

Satzung

der Gemeinde Lauf über

A) den Bebauungsplan „Meierhaltweg, 1. Änderung“

B) die Örtlichen Bauvorschriften „Meierhaltweg, 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 31.05.2016 den Bebauungsplan „Meierhaltweg, 1. Änderung“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Meierhaltweg, 1. Änderung“ 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 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 17.05.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 17.05.2016
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 17.05.2016
2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 17.05.2016
 - b) den Örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 17.05.2016
3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung vom 17.05.2016

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan „Meierhaltweg“, rechtsverbindlich seit dem 24.04.2015, wird durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig überlagert; eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ erfolgt nicht.

13. Juli 2016

Lauf,

O. Rastetter

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Gemeinde Lauf ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Meierhaltweg, 1. Änderung“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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)
- 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 der 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)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 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.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt:
- Nutzungsschablonen 1-3: Die Höhe der Straßenachse, senkrecht gemessen in Gebäudemitte
 - Nutzungsschablone 4: siehe Planeintrag
- A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 Bei der Errichtung von Pultdächern ist in den Nutzungsschablonen 1-3 bergseitig die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 1,0 m zulässig.
- A2.2.5 Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss des Daches.

A2.3 Geschossflächenzahl

- A2.3.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: ao

- A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Fläche „W01“, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A4.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

- A5.1 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche

- A6.1.1 Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

- A61.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche: Grünzug mit Fußweg

A8.1.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche „M01“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu entwickeln.

A8.1.2 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächern für Insekten.

A8.2 Öffentliche Grünfläche: Distanzgrün

A8.2.1 Maßnahme zum Immissionsschutz: Auf der Fläche „SM 1“ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen.

A8.3 Private Grünfläche: Hausgarten

- A8.3.1 Auf der „privaten Grünfläche: Hausgarten“ sind bauliche Anlagen (z. B. Gartenlauben, Gerätehütten), die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
- A8.3.2 Erhaltungsfestsetzung: Die auf der privaten Grünfläche bestehenden Sträucher und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- A9.1 Auf der Fläche „W01“ ist eine Entwässerungsmulde mit einer Tiefe von 0,3 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- A9.2 Das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern ist auf dieser Fläche nicht zulässig.
- A9.3 Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A10.2 Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A11.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- A11.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

A12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- A12.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Wasserversorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
- A12.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Wasserversorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- A12.3 Die Errichtung von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der 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)
- § 4 der 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)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudeängsrichtung

B1.1.1 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel oder lotrecht (mit einer maximalen Abweichung von +/-10°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist.

B1.2 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.2.1 Zugelassen sind folgende Dachformen:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20 bis 40 Grad,
- Pultdach (PD) mit 10 bis 20 Grad.

B1.2.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierter oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.2.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.2.4 Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten im Sinne dieser Bauvorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, und Dacheinschnitte. Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Gebäudekante beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

B1.3 Außenwände

B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B1.4 Gebäudehöhen

- | B1.4.1 Die sichtbare Außenwand unterhalb des Bezugspunkts darf
- in der Nutzungsschablone 1 maximal 3,0 m,
 - in der Nutzungsschablone 3 maximal 2,0 m
- betragen.
- B1.4.2 Die sichtbare Außenwand darf in der Nutzungsschablone 4 maximal 9,5 m betragen.
- B1.4.3 Bei Pultdächern ist die Außenwand an der Hauptfassade oberhalb der zulässigen Wandhöhe um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

B1.5 Doppelhäuser

- B1.5.1 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:
1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
 2. Firstrichtung gemäß Bauvorschrift Ziffer B1.1.1 parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,
 3. Wandhöhe zwingend 4,5 m in der Nutzungsschablone 1 und 3 bzw. 7,5 m in der Nutzungsschablone 2 und 4,
 4. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,
 5. die Firste dürfen nicht mehr als 2 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).
- B1.5.2 Von den zwingenden Festsetzungen Nr. 1 und 3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf $0,5 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.
- B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.2 Böschungen und Stützmauern

B3.2.1 Böschungen sind im Neigungsverhältnis von 1:1,5 anzulegen.

B3.2.2 Stützmauern sind außerhalb der überbaubareren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.

B3.2.3 Zur ‚Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsmulde‘ muss mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig.

B3.3.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind im gleichen Farbton wie die dahinter liegende Gebäudefläche zu halten.

B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 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.

