine intensive Dachbegrünung für die Tiefgarage festgesetzt. Außerdem wird durch die Überplanung des Gebiets eine weitreichende Entsiegelung des Areals erreicht.

Eine Kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser und Regenwasser soll in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden.

In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.

Grundwasser

In keiner der Bohrungen wurde am 11.08.2021 Grundwasser sowie Schicht- bzw. Hangwasser angetroffen; die gemischt- und grobkörnigen Böden der Homogenbereiche D/1, D/2 und E waren bis zu den jeweiligen Endtiefen der Bohrungen trocken. Durch die Lage des Baufensters in der Vorbergzone ist in der Umgebung kein flächendeckendes amtliches Messnetz aus Grundwassermessstellen vorhanden. Aufgrund der unklaren Grundwasserverhältnisse ist die Angabe eines definierten Bemessungsgrundwasserstandes (HGW) daher nicht möglich. Erfahrungsgemäß ist mit einem zusammenhängenden Grundwasserkörper jedoch erst in größeren als für das Bauvorhaben relevanten Tiefen zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes kann temporär auftretendes Schicht bzw. Hangwasser in ggf. vorhandenen Sandlinsen oder stark sandigen Tiefenabschnitten der bindigen Böden der Schicht 3 – insbesondere im Bereich der Bohrungen B4 und B5, in denen teilweise eine weiche Konsistenz bzw. ein hoher Wassergehalt der Schluffe festgestellt wurde – und ein Aufstauen von Wasser jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugrube kann in diesem Fall erfahrungsgemäß über eine offene Wasserhaltung trockengehalten werden.

Das Baugrundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

2 Bodenschutz/Erdaushub und altlastenrelevante Belange

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie

insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

3 Belange des Denkmalschutzes

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies bekannt ist, nicht direkt betroffen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Geotechnik/Bergbau

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungsfähige Gesteine sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Vorbergzone nicht auszuschließen.

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) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

6 Artenverwendungsliste

Bäume

Ahorn platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrimus	Zwergmispel
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7 Leitungen zur Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Schallschutz (§ 50 Satz 1 BImSchG)

~~Nach Abstimmung mit dem Landratsamt (Gewerbeaufsichtsamt) wurde ein Schallgutachten im Bauleitplanverfahren für nicht notwendig erachtet. Im Rahmen des Bauantrags kann ein Schallgutachten erarbeitet werden.~~

9 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

10 Ladeinfrastruktur

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)

§ 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Firma Kasper & Neiningen aus Baden-Baden möchte in der Gemeinde Lauf im Schwarzwald die Flächen der ehemaligen Getränkehandlung Hörth der Nachnutzung Wohnen zuführen. Hierzu wurde von den Kruse & Janod Architekten, ebenfalls aus Baden-Baden, eine Planung vorgelegt, die der Gemeinderat gebilligt hat. Für die Konversion der Flächen zu Wohnbauland sind 3 Wohngebäude geplant, die ökologisch und nachhaltig weitgehend aus Vollholz errichtet werden sollen. Die Planung betrifft die Flurstücke 22/1, 223 und 223/4 und umfasst eine Fläche von ca. 3.500qm. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Weil es aber den Planungszielen der Gemeinde entspricht, nachhaltigen Wohnraum im Innenbereich durch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen, sollen solche Vorhaben an der Stelle durch die Aufstellung eines Angebots Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB Planungsrecht erhalten.

2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13 a BauGB lediglich zu berichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte nach § 13 a Abs. 1 BauGB dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hiermit sind die Störfallanlagen und nicht die möglichen Auswirkungen/ Einwirkung auf das Plangebiet bzgl. Lärm gemeint. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst die Flurstücke Nr. 222/1, 223 und 223/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m². Derzeit läuft ein Fortführungsnachweis für die Änderung der Flurstücknummern. Durch die geplante Flurstückzerlegung bzw. Zusammenlegung wird ein neues Flurstück mit der Nr. 223 um das Bestandgebäude gelegt, die restliche Planfläche wird zu einem Flurstück mit der Nr. 223/5 zusammengefasst.

