



Gemeinde Lauf

Bebauungsplan „Kopfgarten- Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

Textteil

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“, festgesetzt durch Satzung vom 14.01.1992 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 16.04.1992) außer Kraft.

Satzungen

Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 03.11.2009 den Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) sowie die örtlichen Bauvorschriften „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 vom (GBl. Nr. 9, S. 252)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der „Planzeichnung“ (Anlage Nr. 1) vom 20.10.2009 maßgebend.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- | | | |
|---|----------------|----------------|
| 1. Der Bebauungsplan besteht aus: | | |
| a) der „Planzeichnung“, Maßstab 1 : 500 | vom 20.10.2009 | (Anlage Nr. 1) |
| b) den „Textlichen Festsetzungen“ | vom 20.10.2009 | (Anlage Nr. 2) |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften | vom 20.10.2009 | (Anlage Nr. 2) |

Beigefügt sind:

3. die Begründung vom 20.10.2009 (Anlage Nr. 3)

§ 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.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Lauf, den *04.11.2009*


.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(Siehe Planeintrag).

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,2 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(Siehe Planeintrag).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(Siehe Planeintrag).

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

1.2.4 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,60 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Gebäudeecken.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (siehe Planeintrag).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

(Siehe Planeintrag).

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten.

1.5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Gebäudestellung

Die Längsachse der Gebäude ist in der Planzeichnung durch Richtungspfeile festgesetzt. Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

Ausnahmsweise können Abweichungen von der Längsachse der Gebäude bis zu einem Maß von 10 Grad zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht wird.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 4,0 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche betragen. Die Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Gebäudeecken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Baugebietes dienen.

1.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ‚überbaubaren Grundstücksflächen‘ und der ‚Flächen für Garagen‘ zulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur Flucht der hinteren Baugrenze, zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke werden auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m je Baugrundstück festgesetzt.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(Siehe Planeintrag).

1.9.1 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich.

1.10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.10.1 Parkanlage mit Abenteuerspielplatz

(Siehe Planeintrag).

1.11 Grünordnung

1.11.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelung Stellplätze

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Straßenbeleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

1.11.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Eingrünung von Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

1.11.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(Siehe Planeintrag).

Auf den für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen kann eine bauliche Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßeneinfassungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen. Die Firstrichtung ist entsprechend der Gebäudelängsrichtung auszurichten. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.

Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Hiervon ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30°. Auf einer Dachseite ist jeweils nur eine Art Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.1.2 Außenwände

Die Außenwände sind nach Abzug der Fensterflächen zu mindestens 80% mit mineralischem Putz oder Holz auszuführen. Glänzende Materialien (z. B. Fliesen, Kunststoffe, Metalle) oder ähnliche Plattenmaterialien sind mit Ausnahme von Photovoltaik- oder sonstigen Absorberanlagen nicht zulässig.

2.1.3 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern müssen Wandhöhe, Dachform und Dachneigung sowie Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein.

2.1.4 Garagen

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Fassadenwerbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.2.2 Dachwerbung

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

2.2.3 Werbeträger

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren. Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Oberkante Straßenrand.

Seitliche Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) und/oder offene tote Einfriedungen (einzugrünende Knotengitterzäune oder Lattenzäune mit senkrechten oder waagrechten Strukturen) bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig. Freistehende Antennenanlagen mit einer Eigenhöhe von mehr als 1,50 m über der Dachhaut sind unzulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

3. Hinweise zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

3.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan (Anlage 3) mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Lauf, den 04.11.2009

O. Rastetter
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am 06.11.09 durch Gemeindeanzeiger

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am 06.11.2009

Gefertigt:

Lauf, 20.10.2009 Kr-la
ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
[Signature]

Stand: 20.10.2009

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

**Bebauungsplan „Kopfgarten-
Bannbosch-Meierhalt“
(1. Änderung)**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

Inhalt:

Begründung	3
1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	4
2.1 Bebauung und Nutzung	4
2.2 Erschließung	4
2.3 Ver- und Entsorgung	4
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt	4
2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung	5
3. Planungsbindungen	6
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
3.3 Flächennutzungsplanung	6
3.4 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	6
4. Planungskonzept/ Planungsziele und Planungskonzeption.....	7
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5. Planinhalt	7
5.1 Art der Nutzung	7
5.2 Maß der Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Zahl der Wohneinheiten	8
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
6.2 Erschließung	11
6.3 Ver- und Entsorgung	11
6.4 Natur, Landschaft, Umwelt	12
6.5 Bodenordnende Maßnahmen	12
6.6 Kosten und Finanzierung	12
7. Verfahrensvermerke	12

Begründung

zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) und zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung)

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 600 m östlich des Ortskerns im Bereich Kopfgarten. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,5 ha.

Abgegrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Gehrengabenstraße,
- im Osten durch die Straße Im Silberloch,
- im Süden durch die bestehenden privaten Gärten,
- im Westen durch das Baugrundstück Meierhaltweg 16 (Flst. Nr. 1593) sowie den Meierhaltweg.

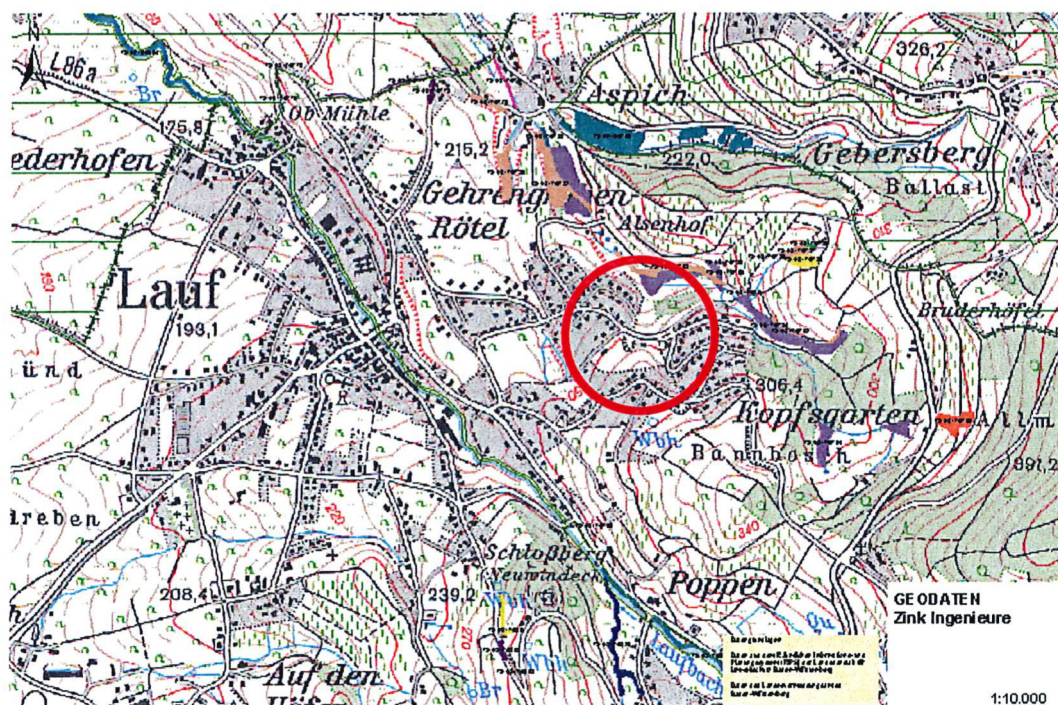


Abbildung 1 - Lage des Plangebietes

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Jahr 2005 wurde das Schützenhaus zum Sportplatz der Gemeinde verlegt. Seitdem liegt die Fläche des ehemaligen Schützenhauses brach, das Gebäude wurde im Jahr 2006 abgebrochen.

