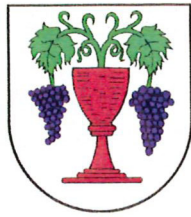


Stand: 20.12.2012

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kistenbühn“ 1. Änderung**

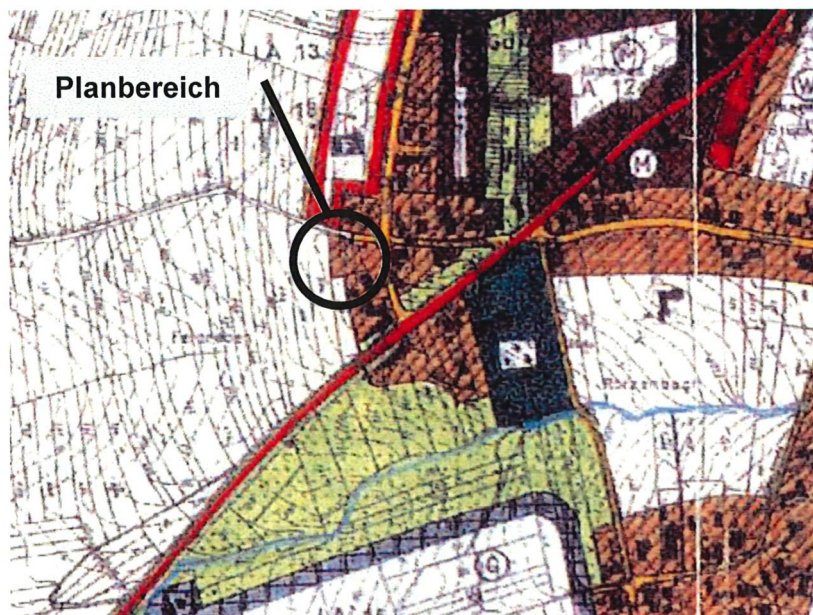
Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

2. Übergeordnete Planungen



Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Fläche der Erweiterung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Dadurch ergibt sich eine Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese Abweichung des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan ist aber noch vom Entwick-

lungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt, da es sich nur um eine geringfügige Verschiebung der Wohnbaufläche handelt. Im Gesamtzusammenhang verschiebt sich das Verhältnis zwischen Wohnbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche nur unwesentlich, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption bleibt erhalten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in dem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

4. Umfang der Änderungen

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kistenbühn“ wird im Bereich des bestehenden Schwimmteichs geändert. Außerdem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 594 erweitert.

Der bestehende Schwimmteich ist bislang teilweise als Immissionsschutzhecke festgesetzt bzw. befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Um den rechtswidrig errichteten Schwimmteich abzusichern, wird die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes um den Schwimmteich erweitert. Die restliche Fläche der Erweiterung wird als private Grünfläche festgesetzt. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kistenbühn“ somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

Durch die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. Verfahren

Am 17.04.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kistenbühn“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 27.04.2012 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.04.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 18.05.2012 bis einschließlich 18.06.2012 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.05.2012 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.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert: Reduzierung des Geltungsbereichs um die westliche Teilfläche

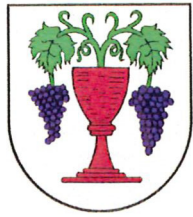
Mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2012 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 594 reduziert. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 11.09.2012 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.08.2012 wurde vom 12.10.2012 bis zum 12.11.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.10.2012 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, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.10.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.08.2012 aufgefordert.

Stand: 20.12.2012

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kistenbühn“ 1. Änderung

Satzung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

§ 3 **Inkrafttreten**

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 05.03.2013

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 26.02.2013 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser

Fertigung Gemeinde

Gemeinde Lauf

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Kistenbühn

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Kistenbühn

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans wurde am 25.10.2005 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lauf beschlossen und durch Aushang in der Zeit vom 09.03.2006 bis 28.03.2006 und gleichzeitigem Hinweis im Nachrichtenblatt vom 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.03.2006 bis 20.04.2006 durch Informationsveranstaltung am 23.03.2006 und anschließender Gelegenheit zu Äußerungen und Erörterung der Planung.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 03.03.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - aufgefordert.
4. Nach Fertigstellung des Planentwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung (mit Umweltbericht) abzugeben.
5. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 07.11.2006 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 07.11.2006 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang in der Zeit vom 15.11.2006 bis 10.01.2007 und gleichzeitigem Hinweis im Nachrichtenblatt vom 17.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabensbezogene Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.11.2006 einschließlich seiner Begründung wurde von 04.12.2006 bis 03.01.2007 ausgelegt.
7. Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2007 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den vorhabensbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2007 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 und 12 BauGB durchgeführt wurde.