Auf dem Plangebiet steht derzeit der Getränkemarkt Hörth und die ehemalige Weinbrennerei Hörth, diverse Schuppen und Anbauten sowie ein Wohnhaus. Die vorhandene Bebauung wurde über die Jahre und Jahrzehnte immer wieder erweitert und bildet so ein Sammelsurium an unterschiedlichen Gebäuden.

Das Baugebiet wird über die Hauptstraße in Lauf an der südlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Das Gelände fällt Richtung Norden ab und ist ca. 44 m breit und 100 m lang.

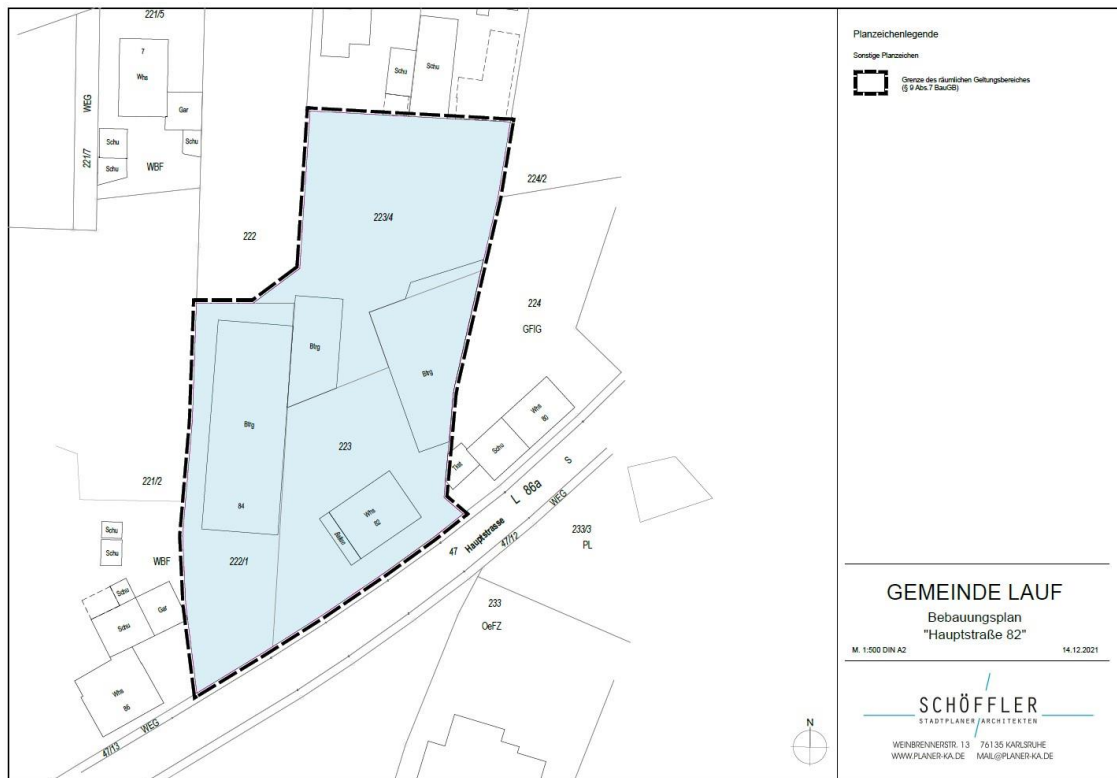


Abbildung 1: Geltungsbereich

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein 2019 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand gekennzeichnet.

