

# Satzung

der Gemeinde Lauf über

**A) die Änderung des Bebauungsplans „Meierbühn Nord-Ost“**

**B) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Meierbühn Nord-Ost“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 11.10.2016 die Änderung des Bebauungsplans „Meierbühn Nord-Ost“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

## § 1

### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.09.2016.

## § 2

### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

12. Okt. 2016

Lauf, .....

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Meierbühn Nord-Ost, 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

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>8</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
6.1	Übersicht der Änderung	8
6.2	Verkehr	9
6.3	Technische Infrastruktur	10
6.4	Umweltbelange	10
6.5	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	10
7.	AUSWIRKUNGEN	11
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	11
7.3	Ver- und Entsorgung	11
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	11
7.5	Entschädigungen	11
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	12
8.1	Erschließung	12
8.2	Kosten und Finanzierung	12
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	12

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS "MEIERBÜHN NORD-OST" MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS (ROT)	5
ABBILDUNG 2: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MEIERBÜHN NORD-OST“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 01.07.1988, MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DER AUFHEBUNGSBEREICHE VOM 28.11.2008 (GELB) UND DES ÄNDERUNGSBEREICHS (ROT)	7

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meierbühn Nord-Ost“ besteht seit mehreren Jahrzehnten ein Ingenieurbüro, das planungsrechtlich als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ einzustufen ist.

Im Rahmen einer Gebäudeaufstockung des Ingenieurbüros wurde festgestellt, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig sind.

Um die Aufstockung des Gewerbebetriebs zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ seit dem 01.07.1988 rechtskräftig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Flst.-Nr. 205, ein Teilbereich des „Steinmauerweg“ sowie ein Teilbereich des früheren Grundstücks Flst.-Nr. 208 (jetzt 2240) mit Datum vom 28.11.2008 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

##### 1. Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

##### 2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

##### 3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

An der bisherigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird keine Änderung vorgenommen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

##### 4. Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 26.07.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Meierbühn Nord-Ost“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 26.07.2016 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 13.07.2016 wurde vom 15.08.2016 bis zum 16.09.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.08.2016 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 03.08.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.07.2016 aufgefordert.

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 11.10.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Im Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ sind im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ insbesondere „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Im Plangebiet befindet sich jedoch bereits seit mehreren Jahrzehnten ein Ingenieurbüro, das planungsrechtlich als „nicht störender Gewerbebetrieb“ einzustufen ist.

Durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Meierbühn Nord-Ost“ ist der Standort des bestehenden Gewerbebetriebs planungsrechtlich nicht gesichert und es besteht lediglich Bestandsschutz. Erweiterungen sind nicht zulässig.

Um den Standort zu sichern und auch Erweiterungen zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 210 und 212/1.