Lauf, 02.08.2007




Oliver Rastetter, Bürgermeister

8. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Ortenaukreis mit Schreiben vom 24.09.2007 genehmigt.

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Aushang in der Zeit vom _____ bis _____ und gleichzeitigem Hinweis im Nachrichtenblatt vom 02.10.2007 05.10.2007 bis 07.11.2007 ist der vorhabensbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lauf,

09. NOV. 2007

Oliver Rastetter, Bürgermeister





Satzung

der Gemeinde Lauf

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kistenbühn“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kistenbühn“**

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf in öffentlicher Sitzung am 24.07.2007 den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kistenbühn“** sowie die **örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kistenbühn“** als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; BGBl. I S. 2414 - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58) - PlanzV 90
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) - LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), berichtigt 25.10.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)- GO BW.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kistenbühn“.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil vom 24.07.2007
 - b) textliche Festsetzungen (bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise) vom 24.07.2007
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil vom 24.07.2007
 - b) schriftlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) vom 24.07.2007
3. gemeinsame Begründung vom 24.07.2007

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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 bis 10.225,84 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lauf, den 02. AUG. 2007





Oliver Rastetter
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **24. SEP. 2007**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -


Stand 24.07.2007

Gemeinde Lauf

Ortenaukreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kistenbühn“

Begründung

Vorhabensträger:

Simone Velten
Honaustraße 21 a
77815 Bühl

Planfertiger und Verfasser:

So sieht Bauen aus!

**PLANUM**[®]
architekten

PLANUM architekten
Dipl.-Ing. Michael Schönle
Dipl.-Ing. Thomas Velten
Freie Architekten


Steinbacher Str. 35
76534 Baden-Baden

Tel. +49 (0) 72 23 95 88 66
Fax +49 (0) 72 23 95 88 60
info@planum.de
www.planum.de

...energieeffizient und problemlos gebaut!




Oliver Ratschetter
Bürgermeister
Lauf, den 24.07.2007


Simone Velten
Vorhabensträger
Lauf, den 24.07.2007

Inhalt:	Seite
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3 Planinhalt und Festsetzungen	3
4 Kenndaten der Planung	4
5 Ver- und Entsorgung	4
6 Umweltbericht	5

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf den Flurstücken 591 und 592 soll ein neues Baufenster entstehen. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an den Teilbebauungsplan Westtangente Süd. Die Grundstücke liegen an der Straße Kistenbühn, die auf der gegenüberliegenden Seite schon eine bestehende Bebauung aufweist.

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nord-westlich an der Straße Kistenbühn liegenden Flurstücke 478/1, 478/2 und 479 sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt unmittelbar am bebauten Ortsrand. Das geplante Baufenster passt sich dem gegenüberliegenden, bestehenden Gebäude an. Die Straße Kistenbühn wird somit beidseitig bebaut. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2006 durch Beschluss der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Am 17.11.2005 wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger abgeschlossen.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 591 und 592 in Teilflächen.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Er soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorherrschenden Bebauung werden Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3, das sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Aus den gleichen Gründen werden Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Die Firsthöhe in Verbindung mit der Dachform und -neigung sowie die Festsetzung der Hauptfirstrichtung begrenzt den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten Bestimmungsgrößen liegen über der bestehenden, gegenüberliegenden Bebauung aber unter den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes. Somit wird eine harmonische Staffelung der Gebäude am Ortsrand erzielt, es wird sich an die vorhandene umgebende Bebauung angepasst.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, es ist ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Dadurch kann die Grundstückseinteilung flexibel gestaltet werden.