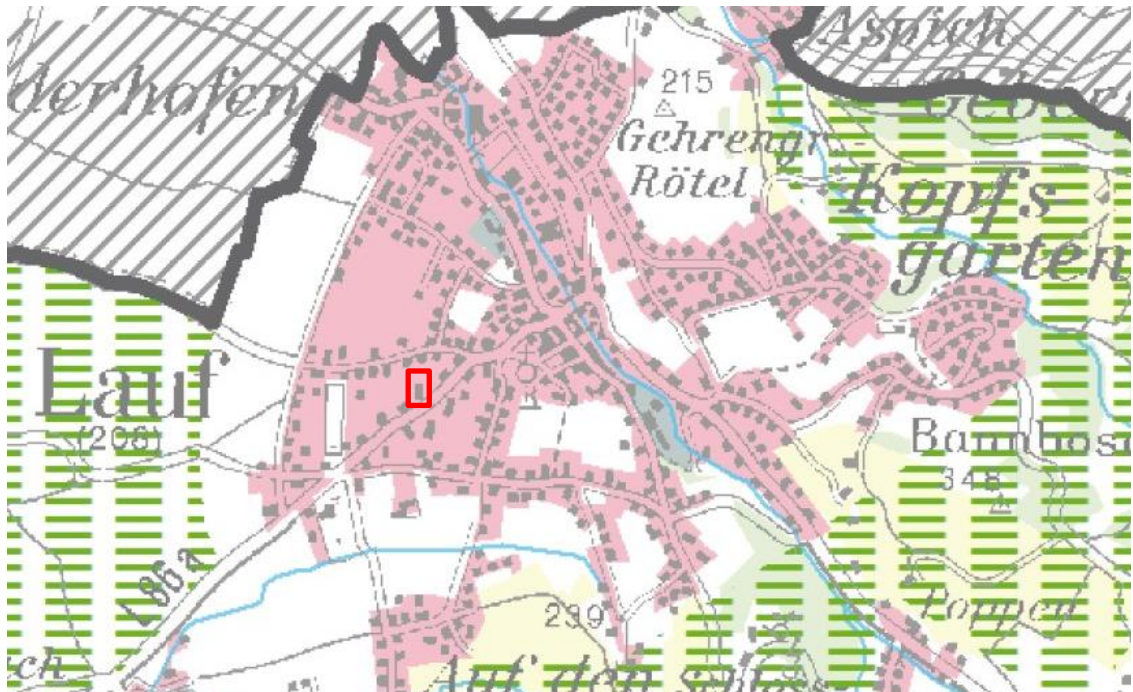


Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen FNP ist das Gebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

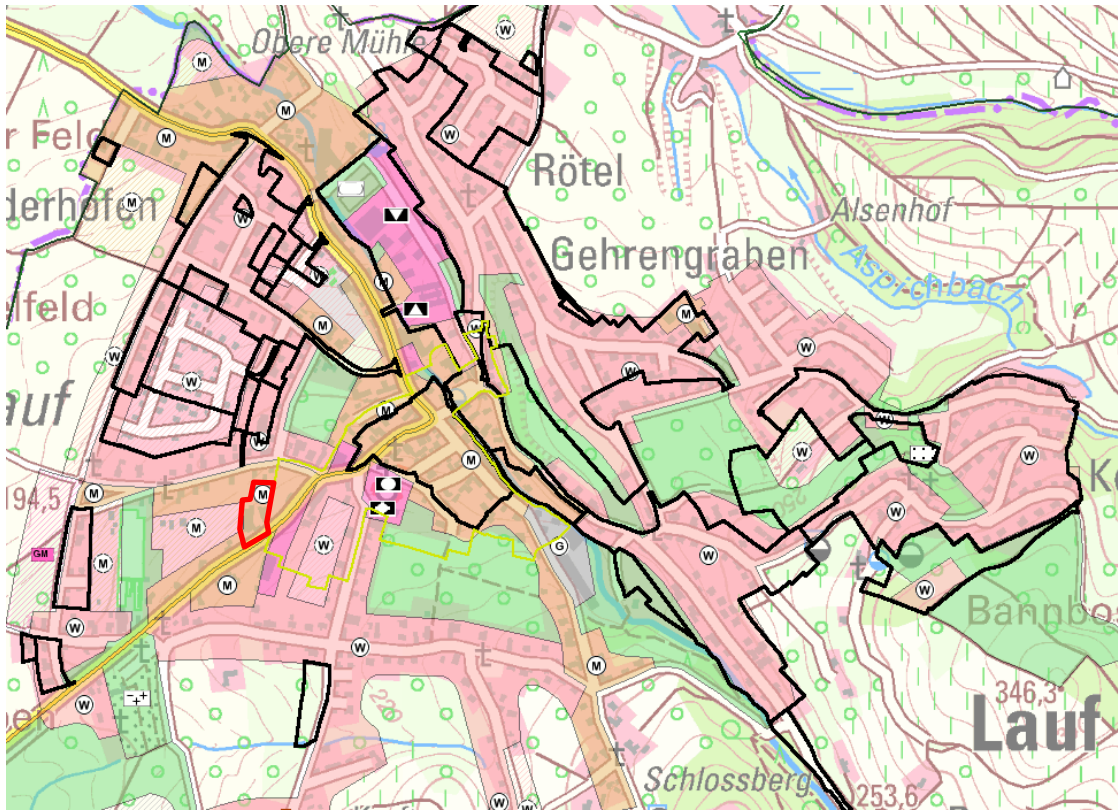


Abbildung 3: Ausschnitt Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand September 2021