B6 Höhenlage der Grundstücke

B6.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „Vorgabe der Höhenlage von Baugrundstücken“ ist die Höhenlage der Grundstücke bis auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzufüllen ($\pm 0,5$ m). Maßgebend ist die Höhenlage der vorhandenen Straße

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- C1.2 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.

C2 Denkmalschutz

- C2.1 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) 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.

C3 Baugrunduntersuchung

- C3.1 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.

C4 Straßenböschung

- C4.1 Die vorhandenen Straßenböschungen sind bei Bauarbeiten zu sichern, wenn in den Böschungsbereich eingegriffen wird.

13. Juli 2016

Lauf,

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 01.06.2016 Kr-la

=ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser





**Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Meierhaltweg, 1. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt:

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3 <i>Verfahrensart</i>	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i>	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i>	5
2.2 <i>Artenschutz</i>	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	6
3.2 <i>Ausgangssituation</i>	8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	11
4.2 <i>Raumordnung und Landesplanung</i>	12
4.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	12
TEIL B PLANUNGSBERICHT	13
5. PLANUNGSKONZEPT	13
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	13
5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i>	13
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1 <i>Bebauung</i>	15
6.2 <i>Verkehr</i>	17
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i>	19
6.4 <i>Grünkonzept</i>	21
6.5 <i>Immissionsschutz</i>	23
6.6 <i>Umweltbelange</i>	24
6.7 <i>Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht</i>	26
6.8 <i>Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke</i>	29
7. AUSWIRKUNGEN	29
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i>	29
7.2 <i>Gemeinbedarfseinrichtungen</i>	30
7.3 <i>Verkehr</i>	30
7.4 <i>Ver- und Entsorgung</i>	30
7.5 <i>Kosten und Finanzierung</i>	30
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	30
8.1 <i>Bodenordnung</i>	30
8.2 <i>Entschädigungen</i>	31
8.3 <i>Erschließung</i>	31
8.4 <i>Leitungsrechte</i>	31
9. FLÄCHENBILANZ	31
10. RECHTSGRUNDLAGEN	32

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr 2014 den Bebauungsplan „Meierhaltweg“ zwischen bestehendem Siedlungsrand und „Gehrengabebach“ aufgestellt. Im Jahr 2015 wurde das Baugebiet erschlossen. Die Baugrundstücke in diesem Baugebiet sind bereits alle verkauft und deren Bebauung hat teilweise bereits begonnen.

Im Bebauungsplan „Meierhaltweg“ wurde am Ende der Stichstraße eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde jedoch deutlich, dass aufgrund der bestehenden Geländebeziehungen und der erforderlichen Böschungssicherungen die Kosten für diese Wendemöglichkeit unverhältnismäßig hoch sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch diese sehr hohen Stützmauern enorm wären. Aus diesem Grund wurde bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Meierhaltweg“ auf die Wendeanlage am geplanten Standort verzichtet und deren Verlegung nach Westen vorbereitet.

Darüber hinaus besteht nunmehr die Möglichkeit, die Grundstücke Flst.-Nr. 1442 und 1585 ebenfalls in den Geltungsbereich einzubeziehen und Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Dadurch ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meierhaltweg“ erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für einen Teilbereich ist seit dem 24.04.2015 bereits der Bebauungsplan „Meierhaltweg“ rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan „Meierhaltweg“ wird durch diesen neuen Bebauungsplan „Meierhaltweg, 1. Änderung“ vollständig überlagert. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“), wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Meierhaltweg“ durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ ist jedoch nicht erforderlich, so dass auf diese verzichtet wird.

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. 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 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

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.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind folgende Voraussetzungskriterien zu erfüllen:

Begründung

1. Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes („Meierhaltweg“). Die übrige Fläche der Erweiterung ist Teil eines größeren „Außenbereichs im Innenbereich“, der komplett von bestehender Bebauung umgeben ist. Hierdurch liegt dieser Bereich zwischen „Kopfgartenweg“, „Meierhaltweg“ und „Gehrengrabenstraße“ wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?

$$\begin{array}{l} \text{Nettobauland WA} \quad 10.754 \text{ m}^2 \quad \times \text{Grundflächenzahl } 0,4 \quad = \quad \underline{\underline{\quad}} \\ \text{Grundfläche gesamt} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad = \quad \underline{\underline{4.302 \text{ m}^2}} \end{array}$$

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². In dieser Grundfläche ist die Grundfläche des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“, in Kraft getreten am 24.04.2015, enthalten.

