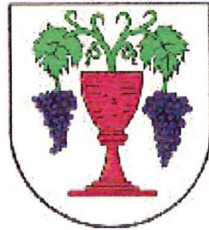


Stand: 21.08.2012

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Hesselfeld“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

*Beigefügt sind:*

- |  |                |
|--|----------------|
| 4. die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht | vom 21.08.2012 |
| 5. der Durchführungsvertrag                    | vom 21.05.2012 |
| 6. die Duldungsvereinbarung                    | vom 17.03.2012 |
| 7. die zusammenfassende Erklärung              | vom 21.08.2012 |

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den **26. Sep. 2012**

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Auflösende Bedingung: mit Aufgabe der intensiven Bewirtschaftung der Obstbäume in einem Streifen von 10 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1910 entfällt die Festsetzung der Immissionsschutzhecke.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Bereich der ‚Immissionsschutzhecke‘ sind Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m über der Oberkante Straßenrand zulässig.

### **2.4 Außenantennen**

Je Hauptgebäude ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig.

### **2.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

### 3.4 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

### 3.5 Heizenergie

Gasversorgung ist nicht möglich. Soll Gas als Heizenergieträger eingesetzt werden, müssen Flüssiggasbehälter nach den einschlägigen Vorschriften eingebaut werden.

### 3.6 Entwässerung

Der Anschluss von Drainageleitungen an das Kanalnetz der Gemeinde Lauf ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

### 3.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen.

Lauf, den **26. Sep. 2012** .....



Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Lauf, den 26.09.2012 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lauf vom 11.09.2012 übereinstimmen.

Lauf, den **26. Sep. 2012** .....

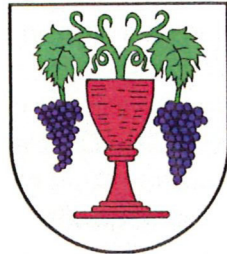


  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Stand: 21.08.2012

Anlage Nr. 4

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Hesselfeld“**

**Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierbei wird die öffentliche Straße ‚Hesselfeld‘ als Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die Einbeziehung dieser Fläche ist erforderlich, um den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können und um durch den Bebauungsplan ausgelöste Konflikte regeln zu können. Diese einbezogene Fläche liegt somit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht aber im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Letzter gilt nur für das Grundstück Flst.-Nr. 1901/2.

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

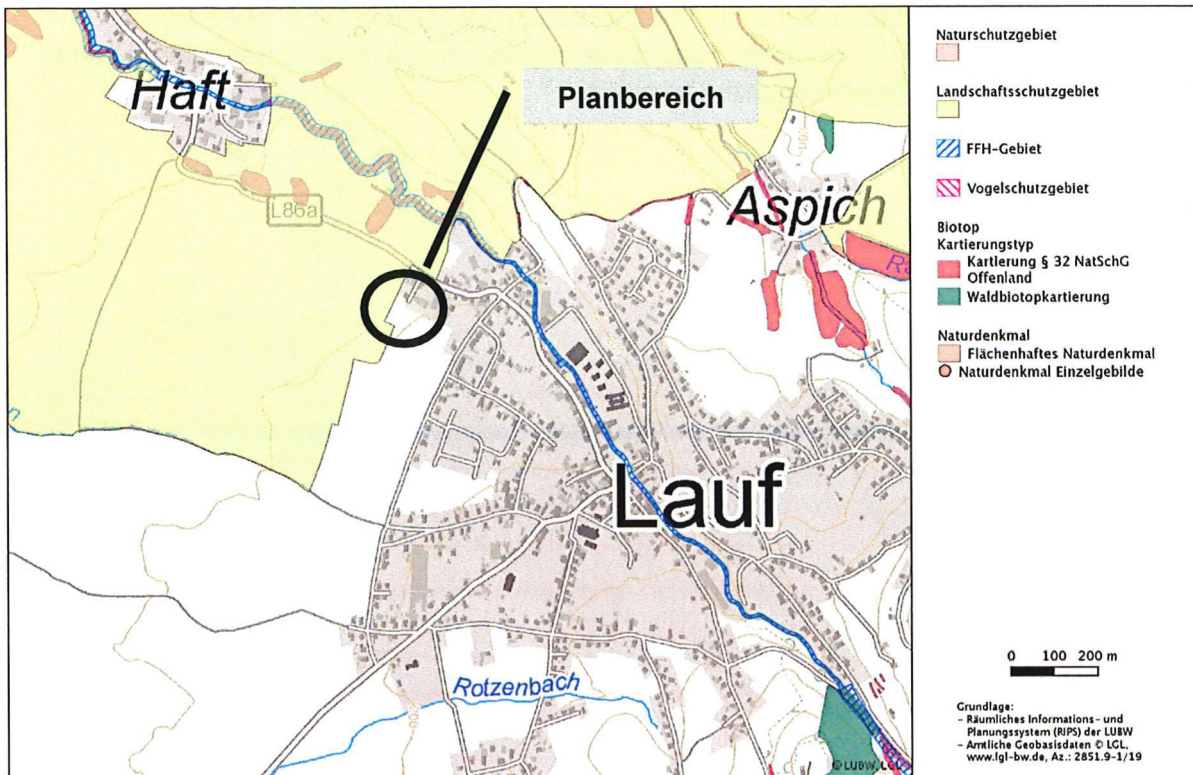
Die Gemeinde Lauf hat langfristig die Entwicklung des Bereichs „Hesselfeld“ zwischen ‚Hauptstraße‘ und ‚Westtangente‘ geplant. Aktuell besteht jedoch für den gesamten Bereich keine Möglichkeit der baulichen Entwicklung und darüber hinaus haben andere bauliche Entwicklungen Vorrang. Für einen Teilbereich besteht nun aber die Möglichkeit der baulichen Entwicklung. Die Bebauung dieses Grundstückes entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich. Darüber hinaus ist das Grundstück bereits erschlossen und kann ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen bebaut werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Örtliche Gegebenheiten



Abbildung 1 – Luftbild der Gemeinde Lauf, Stand: 2007/2010



**Abbildung 2 - Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW**

## 2.7 Luft und Klima

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Ortsrandbereich ohne besondere lokalklimatische Funktionen.

## 2.8 Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Etwa 200 m nördlich des Plangebietes verläuft der Laufbach. Aufgrund der topographischen Lage ist nicht mit einer Gefährdung durch Hochwasser zu rechnen.

## 2.9 Immissionen und Emissionen

Östlich, südlich und westlich des Grundstückes Flst.-Nr. 1901/2 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können auf diesem Grundstück Immissionen hervorgerufen werden.

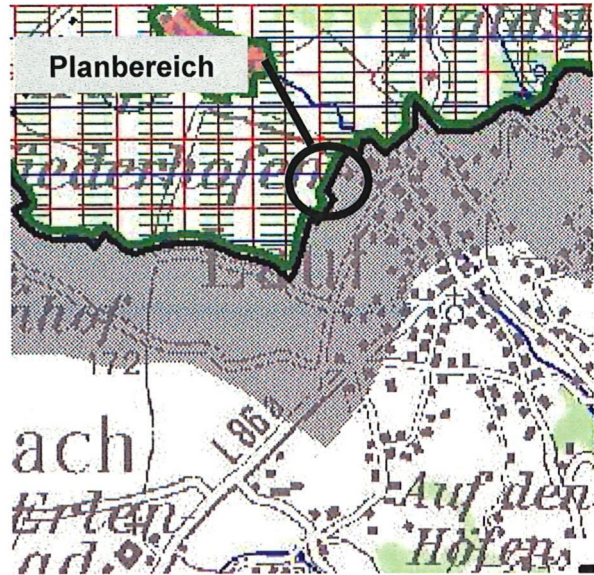
Um schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden wird vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, ein Abstand von 20 m zwischen der Wohnbebauung und den Obstbäumen vorgeschlagen. Bei der Ermittlung

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung



**Abbildung 4 – Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. F. vom 27.03.2006**



**Abbildung 5 – Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. F. vom 01.07.2009**

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 festgelegt. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der Grenze zum Regionalverband Mittlerer Oberrhein müssen auch die Festlegungen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 berücksichtigt werden.