3.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind vorhanden. Es werden keine weiteren benötigt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definierte öffentliche Fläche kann, im Rahmen eines Ausbaus der Strasse Kistenbühn, zur Verbreiterung des Straßenkörpers herangezogen werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Teil 2 des Textteiles getroffenen örtlichen Bauvorschriften (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, -neigung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

3.6 Stellplatzverpflichtung

In der Gemeinde Lauf ist das ÖPNV-Angebot zu gering, um auf private Kraftfahrzeuge verzichten zu können. Das heißt, die Anwohner sind auf die Kraftfahrzeuge dringend angewiesen und benötigen dafür entsprechende Stellplätze. Der öffentliche Straßenraum ist zu eng bemessen um darauf zu parken.

Aus diesem Grund wird in diesem Baugebiet die Anzahl der Stellplätze auf zwei pro Wohnung festgesetzt.

4 Kenndaten der Planung

Flächenbilanz	Fläche in ha	Prozent
Plangebiet	0,85	100
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,78	91,8
öffentliche Fläche	0,07	8,2

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Kistenbühn, bzw. an die der Westtangente angeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine Auswirkungen oder Belastungen auf die Leistungsvermögen der Abwasserkanäle zu erwarten.

Entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Offenburg ist der Oberflächenabfluss nach Möglichkeit zu versickern.

Auf Grund der vorhandenen Mischwasserkanalisation soll die Entwässerung im Mischsystem beibehalten werden. Eine separate Ableitung der Oberflächenabflüsse wäre in Anbetracht der Größe des Baugebietes nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand zu realisieren.

Die Ableitung der Mischwasserabflüsse aus dem Baugebiet erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Westtangente zum Entlastungsbauwerk und im weiteren Verlauf über den Entlastungskanal „Hesselfeld“ in Richtung RÜB „Niederhofen“.

Das weiterführende Kanalnetz weist ein ausreichendes hydraulisches Leistungsvermögen auf, so dass auf Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung verzichtet werden kann.

Die Entleerung der Grauen und Grünen Tonnen, die Abholung der Gelben Säcke sowie Sperrmüll und Grünabfälle werden aus sicherheits- und arbeitsschutztechnischen Gründen nicht direkt vor dem Grundstück in der Straße "Kistenbühn" durchgeführt. Die

Abfälle sind im Einmündungsbereich der Straße "Kistenbühn" in die "Westtangente" zur Entsorgung bereit zu stellen.

6 Umweltbericht

6.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortsrandlage von Lauf.

Die Flurstücke wurden in den vergangenen Jahrzehnten durchgängig gartenbaulich genutzt und schließen im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung an. Die westlich angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der intensiven gartenbaulichen Nutzung bzw. der bereits vorhandenen Bebauung weist der Planungsraum erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft auf. Störungen hinsichtlich der Lebensraumqualität sind deshalb vorhanden.

An der westlichen Grenze des Planungsgebietes wird ein Immissionsschutzstreifen, gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen.

6.2 Planung

Durch die vorgesehene Planung wird eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet auf dem Planungsgebiet ermöglicht. Es ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgelegt, der zulässige Versiegelungsgrad wird somit nicht überschritten.

6.3 Fazit

Mit der beabsichtigten Planung wird eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes erreicht. Dabei wird unter umwelttechnischen Gesichtspunkten, geringwertige landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbauflächen umgewandelt. Art und Maß der Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Es entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft. Somit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Stand 24.07.2007

Gemeinde Lauf

Ortenaukreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kistenbühn“

Textliche Festsetzungen

Vorhabensträger:

Simone Velten
Honastraße 21a
77815 Bühl

Planfertiger und Verfasser:

So sieht Bauen aus!

**PLANUM**[®]
architekten

...energieeffizient und problemlos gebaut!


PLANUM architekten
Dipl.-Ing. Michael Schönlé
Dipl.-Ing. Thomas Velten
Freie Architekten

Steinbacher Str. 36
76634 Baden-Baden

Tel. +49 (0) 72 23 95 88 66
Fax +49 (0) 72 23 95 88 60
info@planum.de
www.planum.de




Oliver Rastetter
Bürgermeister
Lauf, den 24.07.2007


Simone Velten
Vorhabensträger
Lauf, den 24.07.2007

Inhalt:	Seite
Rechtsgrundlagen	
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2 Örtliche Bauvorschriften	6
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
Anhang - Pflanzliste	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtet S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nutzungen gemäß § 4 Abs 2. Nr. 2 und Nr. 3 sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Firsthöhe (FH) der Gebäude sowie der Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich ist die Darstellung im Schemaschnitt im Plan. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ = 0,4.