Die Gemeinde sucht bereits seit einigen Jahren einen Investor zur Errichtung einer Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Schützenhauses. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen erscheint eine Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Schützenhauses jedoch nicht realisierbar. Der Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ soll nunmehr geändert und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Geplant ist darüber hinaus, im Bereich des Kinderspielplatzes einen Bauplatz auszuweisen und den Spielplatz dafür an die Stelle des ehemaligen Schützenhauses zu verlegen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Im Planungsgebiet sind keine Gebäude vorhanden. Im östlichen Bereich befindet sich ein Kinderspielplatz. Im Bereich des ehemaligen Schützenhauses liegt das Plangebiet brach.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gehrengabenstraße erschlossen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zwei Entwässerungsleitungen und eine Drainageleitung verlaufen im Plangebiet. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation. Im Bereich zum Grundstück Flst. 2019 befinden sich jeweils eine 20 kV-, Ortsnetz- und Steuerleitung.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Besonders geschützte Biotope gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist mit einer üppigen Vegetation sowie mehreren Bäumen bewachsen.

2.4.1 Topographie und Bodenverhältnisse

Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen 245 m+NN an der Gehrengabenstraße und 265 m+NN am südlichen Rand. Nach Süden steigt das Gelände somit teilweise sehr stark an. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube.

2.4.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

2.4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde.

2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

2.5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vornehmen. Gegenstand der Untersuchung sind wild lebende Tier- und Pflanzenarten entsprechend Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43 EWG sowie europäische Vogelarten entsprechend Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG.

Geprüft werden muss, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen die in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote bei national und europäisch geschützten Arten droht.

2.5.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Übergang des Siedlungsbereiches in die Landschaft. Überwiegend ist das Plangebiet mit einer üppigen Vegetation bewachsen, die sich durch aufgrund der unzugänglichen Lage ausbilden konnte. Durch die Aufgabe der Nutzung des Schützenhauses entstand außerdem eine Brachfläche.

2.5.3 Bewertung

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte. Weitere artenschutzrechtliche Ermittlungen sind nicht anzustellen. Die Festsetzung von Maßnahmen ist nicht erforderlich.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.04.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das bedeutet, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In diesem Verfahren kann von der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Außerdem ist es nicht erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

3.4 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes aufgehoben. Die Ausweisung als Sondergebiet „Schießanlage“ wird aufgehoben und in öffentliche Grünfläche geändert.