5 Städtebauliche Konzeption



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Kasper & Neiningen GmbH

Auf dem Areal des Getränkemarkts Hörth entwickelt die Firma Kasper & Neiningen zur Nachnutzung ein Wohn- und Nahversorgungskonzept in Massivholzbauweise.

Das bestehende Wohngebäude an der Hauptstraße ist ortsbildprägend und soll erhalten bleiben. Auf dem freigeräumten Areal sind drei neue Baukörper in Massivholzbauweise geplant. Die drei geplanten Gebäude gliedern sich nicht nur in ihrer Struktur sondern auch nach deren Nutzung. Es ist eine Ladenfläche für Bäcker und Metzger mit ca. 180 m² und insgesamt 25 neue Wohneinheiten geplant. Die drei Neubauten sind über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage miteinander verbunden.

In den Ansichten wird das geplante städtebauliche Konzept mit der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsgebäude sowie des Geländes dargestellt.

Firsthöhe Haus 1 und Gebäudehöhen Haus 2 + 3 auf Fluchtlinie (rot) reduziert

Haus 1: mit Satteldach

Haus 2: mit Flachdach

Haus 3: mit Flachdach und zusätzlicher Terrasse an der Nordseite

nördlicher Teil Haus 3 um 1,0m Richtung Westen verschoben

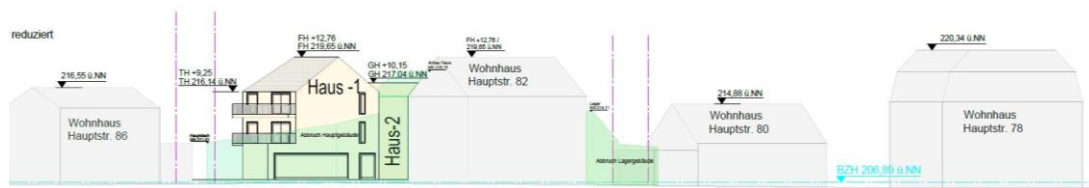


Abbildung 5: Ansicht Straßenzug Hauptstraße, Kasper & Neining GmbH

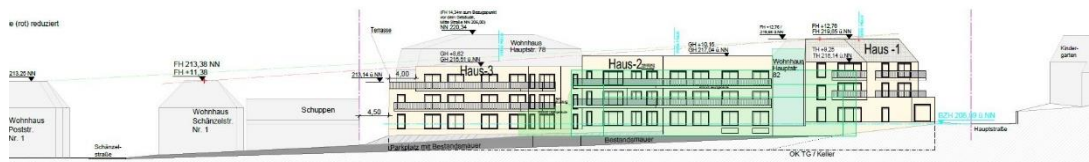


Abbildung 6: Ansicht West, Kasper & Neining GmbH

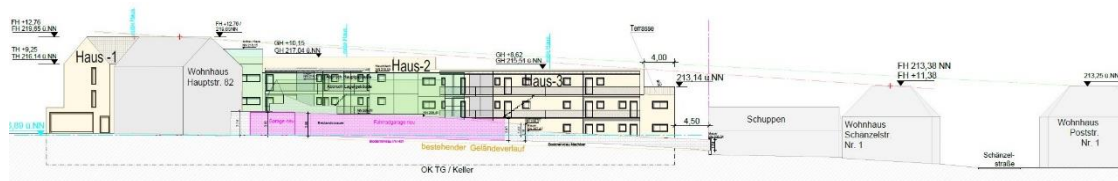


Abbildung 7: Ansicht Ost, Kasper & Neining GmbH

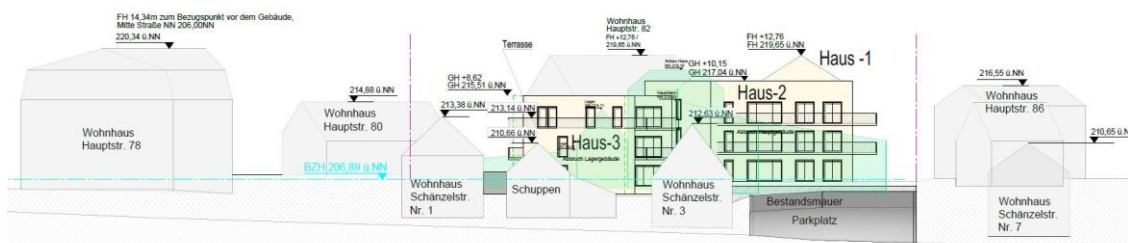


Abbildung 8: Ansicht Schänzelstraße, Kasper & Neining GmbH

6 Ver- und Entsorgung

Energiekonzept und Bauweise

CO₂ reduziertes und zeitgemäßes Sanieren

Durch die geplante Sanierung des bestehenden Wohnhauses findet keine Vernichtung sondern eine Einsparung von grauer Energie statt.

Basis der Quartiersentwicklung

- Hohe Recyclingquote vom Abbruch / Rückbau
- Minimaler Bodenaushub und Wiederverwendung soweit dies technisch möglich ist
- Bauen mit Holz auch wortwörtlich nehmen und ein Maximum an CO₂-Speichermasse generieren
- Es wird angestrebt ein zukunftsweisendes Energiekonzept auf Basis von regenerativer Energien aufzubauen

Energiegewinnung

Es wird angestrebt ein zukunftsweisendes Energiekonzept auf Basis von regenerativer Energien aufzubauen. Dies wird im Rahmen einer Pelletheizung oder einer Erdwärmesonde realisiert. Unterstützend zu der entsprechenden Grundversorgung, soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden und deren Erträge können im Rahmen des Mieterstrommodells von den Eigentümer/ Mietern selbst genutzt werden.

Entwässerungskonzept

Das Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser und das Regenwasser soll in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden.

Durch die Überplanung des Plangebiets wird eine weitreichende Entsiegelung des Areals erreicht. Auch wenn dadurch geringfügig weniger Niederschlagswasser als jetzt in den Kanal abgeleitet werden muss, so ist eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Abfallbeseitigung