Westlich des Plangebietes wird in beiden Regionalplänen ein Regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge sind grundsätzlich von Besiedelung freizuhalten. Mit dem Plangebiet wird jedoch ein regionalplanerisch abgestimmter Siedlungsbereich überplant, so dass der Regionale Grünzug nicht berührt wird. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen der Raumordnung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hesselfeld“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

privaten Interessen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Im Plangebiet sind keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung geplant.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Ziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des westlichen Ortsrandes geschaffen werden. Ziel ist, ein bereits erschlossenes, bislang aber im Außenbereich gelegenes Grundstück, kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Ein weiteres Ziel ist, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an seinem Standort zu stärken.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Das Baugrundstück im Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Bebauung mit einem Wohnhaus festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal zwei Wohneinheiten. Darüber hinaus sind auch die zum Wohnhaus gehörenden erforderlichen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen zulässig. Für die Garagen wird ein Baufenster am nördlichen Rand festgesetzt. Der Schutzanspruch im Plangebiet entspricht dem eines Dorfgebietes. Das bedeutet, dass landwirtschaftliche Betriebe einen Vorrang genießen und die in einem Dorfgebiet zulässigen, insbesondere landwirtschaftlichen, Immissionen hingenommen werden müssen. Dadurch kann der östlich bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Tätigkeit gesichert werden.

#### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und unterirdischen Bauteilen um 150 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dadurch wird am Ortsrand eine lockere Bebauung erreicht. Für die Höhenentwicklung im Plangebiet werden die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Darüber hinaus wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

#### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Im Plangebiet wird die Bebauung des Baugrundstücks mit einem Einzelhaus festgesetzt, um eine lockere Bebauungsstruktur zum Ortsrand zu erzeugen.

Die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet muss parallel zur Straße ‚Hesselfeld‘ erfolgen, um die Bebauungsstruktur des bestehenden Ortsrandes aufzunehmen.

Die Immissionsschutzhecke ist nur erforderlich, solange die Obstbäume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1910 intensiv bewirtschaftet werden. Das bedeutet, dass nach Aufgabe der intensiven Bewirtschaftung der Obstbäume diese Immissionsschutzhecke entfallen kann. Aus diesem Grund wird für die Immissionsschutzhecke eine auflösende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Der Anregung, den Abstand von den Grundstücksgrenzen aus zu bemessen, da sich auch in dem Bereich vor dem Haus ebenfalls Menschen aufhalten können, kann hierbei nicht gefolgt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Menschen für eine längere Zeit in diesem gärtnerisch angelegten Bereich aufhalten und schon gar nicht während der Zeit, in der das Pflanzenschutzmittel ausgebracht wird. Des Weiteren gehört es zur guten fachlichen Praxis Anwohner vor dem Ausbringen des Pflanzenschutzmittels zu informieren. Darüber hinaus können die Außenwohnbereiche im westlichen Bereich untergebracht werden. Somit können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Dies wurde auch vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 20.05.1999 bestätigt.

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen dem Eigentümer des Baugrundstücks und dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Fläche eine Duldungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Duldungsvereinbarung verpflichtet sich der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen, das Pflanzenschutzmittel entlang des Baugrundstücks mit einem tragbaren Gerät auszubringen, um zusätzlich die Spritzmittelabdrift auf ein Minimum zu reduzieren.

#### **5.4 Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

#### **5.5 Naturschutz und Landschaftspflege**

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

## **5.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück sowie die Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen und Hofeinfahrten.

## **5.8 Gestaltungsregelungen**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Für die Farbeindeckung werden rote, braune und anthrazitfarbene Farben zugelassen, damit die Dachlandschaft der Gemeinde aufgenommen und weiterentwickelt wird. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden.

Zur Erhaltung des Ortsbildes wird vorgeschrieben, dass Außenwände mit Putz oder Holz auszuführen sind. Hierbei sind auch Kombinationen möglich, also partielle Holzverschalungen.

Werbeanlagen werden im Plangebiet nur in einem geringen Umfang zugelassen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der verkehrlichen Erschließung ist auch nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen, so dass die Einschränkung gerechtfertigt ist.

Zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche wird vorgeschrieben, dass diese als Grün- oder Gartenflächen anzulegen sind. Darüber hinaus wird die Höhe von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern eingeschränkt, um große Geländeversätze zu vermeiden. Zu Einfriedungen werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen Vorschriften erlassen. Dort sind Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Außerdem sind Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, damit das Pflanzgebot für die Immissionsschutzhecke auch als Einfriedung umgesetzt werden kann.

Zugelassen wird aus gestalterischen Gründen nur eine Antenne oder Satellitenschüssel je Hauptgebäude.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gemeinde Lauf nicht um einen Verdichtungsraum, sondern eher um eine ländliche Gegend handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr in der Gemeinde Lauf lediglich durch unregelmäßige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

Der Boden im Plangebiet besitzt eine hohe Güte und Fruchtbarkeit. Die Böden im Gebiet sind der Vorrangflur Stufe I zugeordnet. In der Vorrangflur Stufe I werden gem. Regionalplan hochwertige und ackerfähige Böden aufgeführt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet als Filter und Puffer für Schadstoffe wird ebenfalls als hoch eingestuft.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf liegt im Plangebiet bei Stufe 2 und weist somit eine mittlere Wertigkeit auf.

Das Grundwasser ist im Plangebiet ohne Bedeutung. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **6.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter können aufgrund der Plangröße insgesamt als gering bezeichnet werden.

Die Planung sieht die Ausweisung lediglich eines Einzelgebäudes vor.

Das Schutzgut Mensch wird nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Straße als Spazierweg bleibt unverändert erhalten.

Die Lärmemissionen während der Bauphase sind vernachlässigbar.

Aus Immissionsschutzgründen wird auf der Ostseite des Grundstückes ein 7 m breiter Schutzstreifen eingerichtet. Dieser Schutzstreifen soll Auswirkungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auf das geplante Baugrundstück verhindern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung können als gering bezeichnet werden.

Das geplante Gebäude schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Gebäudegröße orientiert sich an den umgebenden Strukturen. Das Gebäude wird von der vorhandenen Feldflur (Ortsrand) aus aufgrund der bestehenden Nutzung nur bedingt wahrnehmbar sein.

Zur besseren Einbindung des Gebäudes sind auf der Westseite zusätzlich 3 Obstbäume zu pflanzen.

Das Schutzgut Boden erfährt im Bereich der Bebauung eine Veränderung.

Durch die zusätzliche Versiegelung werden negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung des Bodens entsteht ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen / Funktion als Filter und Puffer etc.).

Im Bereich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung.

## 6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW.

**Erläuterung zur Tabelle:**

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 - 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 - 8
mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 - 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 - 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 - 64

### 6.6.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp:	Biotopwert:	Fläche in ha:	Gesamt:	Biotoptyp:	Biotopwert:	Fläche in ha:	Gesamt:
<b>A</b>								
<b>B</b>					Baumpflanzungen -im Bereich Bauland 16 + 80 x 3	*(6 P)	0,03	0,18
<b>C</b>	Wiese Wiese mit einzelnen Obstbäumen entlang der Straße	(9 P)	0,027	0,243	Heckenpflanzung (private Fläche)	*(7 P)	0,023	0,161
		(13 P)	0,025	0,325				
<b>D</b>	Garten	(6 P)	<u>0,033</u> 0,085	<u>0,198</u> 0,766	Garten	(6 P)	0,055	0,33
<b>E</b>					Bauflächen	(1 P)	0,03	<u>0,03</u> 0,701
7.660 Punkte				7.010 Punkte				
<b>Kompensationsdefizit:</b>				<b>650 Punkte</b>				

\* Flächenüberschneidung – die bereits angeführten Flächen werden berücksichtigt.

## **6.7 Zusammenfassung der Bilanzierung**

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter verbleibt ein Defizit von ca. 2.150 Punkten.

Dieses Defizit kann durch entsprechende Maßnahmen, wie Baumpflanzungen usw. ausgeglichen werden, z.B. Pflanzung von 3 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von etwa 10/12 cm.

## **6.8 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Lauf plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hesselfeld“.

Das Plangebiet schließt an die im Norden vorhandene Bebauung an.

Aufgrund des geringen Planumfanges von nur einem Gebäude, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering zu bezeichnen.

Durch die vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen kann ein Ausgleich erzielt und der Eingriff kompensiert werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1910 hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Durch die Anlage einer Immissionsschutzhecke auf dem Baugrundstück wird die Nutzung der angrenzenden Obstbäume nicht eingeschränkt.

Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück südlich des Plangebietes befindet sich im gleichen Eigentum des Eigentümers von Grundstück Flst.-Nr. 1901/2, so dass dort eine Nutzungseinschränkung im Interesse des Eigentümers erfolgen kann.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Plangebietes wird durch die Festsetzung als Wohnhaus mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes in seinem Bestand und seiner Weiterentwicklung gesichert.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

## 8. Verfahren

Am 28.02.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hesselfeld“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 09.03.2012 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.02.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.03.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 22.05.2012 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.05.2012 wurde vom 01.06.2012 bis zum 02.07.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.05.2012 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.05.2012 aufgefordert.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen und auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.09.2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.08.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lauf, den 26. Sep. 2012



Oliver Rastetter  
Bürgermeister

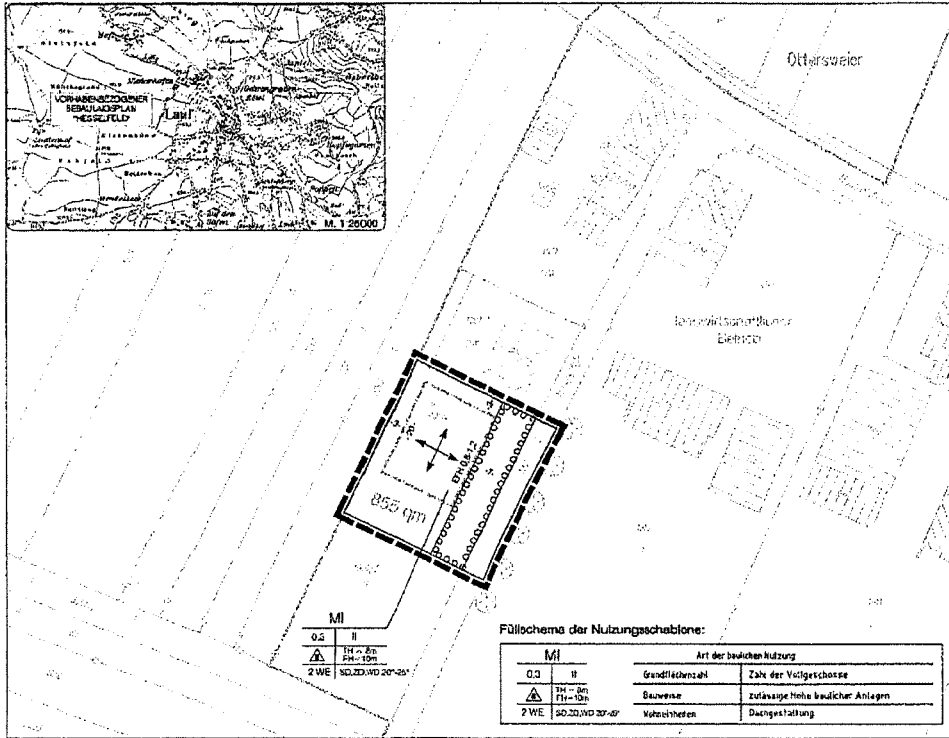
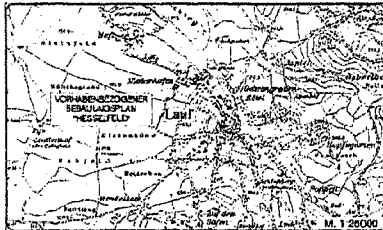


Lauf, den 26.09.2012 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 



**Planzeichenerklärung  
Festsetzungen:**

**Art der baulichen Nutzung**

**MI** Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Gestaltungsvorschriften**

**0,3** Grundflächenzahl

**TH= 8m  
FH= 10m** maximale Höhe baulicher Anlagen

**EFH 0,8-1,2** Höhe der Erdgeschoss-Rückfallhöhen (EFH)

**II** Zahl der Vollgeschosse

**2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

**SO.ZD.WD 20°/25°** Dachgestaltung

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung**

**Baugrenze**

**offene Bauweise: nie Stützmauer zulässig**

**Gebäudeabgrenzung**

**Pflanzgebot**

**Immissionsschutzzone**

**Verkehrsflächen**

**Stoßverkehrsflächen**

**Stoßbegrenzungslinie**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Bestehender Baum**

**Plangrundlage**

**vorhandenes Hauptgebäude**

**Flurstücksnummer**

**vorhandenes Nebengebäude**

**Flurstücksgrenze**

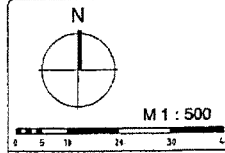
**Füllschema der Nutzungsschablone:**

MI	Art der baulichen Nutzung	
	0,3	II
	TH= 8m FH= 10m	Zahl der Vollgeschosse
	2 WE	zulässige Höhe baulicher Anlagen
	SO.ZD.WD 20°/25°	Dachgestaltung

STAND: 08.05.2012  
FASSUNG: ENTWURF (ARBEITSFASSUNG)

ANLAGE NR. 1

**GEMEINDE LAUF**  
ORTENAUKREIS  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"HESSFELD"**  
ZEICHNERISCHER TEIL



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Zeitpunkt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Lauf vom ... übereinstimmen.

Lauf, den .....

Oberr. Ratsherr  
Dr. Jürgensmeier

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in Kraft getreten.

Lauf, den .....

Oberr. Ratsherr  
Bürgermeister

Die vorverordnete Plangrundlage mit Stand Sept. 2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVG

PROJEKT	2912 410
BEAUB	Kerstler
GEZ	sch
DATUM	

PLANUNG  
7764 Lauf • 0 170437/03-1



Stand: 21.08.2012

Anlage Nr. 7

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Hesselfeld“**

**Zusammenfassende Erklärung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere zum Immissionsschutz und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen. Nicht berücksichtigt werden konnte dagegen die Ausweitung der Abgrenzung des Geltungsbereichs, da die Überplanung eines größeren Bereichs nicht erforderlich gewesen wäre.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 01.06.2012 bis zum 02.07.2012.

Der in diesem Zusammenhang vom Landratsamt Ortenaukreis erneut vorgetragene Anregung, das Plangebiet bis zur ‚Hauptstraße‘ auszuweiten, konnte nicht entsprochen werden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs war nicht erforderlich, weil in diesem Bereich kein Handlungsbedarf zur Überplanung bestand. Entsprochen werden konnte jedoch der Anregung, das Plangebiet als Dorfgebiet festzusetzen, so dass landwirtschaftliche Betriebe einen Vorrang gegenüber anderen Nutzungen genießen.

## 5. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Als Alternative bestand die Möglichkeit, auf eine Überplanung zu verzichten. Da jedoch langfristig die Entwicklung des Bereichs „Hesselfeld“ zwischen ‚Hauptstraße‘ und ‚Westtangente‘ geplant ist, bietet sich die Bebauung dieses bereits erschlossenen Grundstückes an. Dadurch kann kurzfristig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Lauf, den ..... **26. Sep. 2012** .....



Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, den 26.09.2012 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

Stand: 21.08.2012

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Hesselfeld“**

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
vom 25.06.2012**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

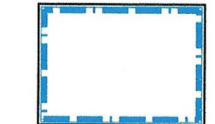


### Planzeichenerklärung

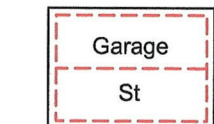
#### Festsetzungen:

#### Regelungen zur Bebauung

**Wohnhaus (MD)** Zulässig ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses (Einzelhaus) mit maximal zwei Wohneinheiten und dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Die Baugebetskategorie entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO



Baugrenze



Garage

St

Fläche für Garage

Fläche für Stellplätze

#### Regelungen zur Ausnutzung

**150/+150** Obergrenze der zulässigen Grundfläche in qm/max. zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**EFH 177,8** Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull

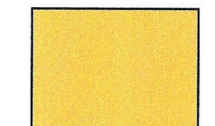
**TH 184,3** Maximale Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung)