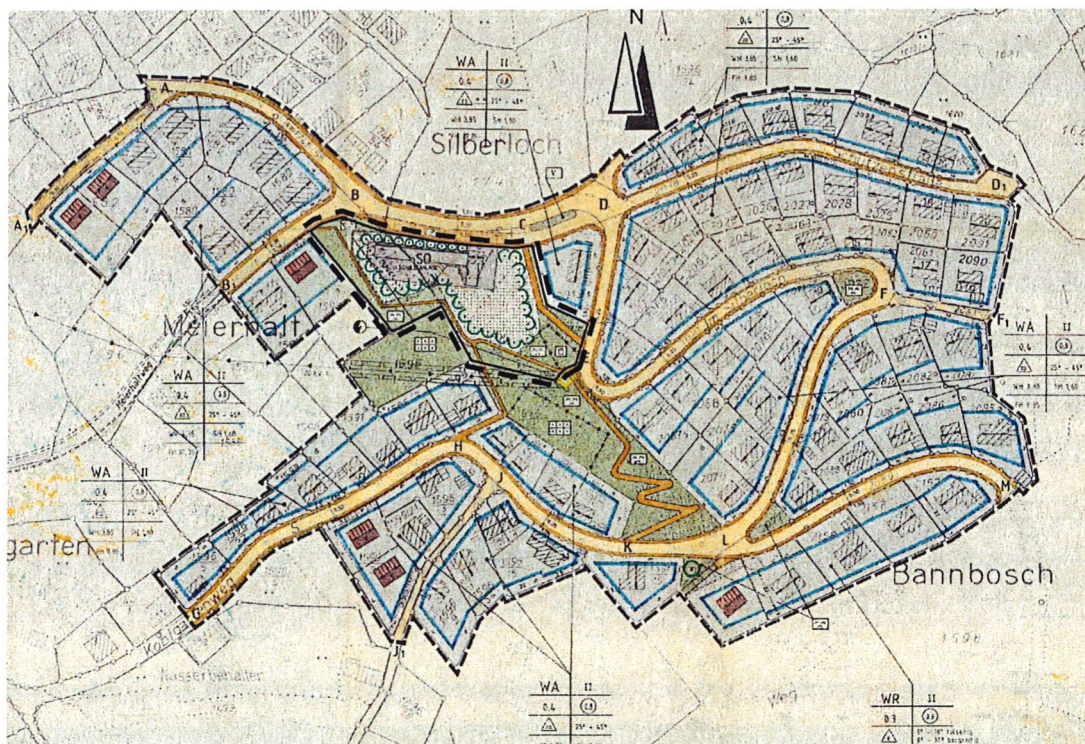


Abbildung 2 – Umfang und Lage der Änderung des Bebauungsplanes

4. *Planungskonzept/ Planungsziele und Planungskonzeption*

4.1 *Ziele und Zwecke der Planung*

Ziel der Planung ist die Umnutzung und Renaturierung der Brachfläche des ehemaligen Schützenhauses. In diesem Zuge soll der bestehende Kinderspielplatz verlegt und in die neu zu gestaltende öffentliche Grünfläche integriert werden. Darüber hinaus sollen zwei neue Baumöglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen werden.

4.2 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da von der Änderung der Nutzung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ausgeht, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist trotz Abweichung vom Flächennutzungsplan somit nicht erforderlich.

5. *Planinhalt*

5.1 *Art der Nutzung*

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe erfordern in der Regel größere, zusammenhängende und darüber hinaus ebene Flächen, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Tankstellen sind auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ausgelegt, die in der Gehrengabenstraße nicht gegeben ist. Aus diesen genannten Gründen werden die beiden Arten von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Der Bauplatz Ecke Meierhaltweg/Gehrengabenstraße wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Untergrundes nur mit einem höheren Aufwand zu bebauen sein. Anhand von Geländeschnitten wurde überprüft und nachgewiesen, dass eine Bebauung jedoch grundsätzlich möglich ist.

5.2 *Maß der Nutzung*

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um 0,2 überschritten werden kann. Dadurch ist eine sehr gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke bis zur Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche gegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Hierzu wird auch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximale Wandhöhe, Firsthöhe und Sockelhöhe der Gebäude orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“,

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Zahl der Wohneinheiten

Festgesetzt wird offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Dies entspricht der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Mit den festgesetzten Baufenstern besteht eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Ziel der Festsetzung ist, dass die neuen Baukörper sich in die städtebauliche Struktur einfügen. Aus diesem Grund wird für die Gebäude auch die Längsrichtung vorgegeben.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen wird eingeschränkt, um diese Bereiche überwiegend freizuhalten und nur in Ausnahmefällen Nebenanlagen zuzulassen. Darüber hinaus sind Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Geländeoberkante zugelassen.

Garagen und auch überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baufenster sowie der Flächen für Garagen zugelassen. Stellplätze sind darüber hinaus auf den Baugrundstücken bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Stellplätze und Garagen sollen zu den Erschließungsstraßen orientiert werden. Dadurch werden lange Zufahrten vermieden und die Flächenversiegelung wird reduziert.

Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit diese Struktur auch mit den neuen Baumöglichkeiten fortgesetzt wird, wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