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone und Schemaschnitt im Plan.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO Abs. 1)

Siehe Darstellung im Schemaschnitt im Plan.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert durch den obersten Punkt der Dachhaut und wird mittels einer maximalen Höhe ü NN festgelegt

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Offene Bauweise. Es sind zulässig: ein Einzelhaus
Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung sind die im Bebauungsplan dargestellten
Firstrichtungspfeile maßgebend.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig.

1.8 Höchstzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) – vorzugsweise Obstbaum – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

- An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Hecke als Immissionsschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzung siehe Pflanzliste.

2 Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kistenbühn“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.04 (GBl. S. 895).

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Außenwände

Oberflächen der Außenwände aus Sichtmauerwerk, Keramikverblendungen und glänzenden Materialien (mit Ausnahme von Photovoltaik- oder sonstigen Absorberanlagen) sind unzulässig.

2.1.2 Dachform, -neigung, -eindeckung

Dächer sind als Satteldach mit 18° bis 35° Dachneigung auszuführen. Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Garagen und Carports

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

- Garagen und Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf nicht größer sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich nur als lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) zulässig:

Stützmauern zur Sicherung von Zufahrten und Stellplätzen sind zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung

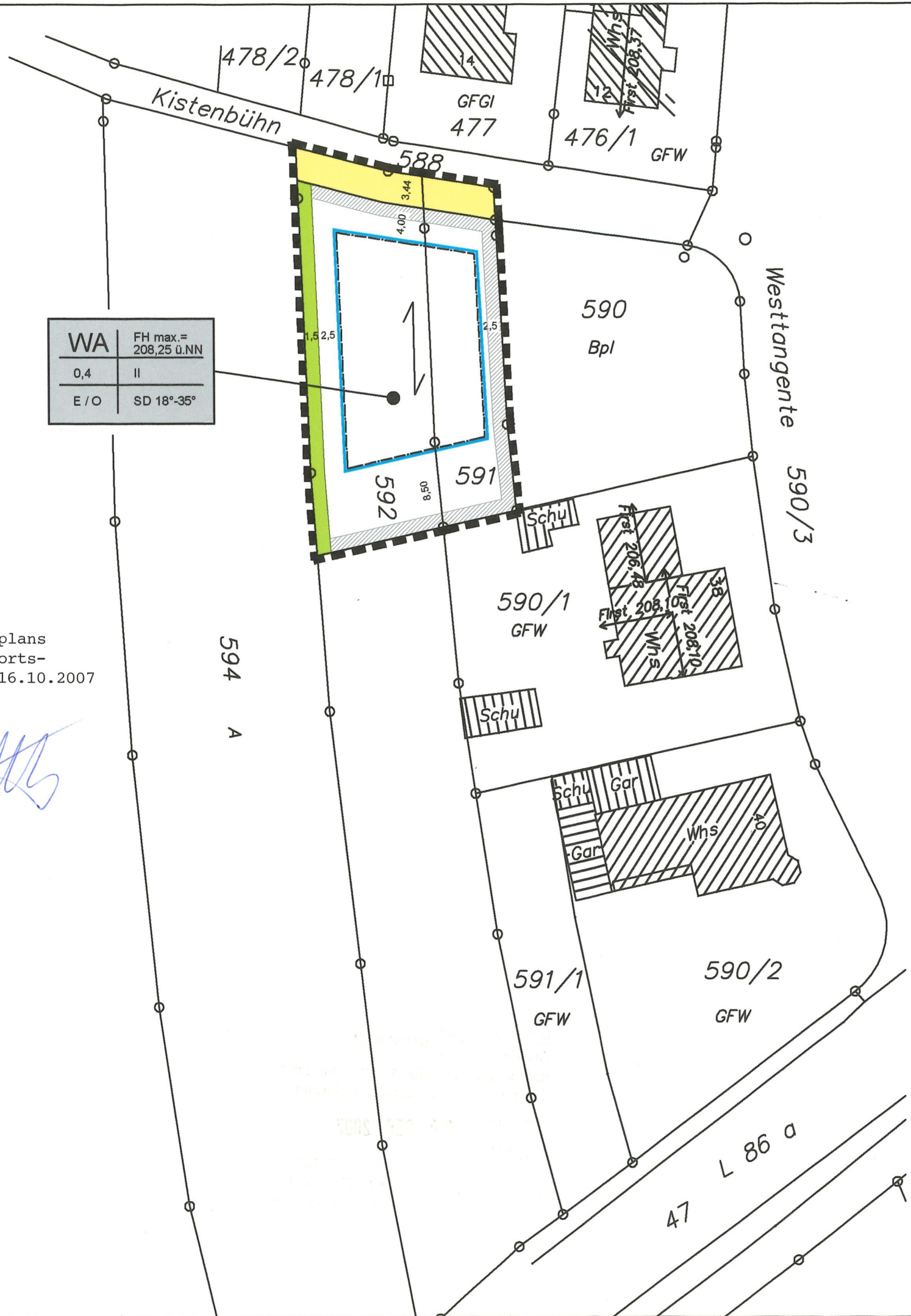
(§ 74 Nr. 1 LBO)