An den jeweils westlichen und östlichen Zufahrten zu dem Plangebiet ist ausreichend Raum für die Andienung der Müllfahrzeuge und die Bereitstellung der Mülltonnen. Die Mülltonnen werden von den Bewohnern am Tag der Abholung bereitgestellt, so dass zusätzliche Erschließungsanlagen nicht notwendig sind um die Befahrbarkeit des Plangebiets mit einem Abfall-Sammelfahrzeug nicht hergestellt werden muss.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Wasserversorgung

Erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze

Telekommunikation

Erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze

7 Artenschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen durchgeführt (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN), Bühl, Stand August 2021). Diese kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 20. Juli 2021 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten im Bereich des Plangebiets.

Bei den Vogelarten sind vor allem Vorkommen kommuner und weit verbreiteter Arten denkbar. Diese können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen und an den Gebäuden anlegen.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abriss- und Rodungszeiten für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Vermeidungsmaßnahmen:

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird empfohlen, den notwendigen Abriss von Gebäuden zwischen September und März durchzuführen. Ebenso ist die notwendige Rodung der Gehölze zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.“

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

8 Entwässerungsgutachten

Zur Ermittlung und Bewertung der anfallenden Regenwassermengen wurde vom Büro Isenmann Ingenieure GmbH aus Villingen-Schwenningen ein Entwässerungsgutachten (Stand 04/2022) erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die Abflusswirksame Fläche reduziert. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Aus diesem Grund sehen wir keine Notwendigkeit einer Drosselung im Regelfall.

Anmerkungen:

1. Eine Kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.
2. Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.
3. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage, welche nicht gepflastert sind, müssen mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
4. Das Nebengebäude ist ebenfalls mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
5. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.“

Die Anmerkungen werden als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikte mit der umgebenden sowie geplanten Wohnnutzung vorzubeugen, werden Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5), aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept und dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO). Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO).