**FH 186,3** Maximale Firsthöhe

**ZD 22°** Zeltdach mit einer Dachneigung von 22°

**FD begrünt** Flachdach bis 7° Dachneigung, extensiv begrünt

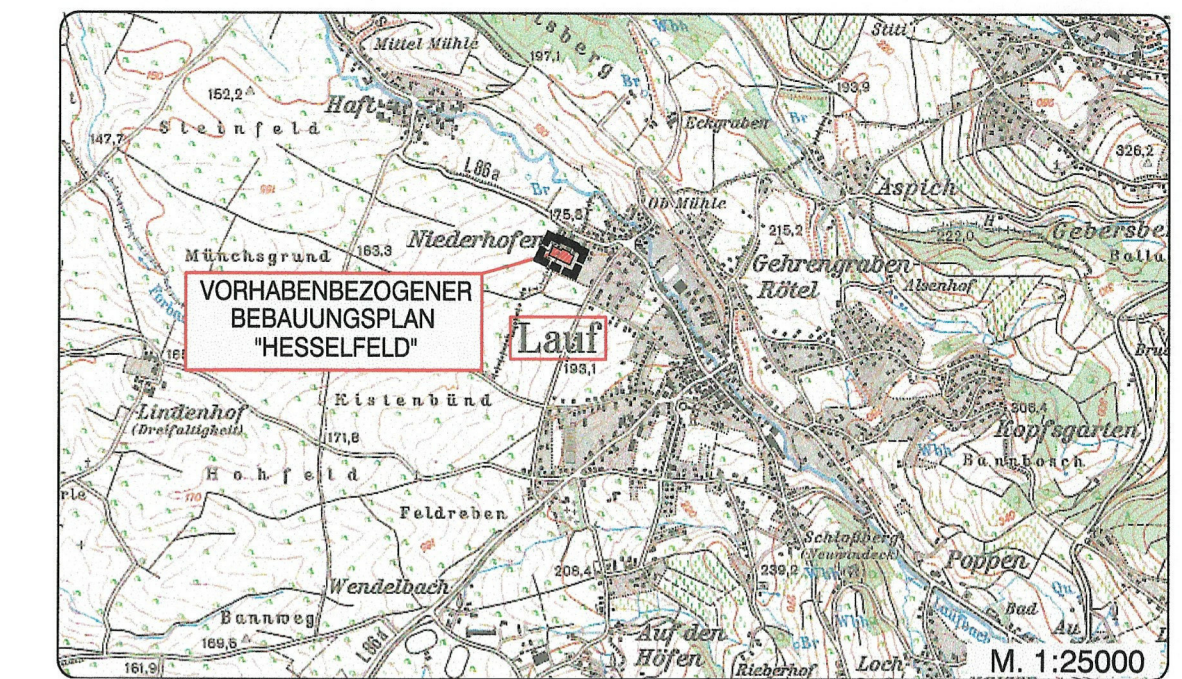
#### Straßen und Wege



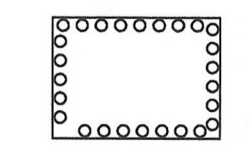
öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

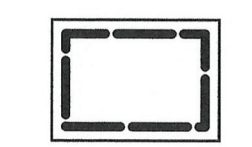


#### Pflanzgebot

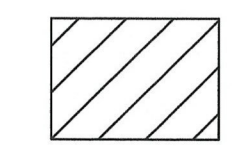


Immissionsschutzhecke

#### Sonstige Planzeichen

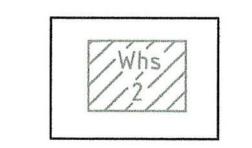


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

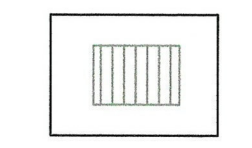


Einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO

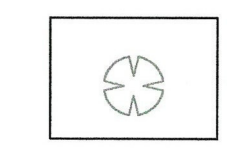
#### Plangrundlage



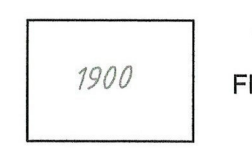
vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude

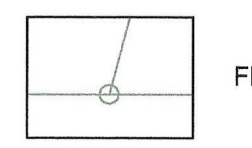


Bestehender Baum



1900

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

STAND: 21.08.2012  
FASSUNG: SATZUNG

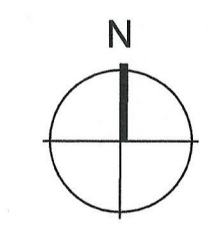
ANLAGE NR. 1



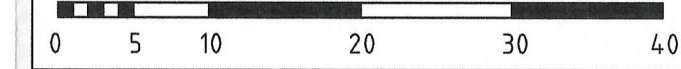
# GEMEINDE LAUF

## ORTENAUKREIS

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HESSSELFELD" ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500



#### Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	28.02.2012
Frühzeitige Beteiligung:	16.03. - 16.04.2012
Entwurfsbilligung:	22.05.2012
Offenlage:	01.06. - 02.07.2012
Satzungsbeschluss:	11.09.2012
In Kraft getreten am:	05. Okt. 2012

Die verwendete Planunterlage mit Stand Sept. 2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

PROJEKT	2012_020
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	26.09.2012
	2012020/kr/satz/bp

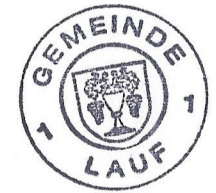
PLANUNG  
77886 Lauf ☎ 07841/703-0



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 11.09.2012 übereinstimmen

Lauf, den **26. Sep. 2012**

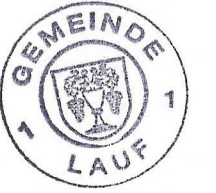
*Oliver Rastetter*  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

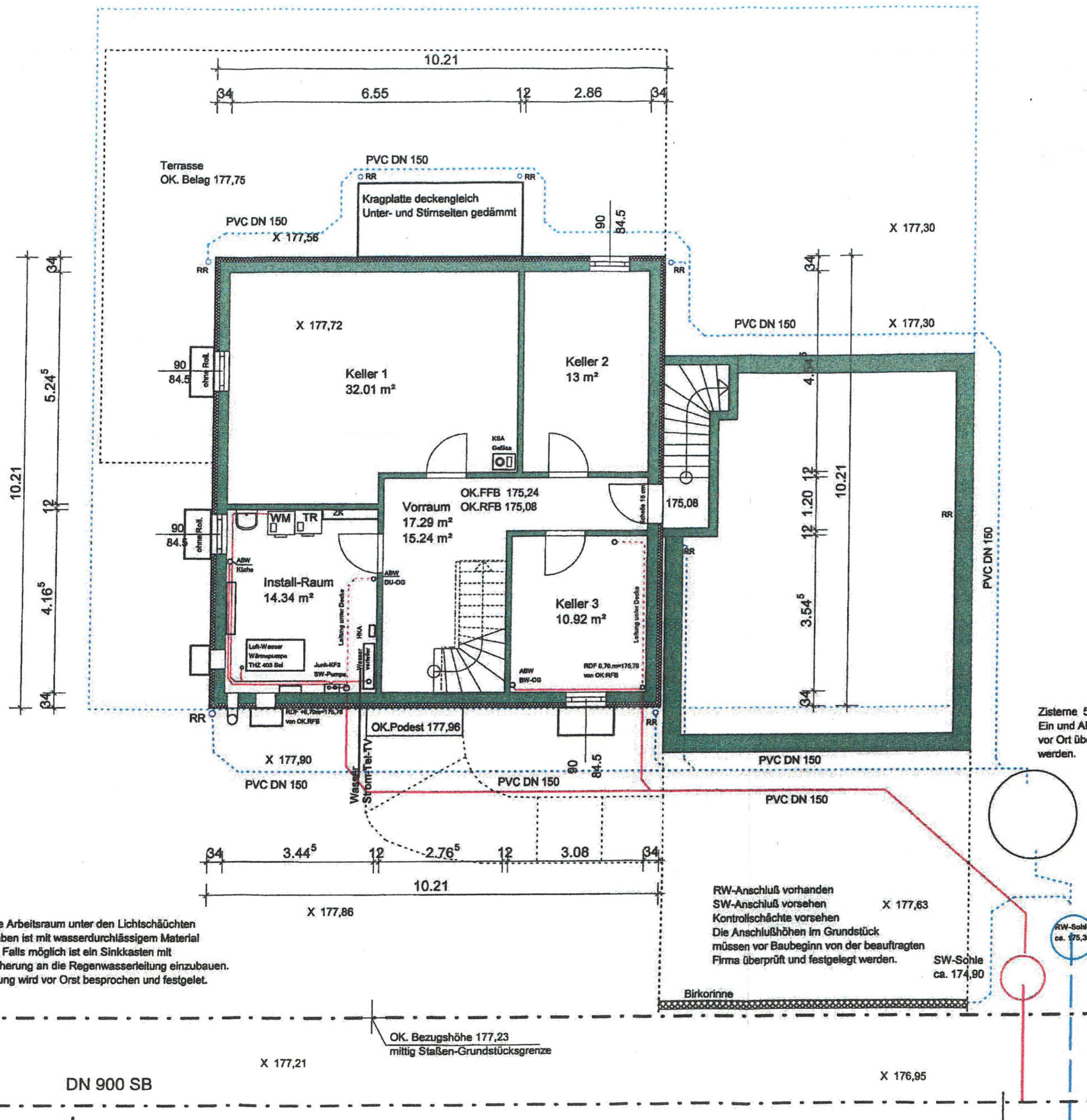


Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am **05.10.2012** in Kraft getreten.