5.3.1 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die heute bereits bestehenden Parkplätze entlang der Schützenstraße sollen gegliedert und neu geordnet werden, beispielsweise durch Baumpflanzungen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist für diesen Bereich nicht erforderlich, die Parkplätze können auch auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes umgestaltet werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Entsorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belegen sind. Hierdurch können für künftige Grundstückseigentümer Einschränkungen bei der Nutzung ihrer Grundstücke entstehen. Wenn die Entsorgungsleitungen in öffentliche Flächen verlegt werden sollten, müssten die betroffenen Straßen jeweils auf mehreren Metern Länge aufgegraben werden. Dies wäre aufgrund des hohen Aufwandes unverhältnismäßig hoch; deshalb werden die Leitungen auf die Baugrundstücke verlegt und mit einem Leitungsrecht gesichert. Zu beachten ist allerdings, dass die Leitungsrechte durch diese Festsetzung nicht erfolgen, sondern noch grundbuchrechtlich gesichert werden müssen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1596/20 verlaufen entlang des Grundstücks Flst. Nr. 2019 jeweils eine 20-kV, Ortsnetz- und Steuerleitung. Für das Grundstück Flst. Nr. 1596/20 wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsträgers (Süwag GmbH) abgeschlossen. Diese wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Leitungen nicht zu beeinträchtigen, ist für die bauliche Nutzung dieser Flächen die Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers erforderlich. Aus diesem Grund ist eine bauliche Nutzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

5.3.2 Grünflächen

Die Brachfläche des Schützenhauses wird durch die Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Abenteuerplatz“ ausgewiesen. Vorgesehen ist, den bestehenden Kinderspielplatz auf die Fläche des ehemaligen Schützenhauses zu verlegen.

5.3.3 Naturschutz und Landespflege, Pflanzbindungen

Aus Gründen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind. Dadurch wird die Versiegelung im Planungsgebiet verringert. Außerdem sollen für die Straßenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruckleuchten verwendet werden. Das gelbe Licht dieser Straßenlampen lockt weniger die Insekten und ist aus Gründen des Umweltschutzes erwünscht. Darüber hinaus sind Natriumdampf-Hochdruckleuchten weniger wartungsintensiv und daher langfristig wirtschaftlicher.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Belangen des Umweltschutzes werden Festsetzungen zur Bepflanzung auf den privaten Baugrundstücken getroffen. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist auf den jeweiligen Baugrundstücken die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Hinzu kommt, dass Standflächen für Müllbehälter eingegrünt werden sollen. Fensterlose Fassaden müssen ab einer Größe von 100 m² begrünt werden und flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung versehen werden.

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.3.5 Gestaltungsregelungen (Örtliche Bauvorschriften)

Aus gestalterischen Gründen werden zum Bebauungsplan „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“ (1. Änderung) örtliche Bauvorschriften erlassen, in denen ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Freiflächen festgesetzt wird.

5.3.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ausbildung des Daches ist, entspricht der Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kopfgarten-Bannbosch-Meierhalt“, nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig. Möglich ist eine Dachneigung von 25° bis 45°. Für die Farbgebung der Dächer werden verschiedene Farbtöne vorgegeben. Dadurch fügt sich die neue Bebauung in die umgebende Bebauung ein. Ausdrücklich ausgenommen von den Gestaltungsvorschriften sind Anlagen zur Stromgewinnung oder Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind an die Dachform des jeweiligen Hauptgebäudes anzupassen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzeugen.

Die Fassadengestaltung darf aus gestalterischen Gründen überwiegend nur mit mineralischem Putz oder Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind nur untergeordnet zugelassen.

5.3.5.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering.

5.3.5.3 Grundstücksgestaltung

Einfriedungen werden entlang der Verkehrsfläche auf eine Höhe von 0,5 m beschränkt, um keine abschottende Wirkung der Vorgartenbereiche gegenüber der Straße herbeizuführen. Außerdem sind Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen, um keine abschottende Wirkung der Grundstücke durch Stützmauern zu erhalten. Größere Niveauunterschiede sollen terrassiert werden.

5.3.5.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Errichtung von Freileitungen würde sich im Plangebiet störend auswirken und dem Charakter des Wohngebietes widersprechen. Aus gestalterischen Gründen werden deshalb Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen usw. sind zu verkabeln.