Anlagen für Verwaltungen sind bereits an anderen Stellen in der Gemeinde angesiedelt und sollen einzelfallbezogen entschieden werden, weshalb sie ausnahmsweise zulässig sind.

Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Weitere Nutzungsarten die den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, sind im Plangebiet ebenfalls erwünscht und somit werden die „nicht störenden Gewerbebetriebe“ allgemein zugelassen.

Nach § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe in einem WA allgemein und unmittelbar zulässig.

Außerdem werden nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen um bei Bedarf Räume für freie Berufe anbieten zu können.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie freie Berufe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht dem geplanten Gebietstyp, der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl in Teilbereich 1 wird mit 0,4 und in Teilbereich 2 mit 0,45 festgesetzt. Die in Teilbereich 2 festgesetzte GRZ von 0,45 liegt über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies resultiert aus den neuen Grundstücksgrenzen mit denen das Bestandgebäude von den neu geplanten Gebäuden getrennt wird. Die geringfügige Erhöhung auf 0,45 wird aber als städtebaulich vertretbar erachtet, weil die zulässige städtebauliche Dichte zum umgebenden Bestandsgebiet passt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) in Teilbereich 1 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben, um zum einen eine großflächige Tiefgarage zu ermöglichen. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Und zum anderen um die notwendigen Stellplätze für Kunden und Beschäftigte zu realisieren. Außerdem ist das Ziel die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen.

Die Anrechnungspflicht auf – und die Überschreitbarkeit von – der festgesetzten GRZ erstreckt sich im Sinne des Bebauungsplans auf Tiefgaragen im Sinne des § 1 (3) GaVO, auch wenn diese aufgrund der Topographie nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

In Teilbereich 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO überschritten. Grund der Überschreitung sind Grunddienstbarkeiten in Form eines gegenseitigen Wegerechts wodurch mehr Fläche versiegelt werden muss. In Anbetracht der gewünschten Nachnutzung im Gebiet wird die Grundstücksteilung und die erhöhte GRZ für städtebaulich vertretbar erachtet, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Außerdem sind folgende Umstände und Maßnahmen geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden, werden intensiv begrünt. Diese Festsetzung dient gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Durch die Errichtung der Tiefgarage und den weitgehenden Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeurtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.

- Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Durch die Überplanung des Plangebiets wird eine weitreichende Entsiegelung des Areals erreicht.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde, die geplante städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit der abweichenden Bauweise kann festgesetzt werden, inwieweit an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Balkone und Terrassen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und in der entsprechend festgesetzten Fläche für Balkone und Terrassen zulässig.

9.4 Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und einer geordneten Freiflächengestaltung sind oberirdische Stellplätze nur in der überbaubaren Fläche und in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze im vorderen Bereich zur Hauptstraße zugelassen. Durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) müssen die restlichen Stellplätze folglich in der Tiefgarage untergebracht werden.

Die geplanten Hauptbaukörper sind deutlich schmaler als die Tiefgarage, deshalb wird das Baufenster und der Bereich für die Tiefgarage getrennt voneinander festgesetzt. Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur außerhalb der Vorgartenzone zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern sichern die städtebauliche Ordnung. Nebenanlagen i.S.d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Weitere Nebenanlagen wie z.B. Swimmingpools sind gemäß Festsetzungen unzulässig.

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

Die grünordnerischen Maßnahmen wurden den Vorschlägen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und dem Entwässerungsgutachten entnommen. Die Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption sowie eine standortgerechte Gebietseingrünung und notwendige Gebietsentwässerung in angemessenem Umfang.

9.6 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine angemessene Freiflächenqualität im Gebiet und eine angemessene Gebietseingrünung, so dass sich die Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft einfügt.

9.7 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§9(1) Nr. 21 BauGB)

In der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzten Fläche in der Planzeichnung, bestehen Grunddienstbarkeiten zwischen den Grundstücksbesitzern. Grundsätzlich soll diese Fläche für die Zufahrt der Grundstücke frei gehalten werden, um noch keine genaue Gebäudekante festzulegen darf innerhalb des Baufensters die Fläche für Geh- Fahr und Leitungsrecht mit der schriftlichen Zustimmung beider Grundstücksbesitzern überbaut werden.