Lauf, den **16. Okt. 2012**

*Oliver Rastetter*  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

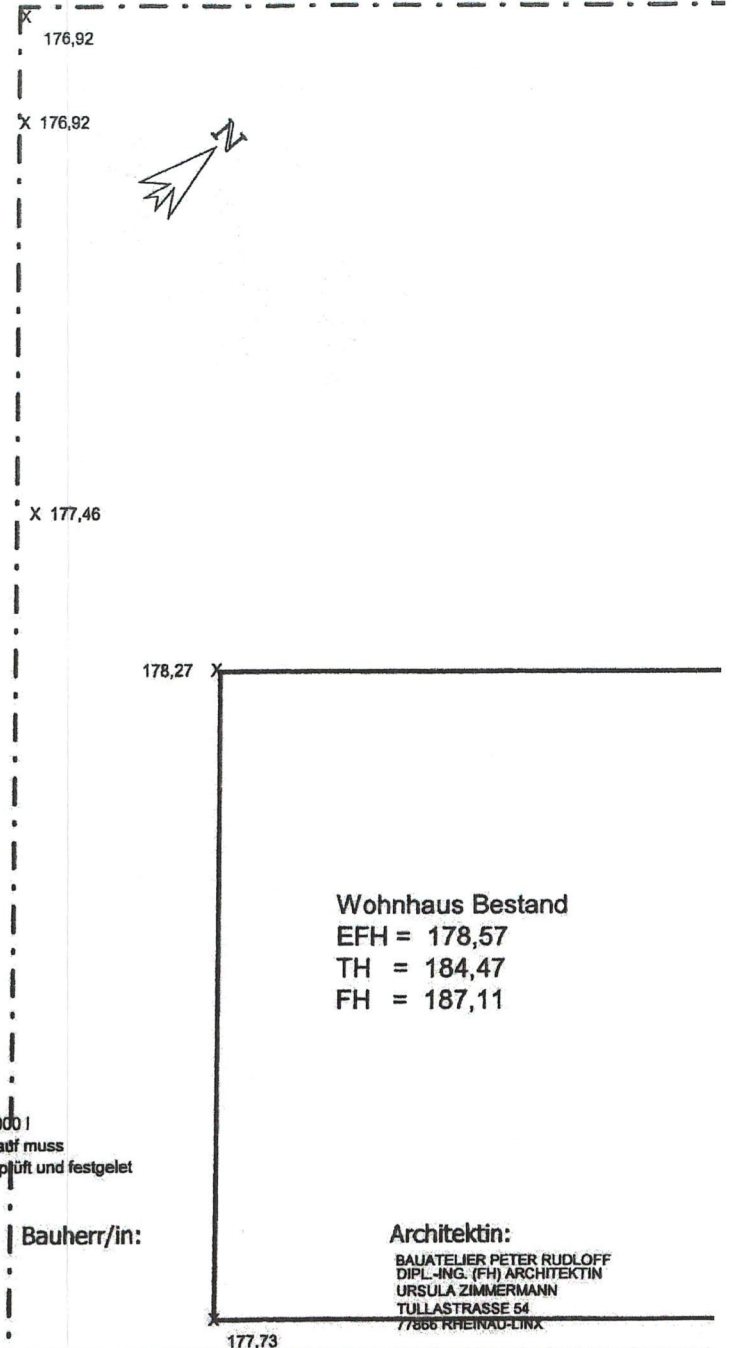




Der gesamte Arbeitsraum unter den Lichtschächten und Lichtgräben ist mit wasserdurchlässigem Material zu verfüllen. Falls möglich ist ein Sinkkasten mit Rückstausicherung an die Regenwasserleitung einzubauen. Die Ausführung wird vor Ort besprochen und festgelegt.

RW-Anschluss vorhanden  
 SW-Anschluss vorsehen  
 Kontrollschächte vorsehen  
 Die Anschluhöhen im Grundstück müssen vor Baubeginn von der beauftragten Firma überprüft und festgelegt werden.

Zisterne 5.000 l  
 Ein und Abtlauf muss vor Ort überprüft und festgelegt werden.



Wohnhaus Bestand  
 EFH = 178,57  
 TH = 184,47  
 FH = 187,11

Architektin:  
 BAUATELIER PETER RUDLOFF  
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN  
 URSULA ZIMMERMANN  
 TULLASTRASSE 54  
 77866 RHEINAU-LINX

Bauherr/in:

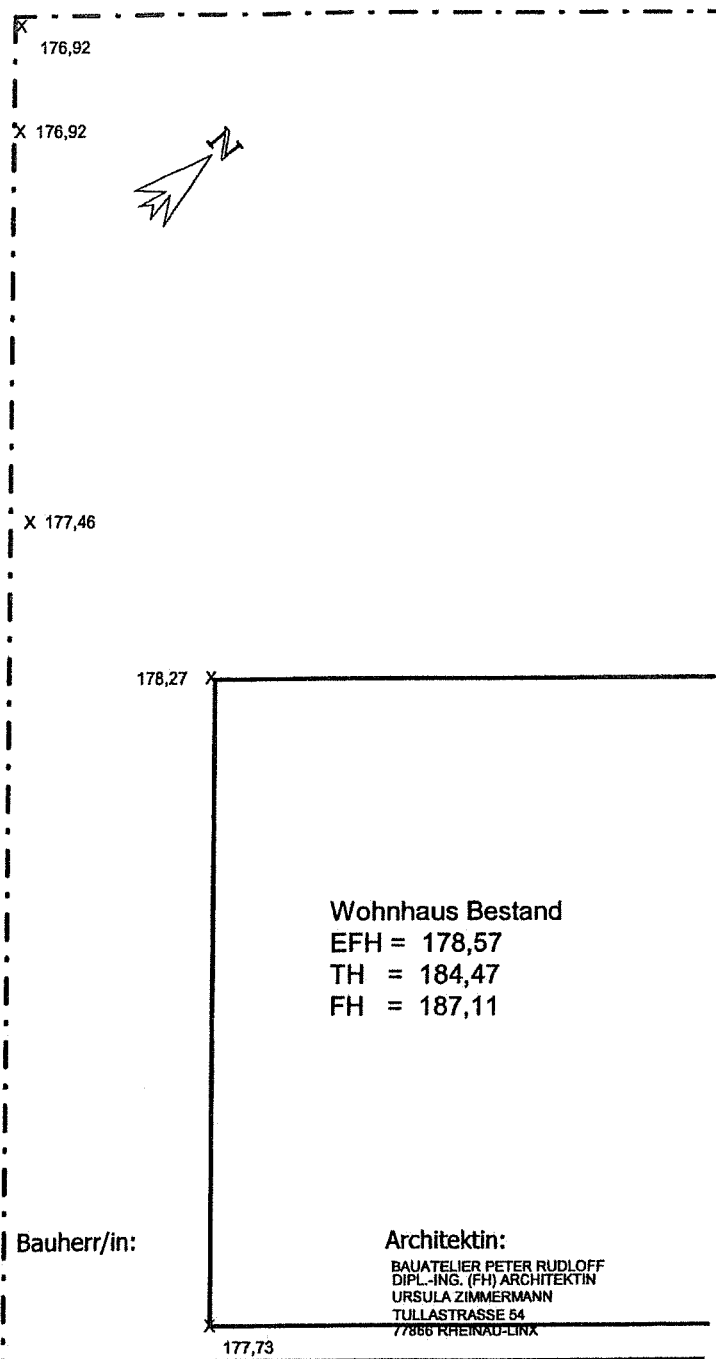
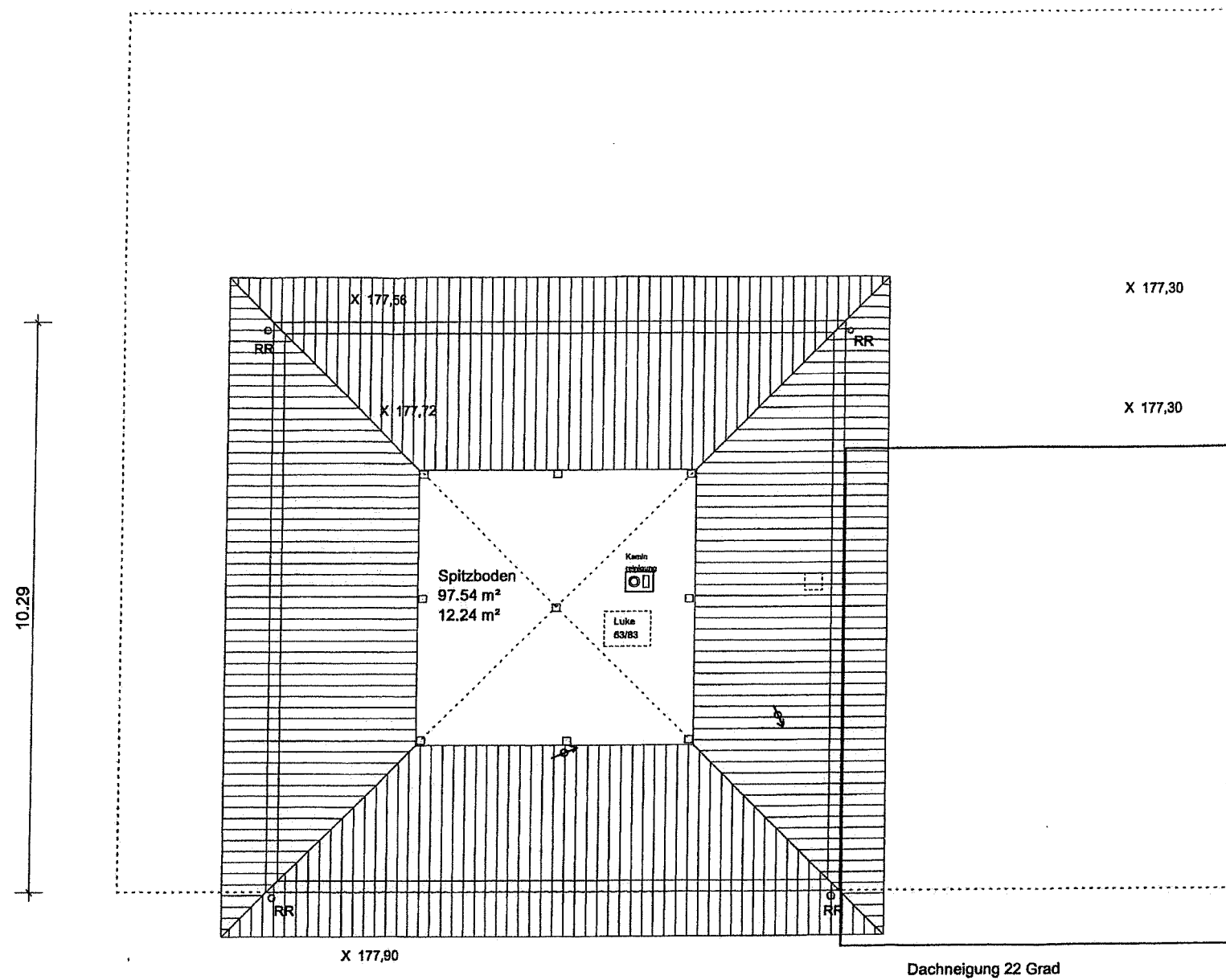
	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@bauatelier-rudloff.de		
	Bauherr/in	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf	
Projekt	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
Bauteil	1. Kellergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	/
Zeichnung	A.Irion	Datum	25.06.2012

DN 900 SB

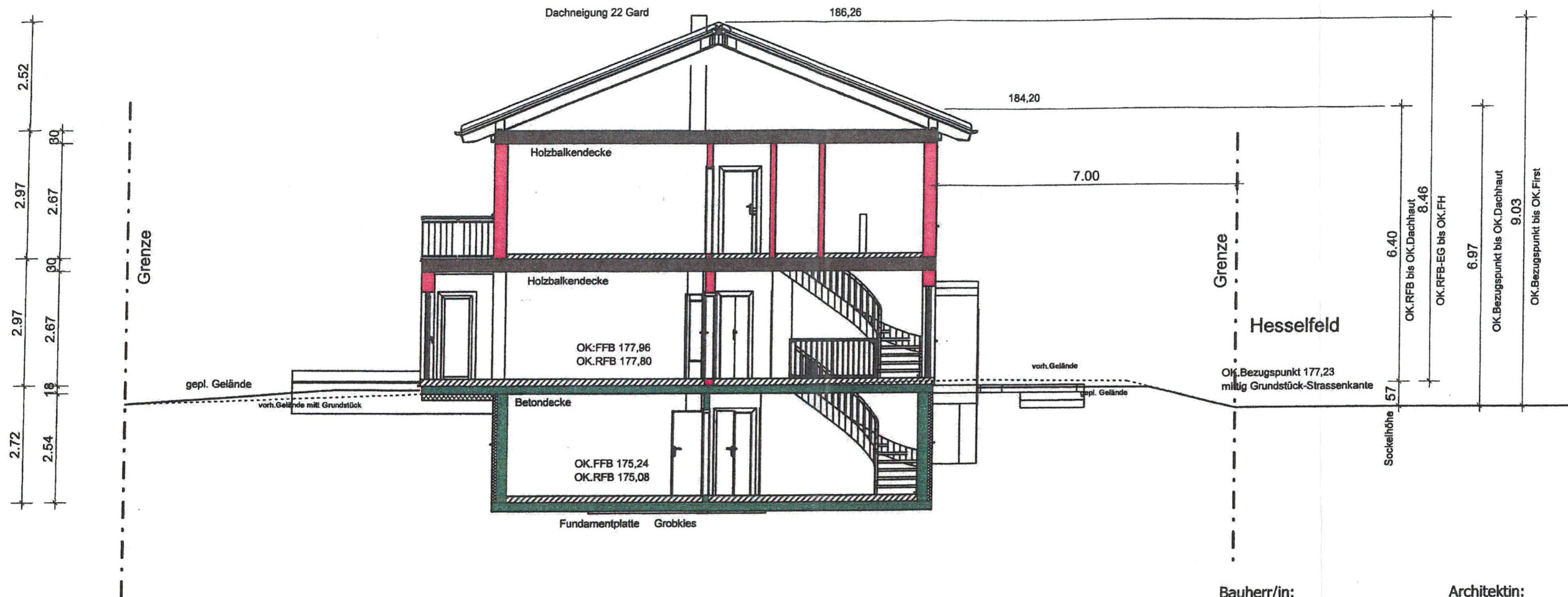
OK. Bezugshöhe 177,23  
 mittig Straßen-Grundstücksgrenze







	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@bauatelier-rudloff.de		
<b>Bauherr/in</b>	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf		
<b>Projekt</b>	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
<b>Bauteil</b>	1. Dachgeschoss		
<b>Maßstab</b>	1 : 100	<b>Plan-Nr.</b>	4
<b>Zeichnung</b>	A.Irion	<b>Datum</b>	25.06.2012