3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. 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.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt. Außerdem erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als ausgewogen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit daher nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 20.10.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Meierhaltweg, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 20.10.2015 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 14.10.2015 wurde vom 09.11.2015 bis zum 11.12.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2015 bekannt gemacht.

Begründung

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 30.10.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.03.2016 wurde vom Gemeinderat am 15.03.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.03.2016 wurde vom 11.04.2016 bis zum 11.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.04.2016 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.04.2016 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 31.05.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Insbesondere um sozialverträgliche Grundstückspreise zu gewährleisten, ist das Angebot kommunaler Bauplätze erforderlich. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ erforderlich.

Die Prognose des statistischen Landesamtes für die Bevölkerungsentwicklung mit dem Startjahr 2014 weist bis ins Jahr 2035 einen Entwicklungskorridor zwischen einem deutlichen Rückgang auf 3.385 Einwohner bis zu einem starken Wachstum auf 4.137 Einwohner aus. Die Hauptvariante geht von einem leichten Rückgang auf 3.792 Einwohner aus. Um den Wegzug von Einwohnern zu reduzieren und dadurch die Infrastruktureinrichtungen am Ort erhalten zu können, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken erforderlich.

Begründung

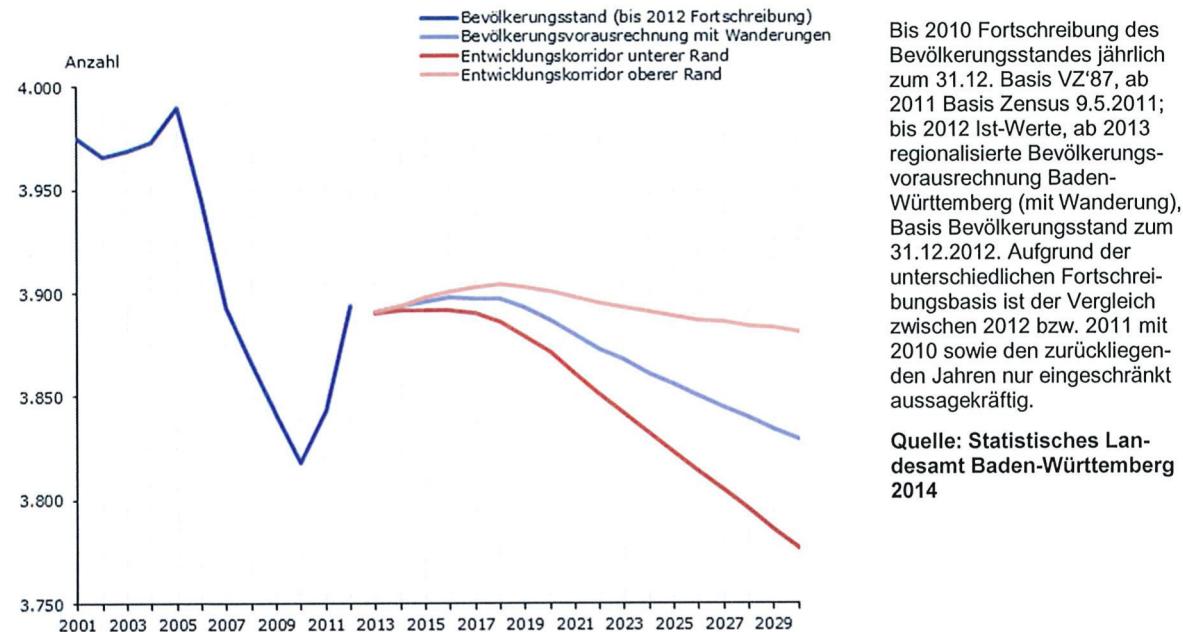


Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012 für die Gemeinde Lauf, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

Der Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, da im Zuge der Erschließungsplanung Änderungen an den bislang festgesetzten Verkehrsflächen hervorgerufen wurden. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage für Müllfahrzeuge muss weiter nach Westen verschoben werden. Dadurch wird die Befahrbarkeit des ‚Meierhaltweg‘ mit Müllfahrzeugen gewährleistet.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Meierhaltweg“ wurden im Jahr 2014 bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) für Zauneidechsen durchgeführt. Zusätzlich werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche zusätzliche Lebensräume für Zauneidechsen hergestellt.