5.3.5.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der Lage und der vorhandenen topographischen Situation des Plangebietes sowie des fehlenden öffentlichen Nahverkehrs wird je Wohneinheit mehr als ein Pkw erforderlich sein. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit wird deshalb für Wohnungen mit mehr als 50 m² erhöht, um bei einem Mehrbedarf die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

5.3.5.6 Antennenanlagen

Die Zulässigkeit von Außenantennen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenschüsseln u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der bestehende Spielplatz wird verlegt und die neu zu gestaltende Grünfläche eingebunden. An Stelle des Spielplatzes wird eine Wohnbebauung ermöglicht.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Gehrengrabenstraße, Meierhaltweg und Im Silberloch. Auf das Verkehrsaufkommen hat das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Durch die Ausweisung von zwei Baumöglichkeiten ist die Verlegung von zwei Schmutzwasserleitungen erforderlich. Die beiden neuen Bauplätze werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen Meierhaltweg bzw. Im Silberloch angeschlossen.

Durch die Ausweisung der beiden neuen Baumöglichkeiten können weitere Flächen bebaut und versiegelt werden, woraus sich rechnerisch eine höhere Belastung der Kanalisation ergibt. Da im Gegenzug aber die Nutzung des Schützenhauses aufgehoben und dessen Fläche entsiegelt wird, kann der rechnerisch ermittelte höhere Regen- und Schmutzwasserabfluss nahezu ausgeglichen werden. Somit wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige Mehrbelastung der Kanalisation hervorgerufen.

6.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verlegung der beiden Kanäle wird auf insgesamt etwa 25.000,- € netto geschätzt.

Für die Verlegung des Kinderspielplatzes und das Anlegen eines neuen Abenteuerspielplatzes kommen weitere Kosten hinzu.

7. Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|----|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am | 03.03.2009 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | am | 17.07.2009 |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | am | entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | am | entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB |
| 5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 28.04.2009 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung | am | 17.07.2009 |

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2009 bis 28.08.2009
8. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.07.2009
9. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 03.11.2009
10. rechtsverbindlich durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.11.2009

Lauf, den

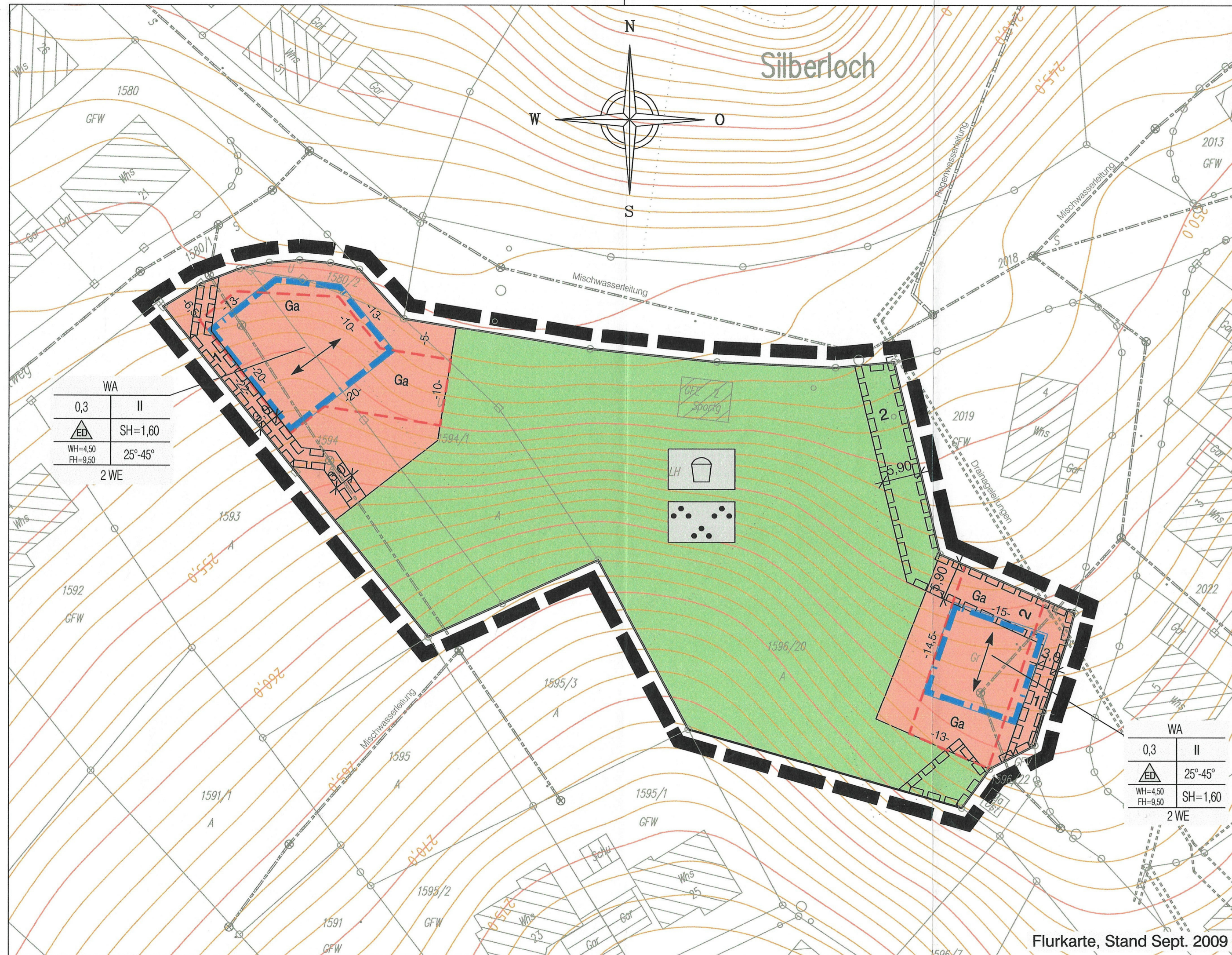
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 20.10.2009 Kr-Ia