2.4.1 Freiflächen / Befestigte Flächen

Anfallender Erdaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

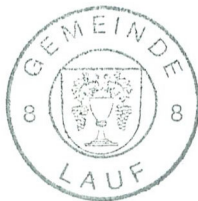
Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Ausführungen zulässig



WA	FH max. = 208,25 ü.NN
0,4	II
E / O	SD 18°-35°

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2007



Oliver Rastetter
Oliver Rastetter
Bürgermeister



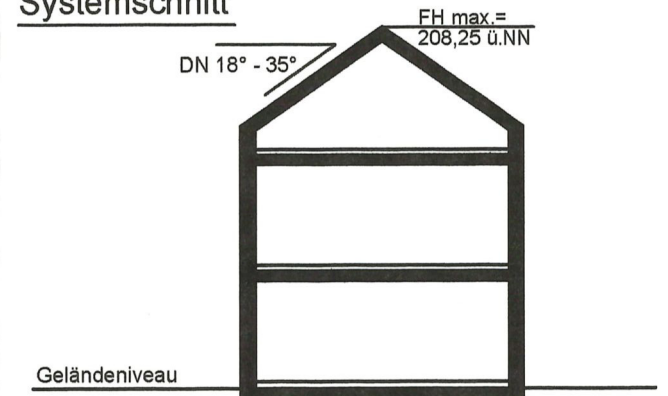
Legende

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Öffentliche Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Anpflanzungen, Immissionsschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hauptfistrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe (FH)
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
O = offene Bauweise E = Einzelhaus	Satteldach (SD), Dachneigung

Systemschnitt



Gemeinde Lauf / Ortenaukreis Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kistenbühn"

Vorhabensträger: Simone Velten
Honastraße 21a
77815 Bühl

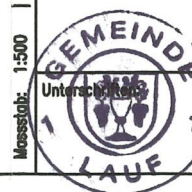
Planfertiger: *So sieht Bauen aus!*
PLANUM[®]
architekten

PLANUM architekten
Dipl.-Ing. Michael Schöne
Dipl.-Ing. Thomas Velten
Freie Architekten
Steinbacher Str. 38
76534 Baden-Baden
Tel. +49 (0) 72 23 95 99 66
Fax +49 (0) 72 23 95 99 60
info@planum.de
www.planum.de

...energieeffizient und problemlos gebaut!