Geprüft wurde im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes, ob weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten von der Maßnahme betroffen sein können. Aufgrund der bestehenden Strukturen war das Vorkommen von Schmetterlingen (Wiesenknopf-Ameisenbläuling) zu vermuten. Dies konnte anhand von Begehungen durch das Institut für Landschaftspflege und Naturschutz, Bühl, jedoch ausgeschlossen werden.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung entlang der ‚Gehrengrabenstraße‘,
- im Osten durch die bestehende Bebauung des ‚Meierhaltweg‘,
- im Süden durch die Bebauung nördlich des ‚Kopfgartenweg‘ und

Begründung

- im Westen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Obstbaumwiese.

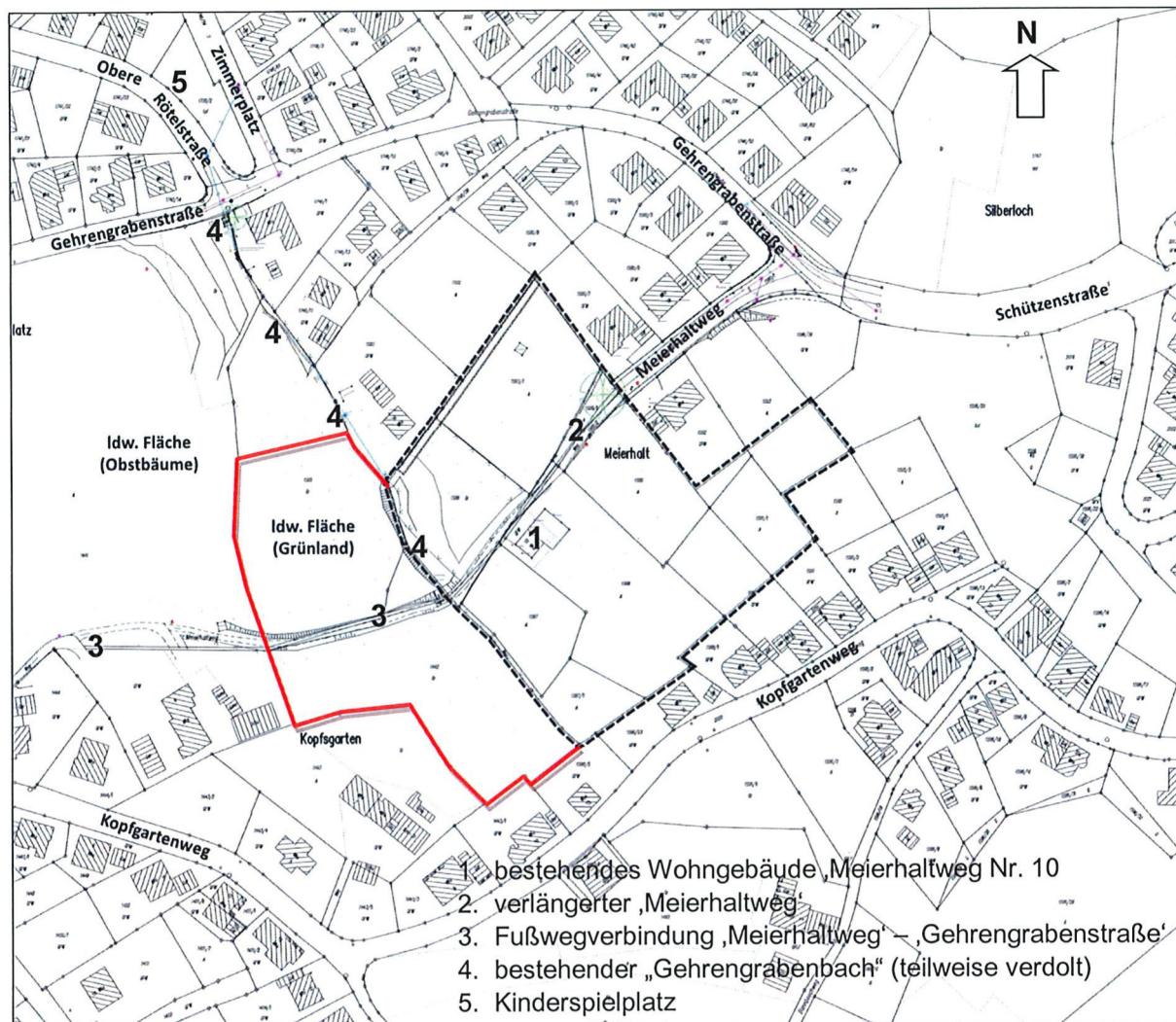


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ mit schematischer Abgrenzung des Erweiterungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meierhaltweg, 1. Änderung“ umfasst den Geltungsbereich des bisher schon rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Meierhaltweg“ und die westlich angrenzenden (Teil-) Grundstücke Flst.-Nr. 1442 und 1585.