ZiNK
INGENIEURE

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






Flurkarte, Stand Sept. 2009

Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Gestaltungsvorschriften

 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

 2 WE

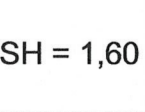
Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. textl. Festsetzung 1.9

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

 25° - 45°


Dachgestaltung gemäß textlicher Festsetzung 2.1.1


 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.2.3

 SH = 1,60

Zulässige Höhenlage der Gebäude gemäß textlicher Festsetzung 1.2.4


Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



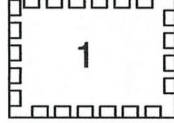
Gebäudestellung gemäß textlicher Festsetzung 1.5.1

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Ga

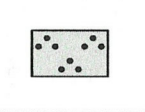
Flächen für Garagen gemäß textlicher Festsetzung 1.7

Leitungsrechte

 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
1 Gemeinde Lauf
2 Süwag GmbH

Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Parkanlage

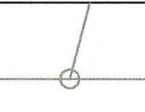
 Öffentlicher Abenteuerspielplatz

Sonstige Festsetzungen

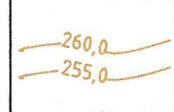
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


Plangrundlage:

 Vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze

 Höhenlinien

 1594/1

Flurstücksnummer

ANLAGE NR. 1



GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS BEBAUUNGSPLAN

"KOPFGARTEN-BANNBOSCH-MEIERHALT" (1. ÄNDERUNG)

STAND 20.10.2009
Fassung: Satzung

M 1 : 500



Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates
Ortsübliche Bekanntmachung

vom 03.03.2009
am 17.07.2009

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

entfällt gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

entfällt gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates
Ortsübliche Bekanntmachung


vom 28.04.2009
am 17.07.2009

Öffentliche Auslegung vom 27.07.2009 bis 28.08.2009

Beschluss als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB am 03.11.2009

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
nach § 10 Abs. 3 BauGB
mit ortsüblicher Bekanntmachung


am 06.11.2009



Dienstsiegel

Lauf, den **04. Nov. 2009**
Rastetter, Bürgermeister

PROJEKT	2005 038	PLANUNG	
BEARB.	Kernler		
GEZ.	Du, Schr		
DATUM			
2005038/mü/epl/bp		77886 Lauf ☎ 07841/703-0	



ZINK
INGENIEURE