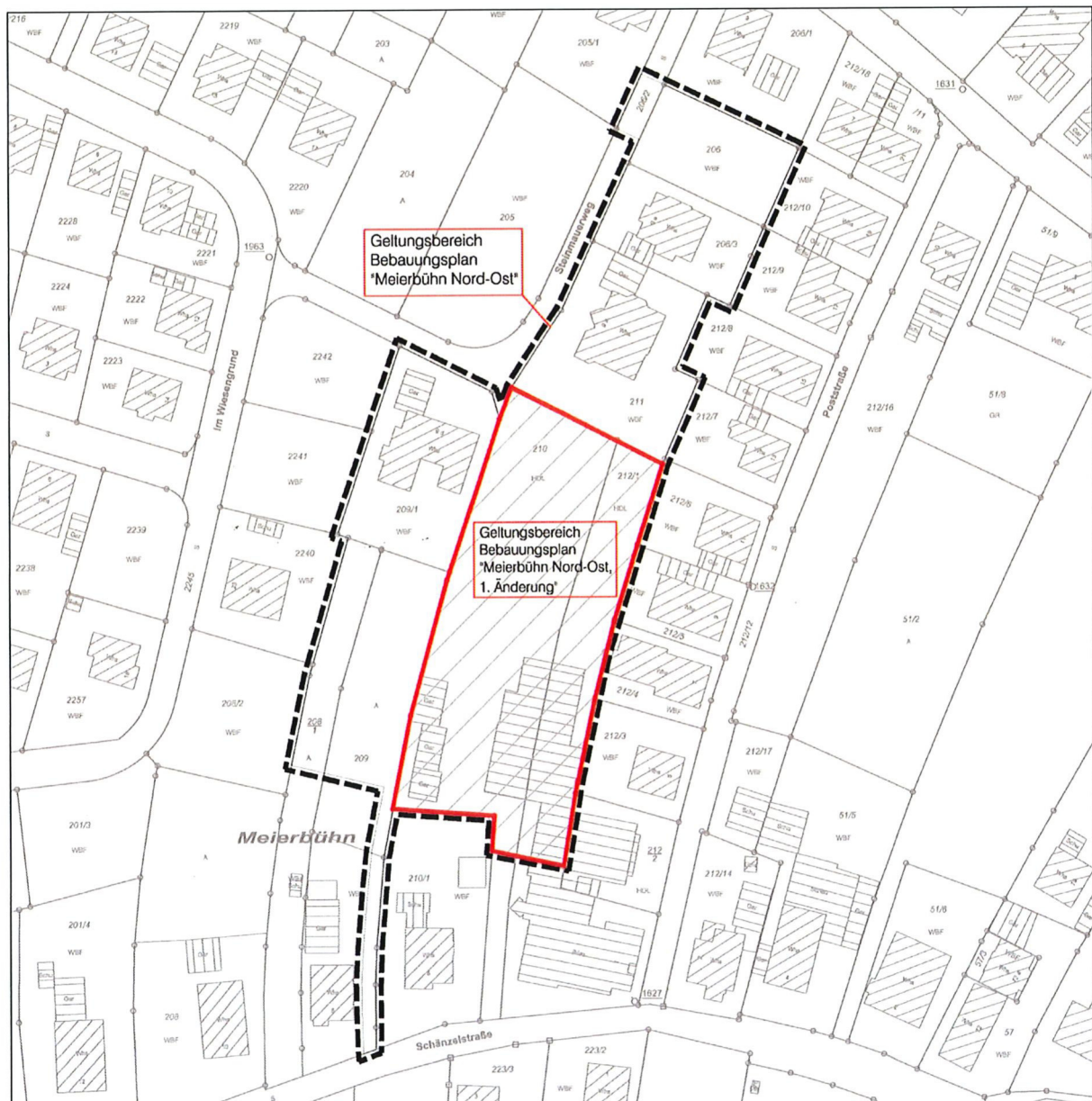


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Meierbühn Nord-Ost" mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rot)

### **3.2 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Lauf.

Im Änderungsbereich befindet sich ein Gewerbebetrieb (Ingenieurbüro), der verkehrstechnisch über die „Schänzelstraße“ erschlossen und an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen ist.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind im privaten Eigentum.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