Die Größe des Plangebietes beträgt 21.219 m² (etwa 2,1 ha).

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

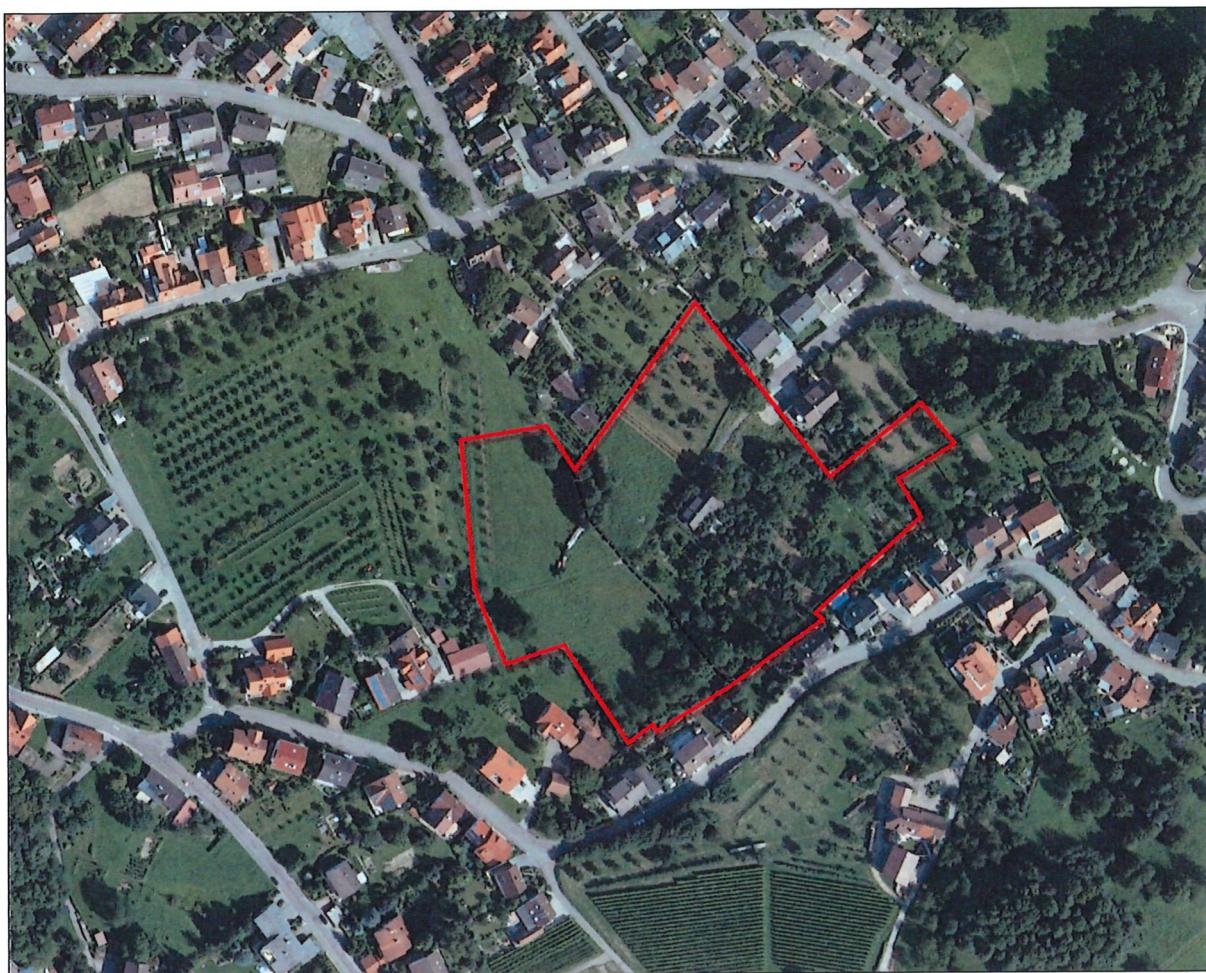


Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes; Geltungsbereich schematische Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich etwa 750 m östlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Bereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ werden die Grundstücke als Baugrundstücke vorbereitet und aktuell teilweise bereits bebaut. Darüber hinaus befindet sich dort das bestehende Wohngebäude ‚Meierhaltweg Nr. 10‘. Der südliche Bereich zur Bebauung entlang zum ‚Kopfgartenweg‘ wird als Wiesenfläche genutzt, der teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer großen innerörtlichen Freifläche im Siedlungsgefüge der Gemeinde Lauf dar. Insgesamt wird von der Bebauung entlang ‚Gehrengrabenstraße‘ und ‚Kopfgartenweg‘ eine Fläche von etwa 5,0 ha umschlossen.