Verfahrensdaten:	Einleitungsbeschluss	25.10.2005
	Durchführungsvertrag	17.11.2005
	frühzeitige Beteiligung	03.03.2006 bis 20.04.2006
	Offenlegung	04.12.2006 bis 03.01.2007
	Satzungsbeschluss	24.07.2007

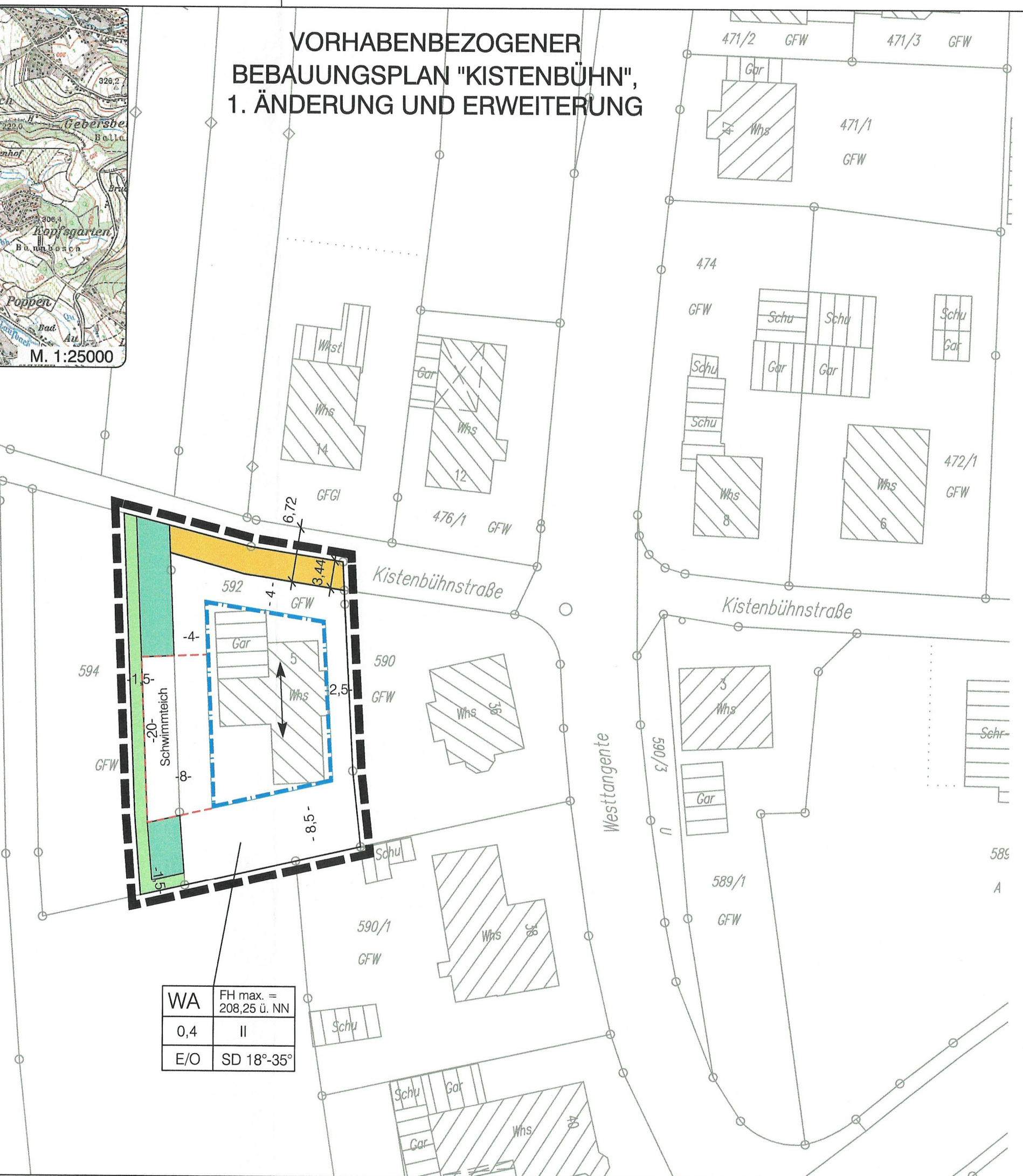
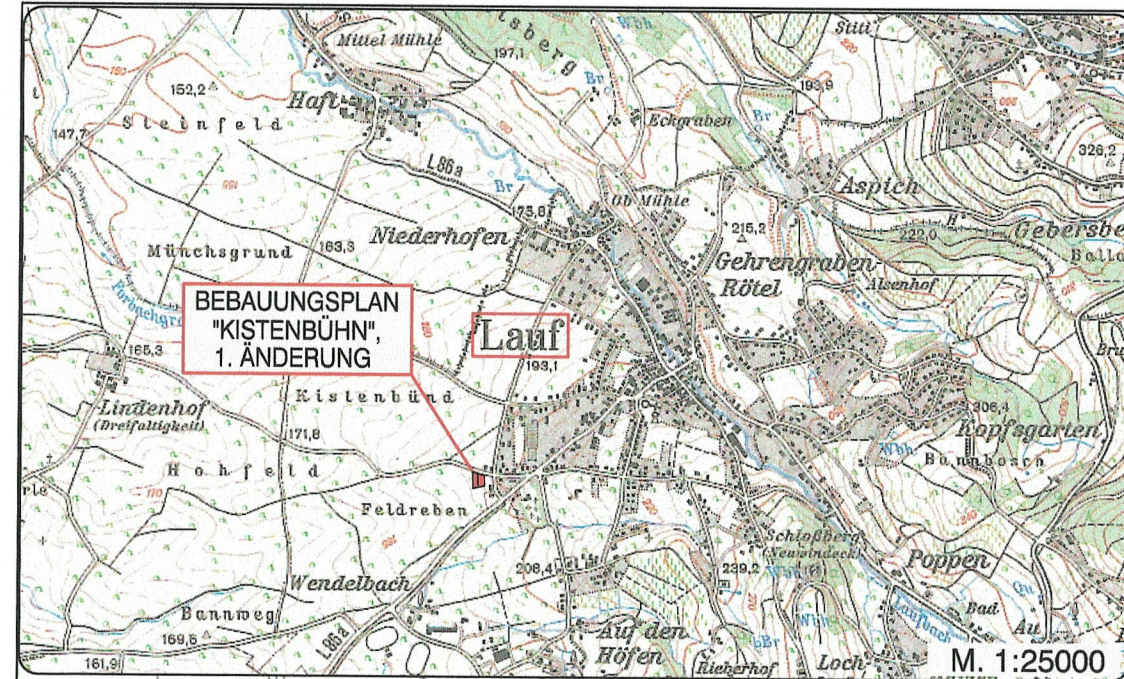
Maststab: 1:500 | Stand 07.11.2006