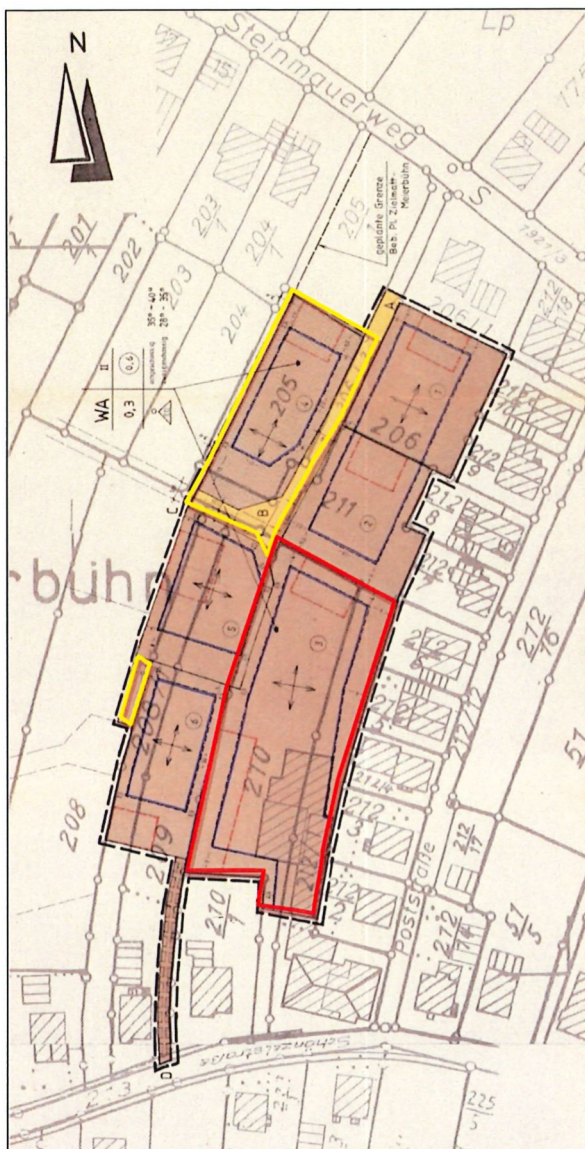


Abbildung 2: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Meierbühn Nord-Ost“, rechtsverbindlich seit dem 01.07.1988, mit schematischer Darstellung der Aufhebungsbereiche vom 28.11.2008 (gelb) und des Änderungsbereichs (rot)

Für das Plangebiet ist seit dem 01.07.1988 der qualifizierte Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ rechtsverbindlich. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Zwei Teilbereiche dieses Bebauungsplanes (Teilbereich des „Steinmauerweg“, Grundstück Flst.-Nr. 205, 208 [teilweise; jetzt: Flst.-Nr. 2240]) wurde durch den Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente“ überlagert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ am 28.11.2008 wurden diese Bereiche des Bebauungsplanes „Meierbühn Nord-Ost“ außer Kraft gesetzt.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Im Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

An der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs  
Hierzu werden „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgenommen.
- Schaffen von Erweiterungsmöglichkeiten  
Hierzu werden die Gebäudehöhen aufgehoben und Vorschriften zur Dachgestaltung geändert.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Übersicht der Änderung

<b>Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans</b>
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li><li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li></ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 8 Betten.</li></ol> <p>Nicht zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,</li><li>3. Gartenbaubetriebe,</li><li>4. Tankstellen,</li><li>5. Ställe für Kleintierhaltung.</li></ol>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li><li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>3. Anlagen für Verwaltungen.</li></ol> <p>Nicht zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gartenbaubetriebe,</li><li>2. Tankstellen.</li></ol>

**Begründung:**

Die Baugrundstücke im Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ sind zu einem großen Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut und dienen vorrangig dem Wohnen. Aus diesem Grund wird weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Diese Einstufung ändert sich auch durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Ingenieurbüro) im Bereich „Poststraße“/„Schänzelstraße“ nicht. Vielmehr ist dieser als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ eingestuft und kann daher in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“ sind nach der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) bislang sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr insbesondere der im Plangebiet bestehende, wohngebietsverträgliche Gewerbebetrieb (Ingenieurbüro) planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird für den Änderungsbereich auch die Rechtsgrundlage zur Art der baulichen Nutzung angepasst. Dort gilt für das „Allgemeine Wohngebiet“ zukünftig die BauNVO 2013.

Aus diesem Grund werden durch die Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als ausnahmsweise zulässig aufgenommen. Geändert wird außerdem die bisherige Begrenzung der Beherbergungsbetriebe auf maximal 8 Betten. Diese Arten von Nutzungen können dann zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Zugelassen werden darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke. Ställe für die Kleintierhaltung können als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

### **Bauweise**

- offene Bauweise -

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

### **Begründung:**

Das bestehende Betriebsgebäude weist insgesamt eine Länge von etwa 65 m auf. Zwar befindet sich hierbei ein Teil des Betriebsgebäudes außerhalb des Geltungsbereichs, die gesamte Länge wird hierbei jedoch über den tatsächlichen Bestand ermittelt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist deshalb die Änderung der Bauweise erforderlich.

## **6.2 Verkehr**

Der Änderungsbereich ist bereits über „Steinmauerweg“ und „Schänzelstraße“ erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen.

### 6.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungsnetz hervorgerufen.

### 6.4 Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

<b>Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans</b>
<b>Baugestaltung – Hauptgebäude</b>	
1. Gebäudehöhen von OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt: Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m	entfällt
2. Höhe der Gebäude vom umgebenden Gelände in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt: Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,30 m	entfällt
3. Die Sockelhöhe darf höchstens betragen: Eingeschossiges Gebäude 1,20 m Zweigeschossiges Gebäude 0,80 m	entfällt

**Begründung:**

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Sockelhöhen herausgenommen, um die weitere bauliche Entwicklung nicht zu stark einzuschränken. Darüber hinaus ist weiterhin die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt, so dass eine ausreichende Regelung der Höhenentwicklung gegeben ist.