9.8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)

Zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und zur Umsetzung von genügend Wohnraum sollen zwischen der westlichen Ecke des Bestandshauses und dem geplanten Neubau sowie zwischen den Baufenstern innerhalb von Teilbereich 1 die Abstandsflächen unterschritten werden dürfen. Einer zusätzlichen dinglichen Sicherung der Unterschreitung der Abstandsflächen bedarf es nicht. Denn die abweichende Regelung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulicher Wille der Gemeinde, um die geplante Gebäudekonzeption realisieren zu können.

Durch die neu geplante Grundstücksgrenze um das Bestandgebäude können die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück liegen, dies muss rechtlich gesichert werden.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben in ausreichendem Maß gewährleistet, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und zur Umsetzung von genügend Wohnraum und den mit ihm notwendig werdenden Nebenanlagen sollen Synergien aus dem Bestand genutzt werden können. Weil sich dadurch für die Nachbarn im Vergleich zur Bestandssituation mit der bestehenden hohen, grenzständigen Mauer nichts ändert, sollen an diese Mauer Garagen / Nebenanlagen angebaut werden dürfen, auch wenn sie das in § 6 (1) LBO angegebene Maß der Wandfläche geringfügig überschreiten. Damit die Überschreitung geringfügig bleibt, wurden die Maße der zulässigen Anlagen definiert und in ihrer Höhe auf die maximale Gebäudehöhe GH beschränkt, diese ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Garage wird bei Überschreiten der Maße zunächst abstandsflächenrelevant. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann allerdings das Maß der Tiefe der Abstandsfläche, die anfällt, festgesetzt werden. Da dies für die Nachbarschaft im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderung bringt, aber dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der besseren Nutzbarkeit des innerörtlichen Konversionsgrundstück dient, wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche in dem speziell eingegrenzten Bereich für die in ihrem Maß klar begrenzten Nebenanlagen / Garagen auf 0 x H festgesetzt. Somit dürfen in der gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen auch Nebenanlagen und Garagen deren Wandflächen größer als 25 m² sind ohne eigene Abstandflächen errichtet werden. Die vorhandene Gebäudestruktur in Form einer Grenzmauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird aufgenommen und kann in Form eines Umbaus in eine Nebenanlage und Garage integriert werden.

9.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons und die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

9.10 Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

An Zufahrt/-en zur Landesstraße 86 A, sind Sichtdreiecke freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder sogar gefährdet wird. Hecken und Büsche sind daher so zurückzuschneiden (höchstens 0,80 m), dass die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer nicht behindert wird. Bäume, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für Einfriedungen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform/Dachneigung, zur Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten sichern ein harmonisches, der siedlungsstrukturellen Situation sowie der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild.

Um den Eigentümern bei der Dachgestaltung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben, sind innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Dachformen zulässig. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden für bestimmte Dachformen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

Für die Gebäude an der Hauptstraße wird das symmetrische Satteldach bevorzugt, mit dem Ziel die Dachlandschaft an die ortstypische Umgebung anzupassen, in der das Satteldach mit einer Dachdeckung in ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit überwiegt, vorhanden ist.

Um die Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsgebäude aufzunehmen, werden die Gebäude nach Norden abgestuft und für die Häuser 2 und 3 ein Flachdach festgesetzt.

Für die geplante Laubengangerschließung als untergeordnetes Bauteil und den nördlichen Bereich von Gebäude 3 wird ebenfalls ein Flachdach und somit eine abweichende Dachform und Dachneigung gegenüber dem Hauptdach festgesetzt. Geplant ist hier ein begrüntes Flachdach bzw. eine Dachterrasse. Um für untergeordnete Bauteile ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Flachdach festgesetzt.

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und werden daher in Größe, Lage und Anzahl begrenzt.

10.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

10.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zur Gestaltung des Gebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt, da durch diese die klimatisch positiven Auswirkungen, die dementsgegen Garten- oder Rasenflächen haben, unterbunden werden.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Das bedeutet, dass auf

den wasserdurchlässig befestigten Flächen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagenwäsche etc. verboten ist.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig.

10.5 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen tote und lebendige Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Davon ausgenommen ist die bestehende Einfriedung entlang der Hauptstraße und die westlich verlaufende Grenzmauer.