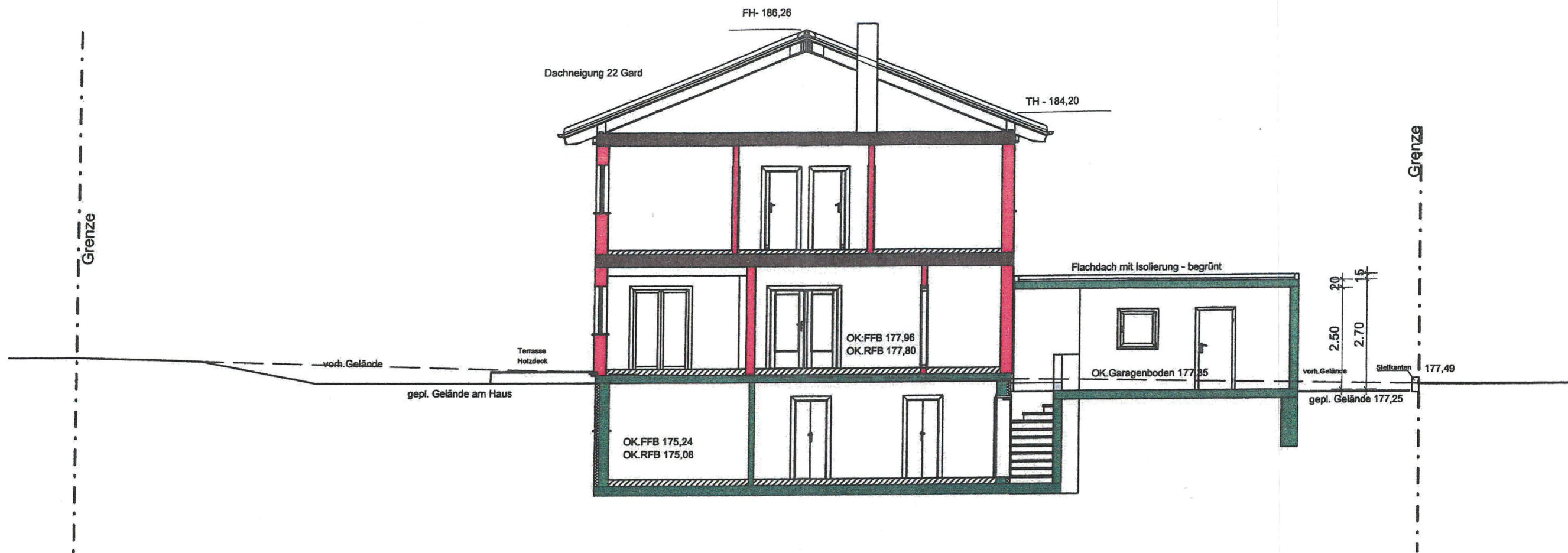


Bauherr/in:

Architektin:

BAUATELIER PETER RUDLOFF  
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN  
URSULA ZIMMERMANN  
TULLASTRASSE 54  
77866 RHEINAU-LINX

	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@bauatelier-rudloff.de		
<b>Bauherr/in</b>	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf		
<b>Projekt</b>	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
<b>Bauteil</b>	Schnitt B--B		
<b>Maßstab</b>	1 : 100	<b>Plan-Nr.</b>	5
<b>Zeichnung</b>	A. Irion	<b>Datum</b>	25.06.2012



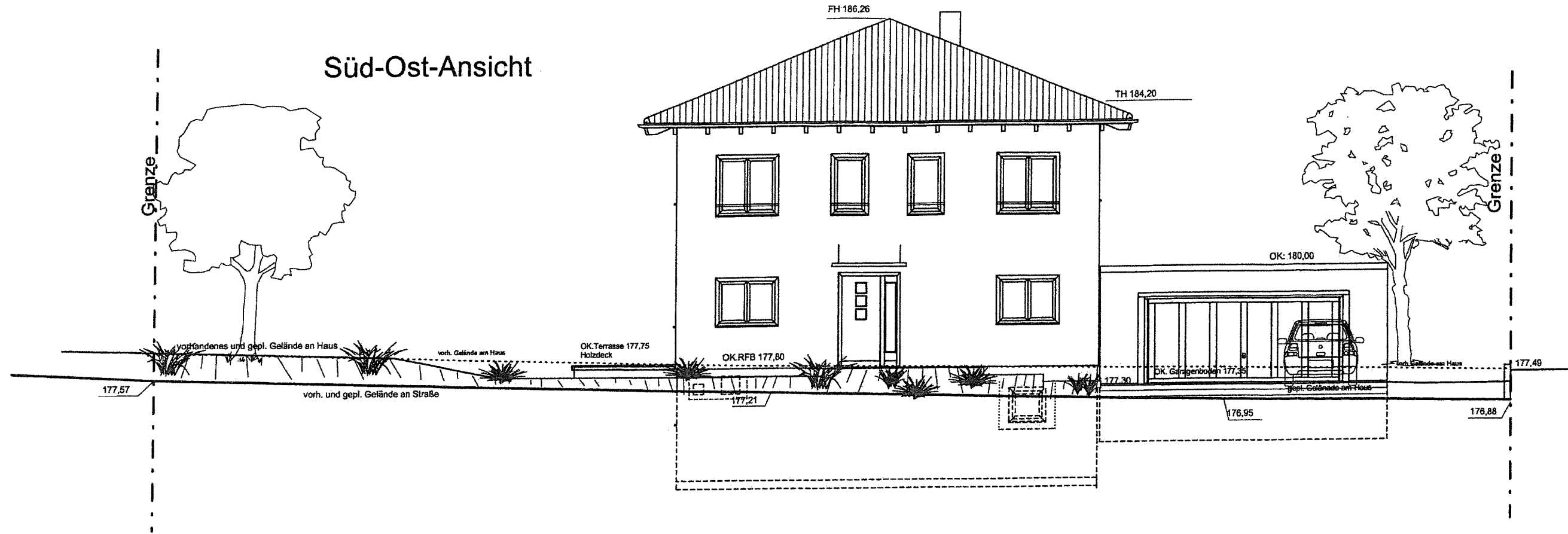
Bauherr/in:

Architektin:

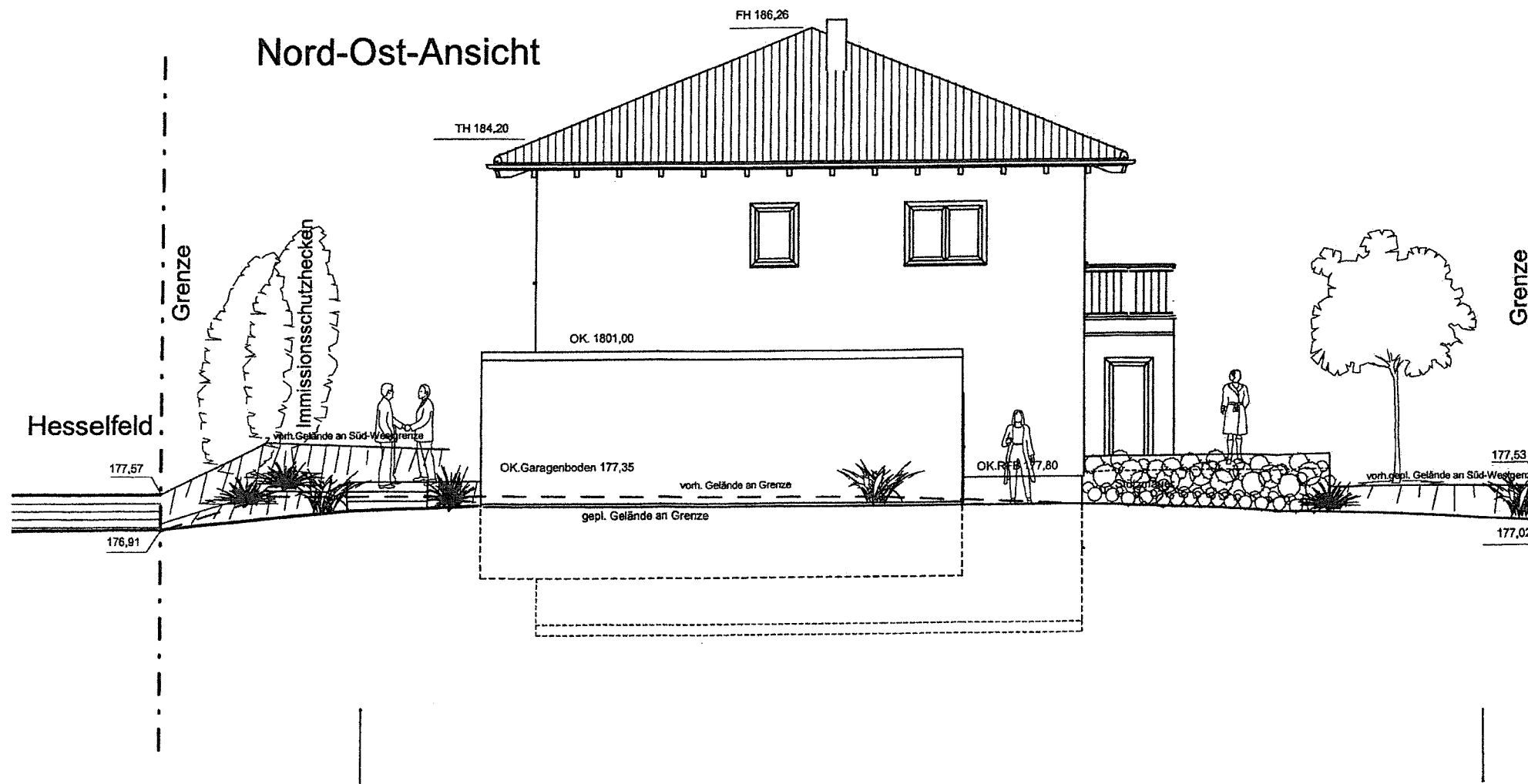
BAUATELIER PETER RUDLOFF  
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN  
 URSULA ZIMMERMANN  
 TULLASTRASSE 54  
 77866 RHEINAU-LINX