Begründung

<p><b>6. Dächer</b> Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt. (eingeschossig 35°-40°, zweigeschossig 28°-35°)</p> <p>Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.</p>	<p><b>Dächer</b> Sie sind mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad auszubilden.</p> <p>Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.</p>
---	---

**Begründung:**

Das bestehende Betriebsgebäude ist in Teilbereichen bereits mit einem Flachdach ausgebildet. Durch die beabsichtigte Aufstockung des Betriebsgebäudes soll ein Teil des Flachdachs in ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22° bzw. 40° ausgebaut werden. Ergänzend aufgenommen wird, dass Dachgauben und Dachaufbauten zulässig sind. Mit der Änderung der Bauvorschriften soll ein größerer Spielraum bei der Dachgestaltungsmöglichkeit werden.

## **7. Auswirkungen**

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der im Plangebiet bestehende Gewerbebetrieb (Ingenieurbüro) planungsrechtlich gesichert. Ohne die Bebauungsplan-Änderung hat dieser Gewerbebetrieb lediglich Bestandsschutz und keine Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlich bebaubaren Flächen hervorgerufen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### **7.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

### **7.5 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### 8.2 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans. Die Planungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.

## 9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

12. Okt. 2016  
Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 27.09.2016 Kr-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Meierbühn Nord-Ost“, festgesetzt durch Satzung vom 12.04.1988 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 01.07.1988) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans „Meierbühn Nord-Ost, 1. Änderung“ wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

B Textliche Festsetzungen

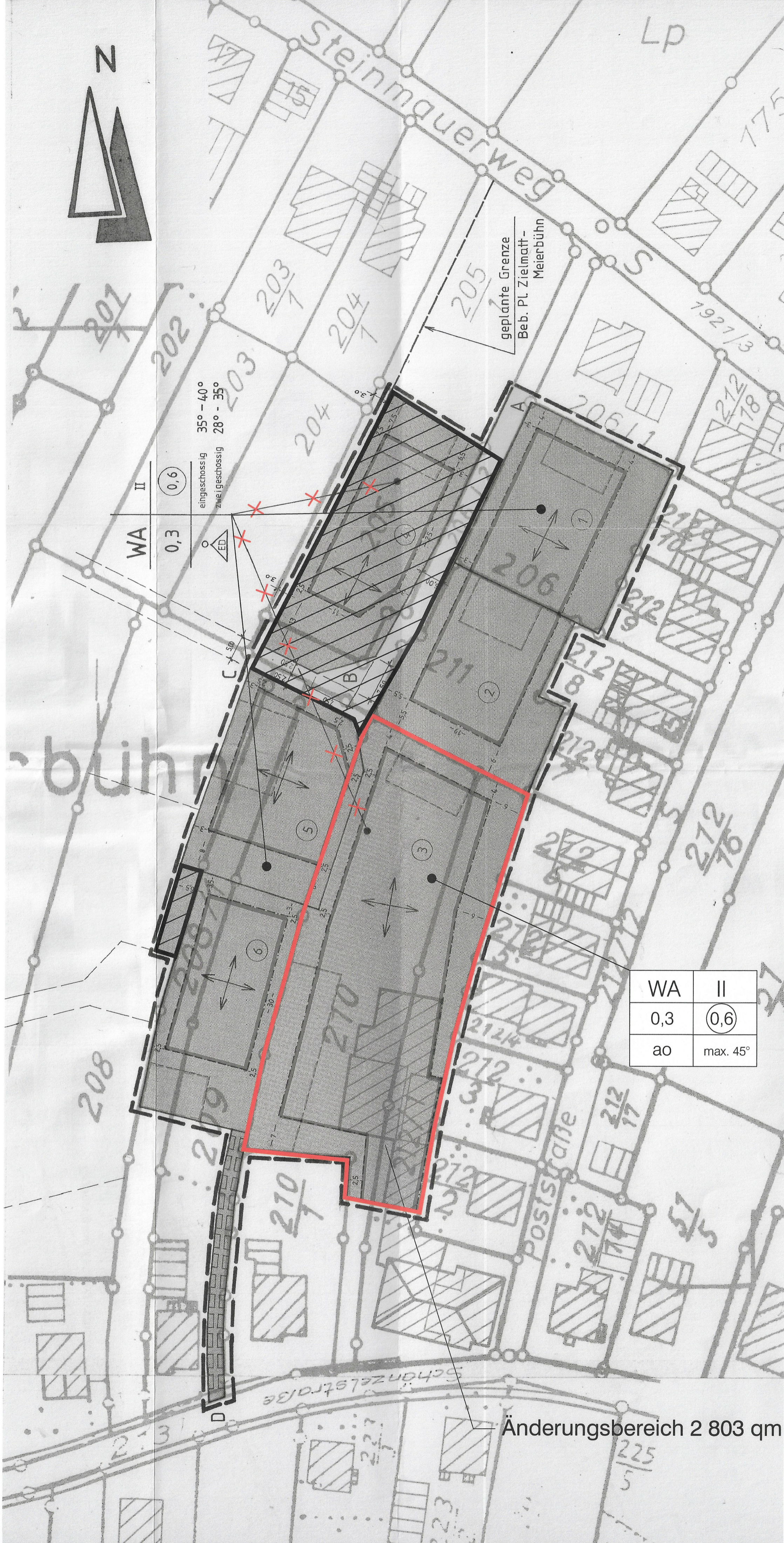
Im Änderungsbereich werden folgende textliche Festsetzungen neu gefasst:

- § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zulässig sind
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- § 4 Bauweise
- Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

- § 9 Baugestaltung Hauptgebäude
1. Gebäudehöhen von OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt:  
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m
2. Höhe der Gebäude vom umgebenden Gelände in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt:  
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,30 m
3. Die Sockelhöhe darf höchstens betragen:  
Eingeschossiges Gebäude 1,20 m  
Zweigeschossiges Gebäude 0,80 m
6. Dächer  
Sie sind mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad auszubilden.
- Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.

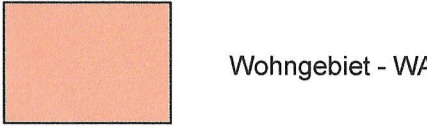
- § 19 Hinweise
- Altlasten
- Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- Denkmalschutz
- Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:  
Art der baulichen Nutzung



Regelungen zur Ausnutzung

0,3	Grundflächenzahl - GRZ	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	Geschoßflächenzahl - GFZ	max. 45°	Dachneigung max. 45°
ao	abweichende Bauweise		

Sonstige Planzeichen

	Änderungsbereich		Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meierbühn-Nord-Ost"
	aufgehoben durch Bebauungsplan "Meierbühn-Westtangente vom 28.11.2008"		
	Redaktionelle Anpassung von Festsetzungen Plangrundlage Bebauungsplan "Meierbühn Nord-Ost" rechtsverbindlich seit dem 01.07.1988		

Plangrundlage

Plangrundlage Bebauungsplan "Meierbühn Nord-Ost" rechtsverbindlich seit dem 01.07.1988

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
ao	max. 45°	Bauweise	Dachgestaltung

STAND: 27.09.2016  
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

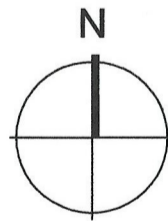


GEMEINDE LAUF  
ORTENAUKEIS

BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"MEIERBÜHN NORD-OST,  
1. ÄNDERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL



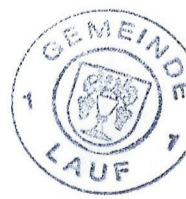
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 11.10.2016 übereinstimmen

12. Okt. 2016

Lauf, ...

Oliver Rastetter

Bürgermeister



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	26.07.2016
Entwurfsbilligung:	26.07.2016
Offenlage:	15.08.2016 - 16.09.2016
Satzungsbeschluss:	11.10.2016

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2016 in Kraft getreten.

11. Okt. 2016

Lauf, ...

Oliver Rastetter

Bürgermeister



PROJEKT	2016 185
BEARB.	Kernler
GEZ.	Bay, Schr
DATUM	201605_baup_vst_lp

PLANUNG  
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