Oliver Rastetter
Oliver Rastetter
Bürgermeister
Lauf, den 24.07.2007

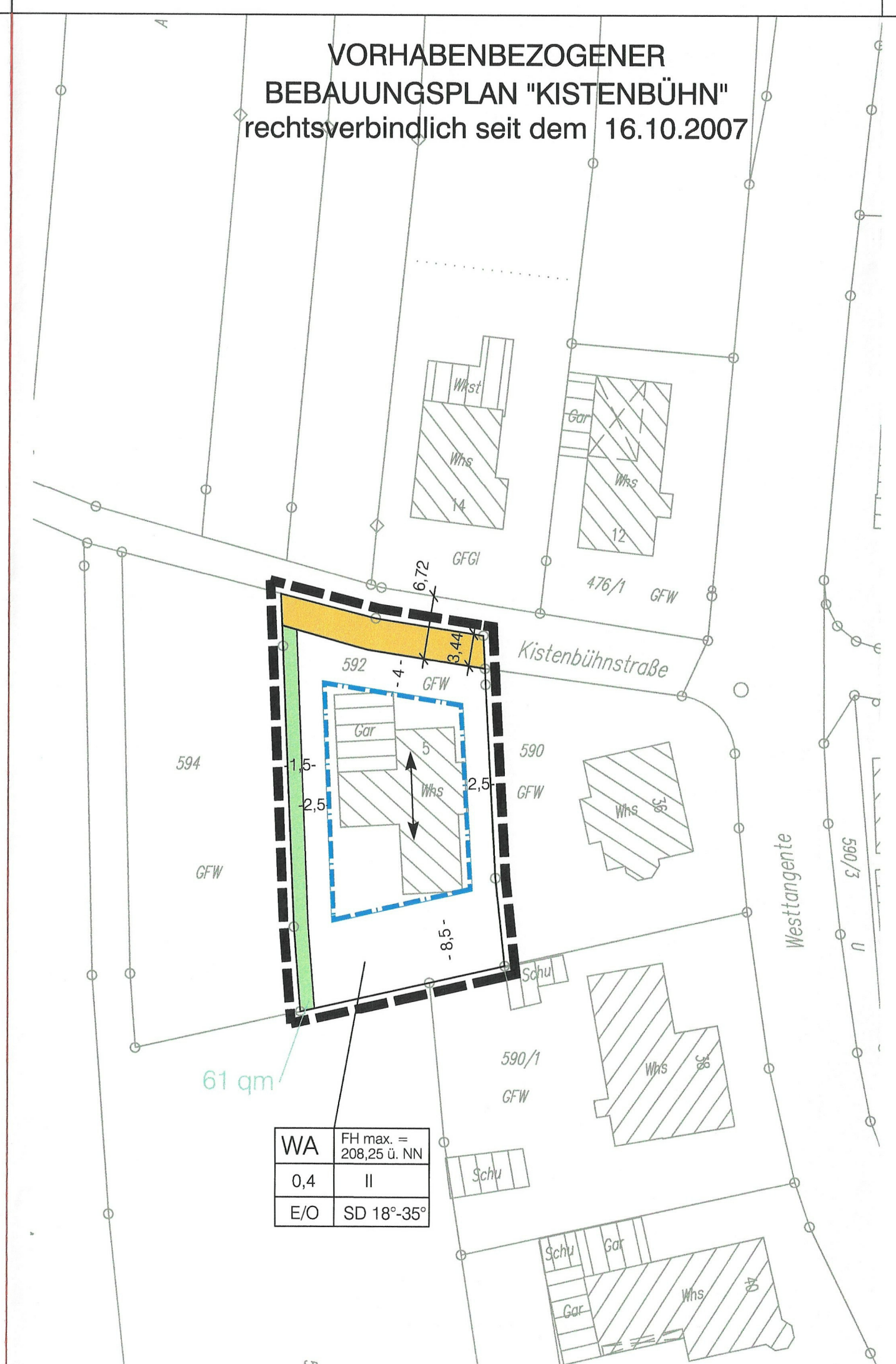
Simone Velten
Simone Velten
Vorhabensträger
Lauf, den 24.07.2007

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "KISTENBÜHN",
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



WA	FH max. = 208,25 ü. NN
0,4	II
E/O	SD 18°-35°

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "KISTENBÜHN"
rechtsverbindlich seit dem 16.10.2007



WA	FH max. = 208,25 ü. NN
0,4	II
E/O	SD 18°-35°

Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

0,4 Grundflächenzahl **II** Zahl der Vollgeschosse

FH max. = 208,25 ü. NN maximale Höhe baulicher Anlagen **SD 18°-35°** Dachgestaltung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

Baugrenze offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirrichtung Fläche für Schwimmteich

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünflächen: bauliche Anlagen sind nicht zulässig Fläche für Anpflanzungen, Immissionschutzstreifen (§9 Abs.1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	FH max. = 208,25 ü. NN	Art der baulichen Nutzung	zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen
0,4	II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
E/O	SD 18°-35°	Bauweise	Dachgestaltung

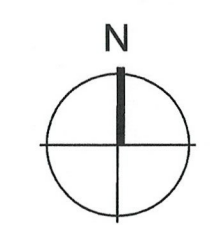
STAND: 20.12.2012
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

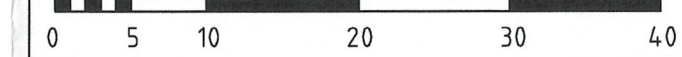


GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"KISTENBÜHN", 1. ÄNDERUNG
ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	17.04.2012
Frühzeitige Beteiligung:	18.05.2012 - 18.06.2012
Entwurfsbilligung:	11.09.2012
Offenlage:	12.10.2012 - 12.11.2012
Satzungsbeschluss:	26.02.2013
In Kraft getreten am:	08.03.2013

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

PROJEKT	2012 057
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	26.02.2013

PLANUNG
77886 Lauf ☎ 07841/703-0



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 26.02.2013 übereinstimmen

Lauf, den 05.03.2013

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2013 in Kraft getreten.

Lauf, den 08.03.2013

Oliver Rastetter
Bürgermeister