	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@bauatelier-rudloff.de		
Bauherr/in	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf		
Projekt	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
Bauteil	Längsschnitt mit Garage		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	6
Zeichnung	A.Irion	Datum	25.06.2012

# Süd-Ost-Ansicht




# Nord-Ost-Ansicht



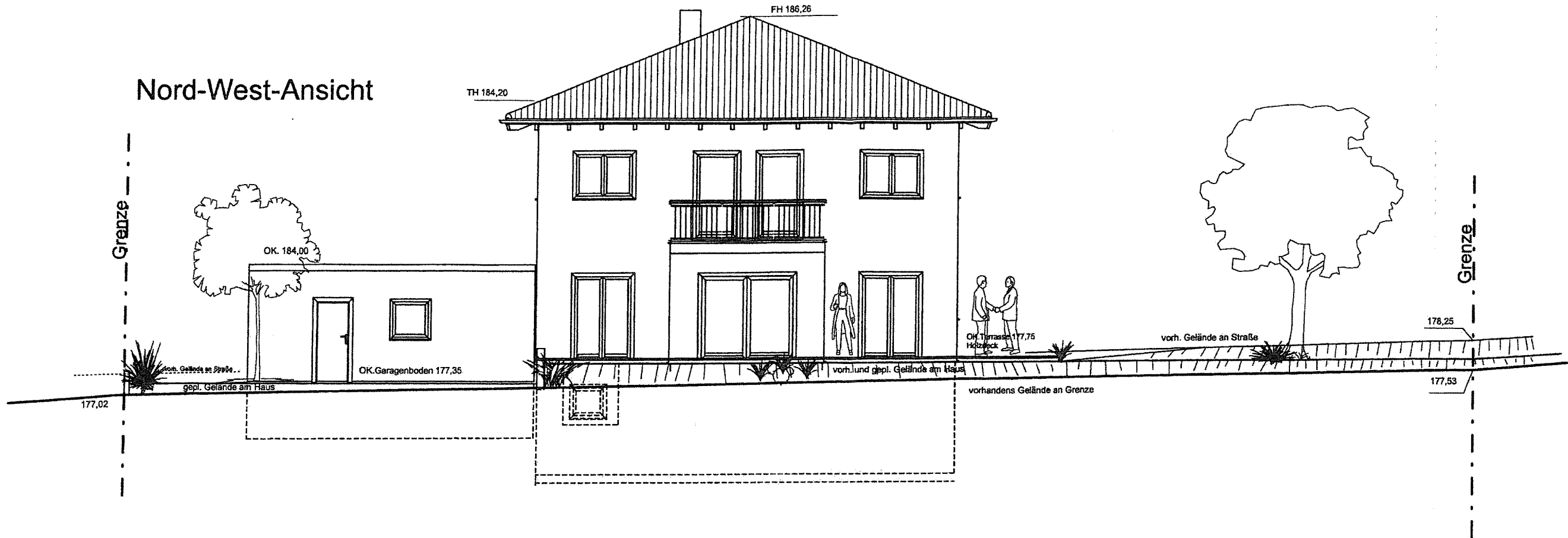
Bauherr/in:

Architektin:

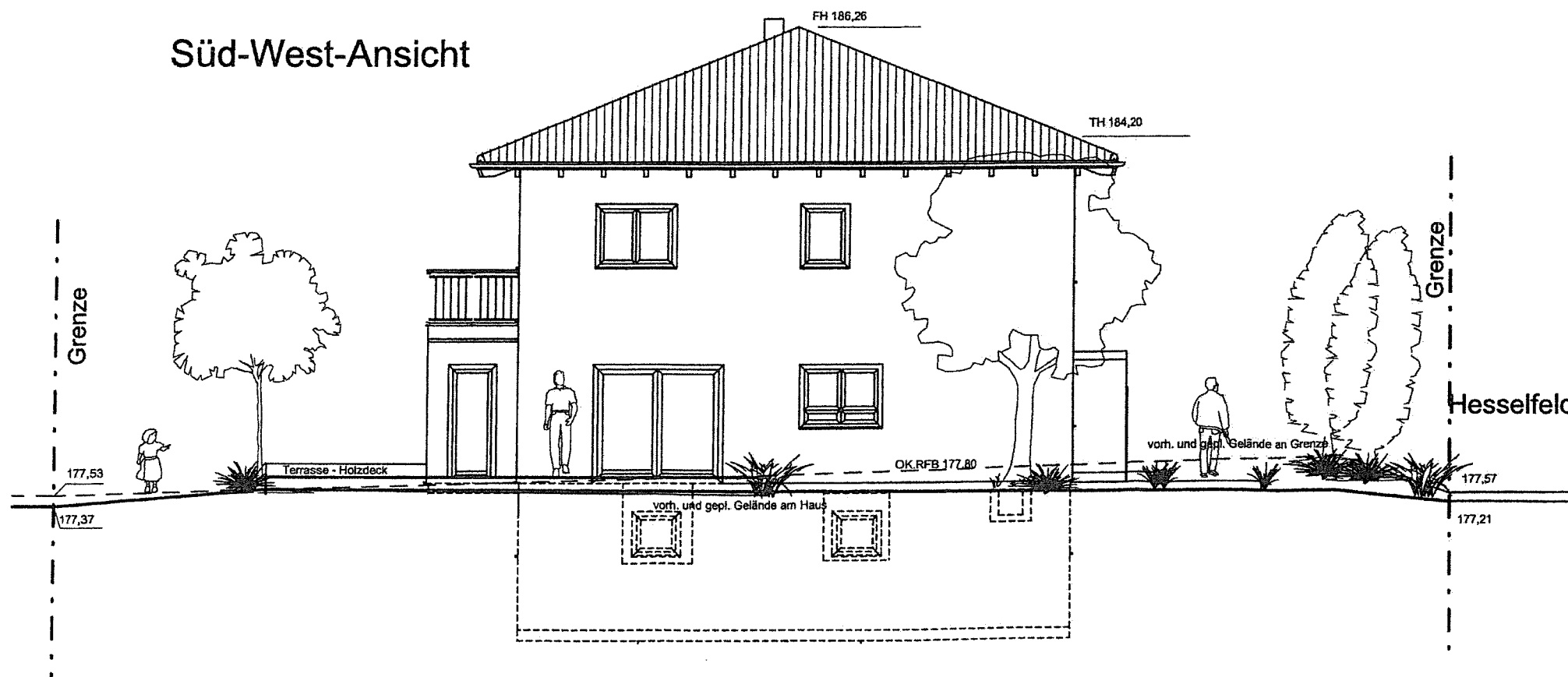
BAUATELIER PETER RUDLOFF  
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN  
 URSULA ZIMMERMANN  
 TULLASTRASSE 54  
 77866 RHEINAU-LINX

	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@bauatelier-rudloff.de		
Bauherr/in	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf		
Projekt	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
Bautell	Süd-Ost-Ansicht und Nord-Ost-Ansicht		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	<b>7</b>
Zeichnung	A.Irion	Datum	25.06.2012

### Nord-West-Ansicht



### Süd-West-Ansicht




Bauherr/in:

Architektin:

BAUATELIER PETER RUDLOFF  
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN  
 URSULA ZIMMERMANN  
 TULLASTRASSE 54  
 77866 RHEINAU-LINX

Hesselfeld

	<b>BAUATELIER PETER RUDLOFF</b> Tullastraße 54, 77866 Rheinau-Linx Tel.: 07853/292, Fax: 07853/8135 E-Mail: info@baustellier-rudloff.de		
Bauherr/in	Lang, Angelika und Volker Steinmauerweg 20, 77886 Lauf		
Projekt	Neubau eines Wohnhauses mit Garage Hesselfeld, 77886 Lauf Flurst.Nr. 1901/2		
Bauteil	Nord-West-Ansicht und Süd-West-Ansicht		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	8
Zeichnung	A.Trion	Datum	26.06.2012