Direkt östlich des Plangebietes schließt die Bestandsbebauung des ‚Meierhaltweg‘ an. Von Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet durch Wohnbebauung umgeben.

Westlich des Plangebiets befinden sich innerörtliche landwirtschaftliche Flächen (Obstbäume, Wiesen). Im weiteren Verlauf des „Meierhaltweg“ nach Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung westlich des Plangebiets soll beibehalten und durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebiets (Obstbaufläche und Grünland) werden dagegen nicht mehr bewirtschaftet.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind teilweise in öffentlichem, teilweise in privatem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Nordwest orientierten Hang. Das Gelände fällt stark von etwa 267 m+NN im Süden auf 235 m+NN nach Norden.

Der „Gehrengabennach“ weist im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Senke auf.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Es kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

Bodenbelastungen durch Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.2.6 Gewässer

Im Plangebiet verläuft der „Gehrengabennach“, der in Richtung „Zimmerplatz“ fließt. Der Bachlauf beginnt nördlich des „Meierhaltweg“. Auf einer Länge von knapp 50 m ist der „Gehrengabennach“ verdolt. Im Zuge der Erweiterung des Baugebiets wurde geprüft, ob die bestehende Verdolung geöffnet werden kann.

Entlang des Gewässers „Gehrengabennach“ ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Südlich des „Meierhaltweg“ befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1587 eine private Quellfassung mit zwei Entnahmestellen. Der Auslauf der Leitung für Überlaufwasser erfolgt durch ein PVC-Rohr in den „Gehrengabennach“ unterhalb des „Meierhaltweg“.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Darüber hinaus werden die Flächen westlich des Plangebiets obstbaulich genutzt. Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen und der dadurch verursachten Pflanzenschutzmittel-Abdrift sind im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen (z. B. Immissionsschutzstreifen) erforderlich.

Begründung

3.2.8 Erschließung

Über den „Meierhaltweg“ ist der östliche Bereich des Plangebiets bereits erschlossen. Dieser wurde im Jahr 2015 hergestellt. Zwischen dem „Meierhaltweg“ und der „Gehrengrabenstraße“ im Westen verläuft ein Fußweg.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Ursprungsbebauungsplans „Meierhaltweg“ ist bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für die Erweiterung des Baugebiets nach Westen ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Vom Hochbehälter im „Kopfgartenweg“ verläuft eine öffentliche Wasserversorgungsleitung zur „Gehrengrabenstraße“. Die Trasse befindet sich etwa im Bereich des „Gehrengrabenbaches“.

3.2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

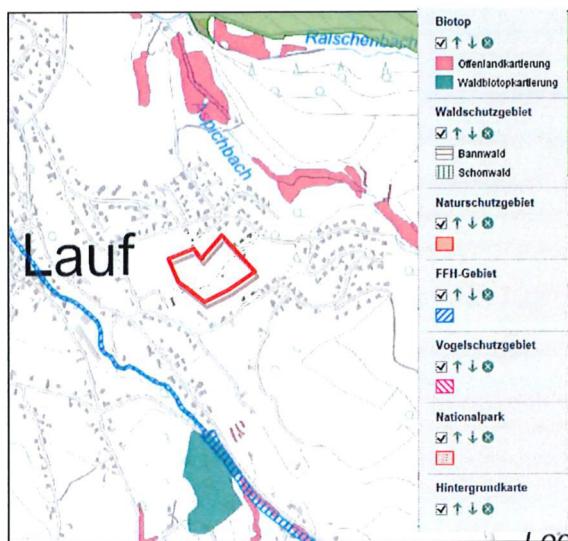


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle:
Räumliches Informations- und
Planungssystem (RIPS) der LUBW mit
vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Änderung 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.

Das Plangebiet ist Teil eines topographisch stark gegliederten offenen Landschaftsreichs mit hoher Vielfalt und Schönheit (Vorbergzone). Besondere landschaftsbildprägende Strukturen bilden der alte Obstbaumbestand sowie der Gehrengrabenbach mit seiner Wiesenaue.

Begründung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

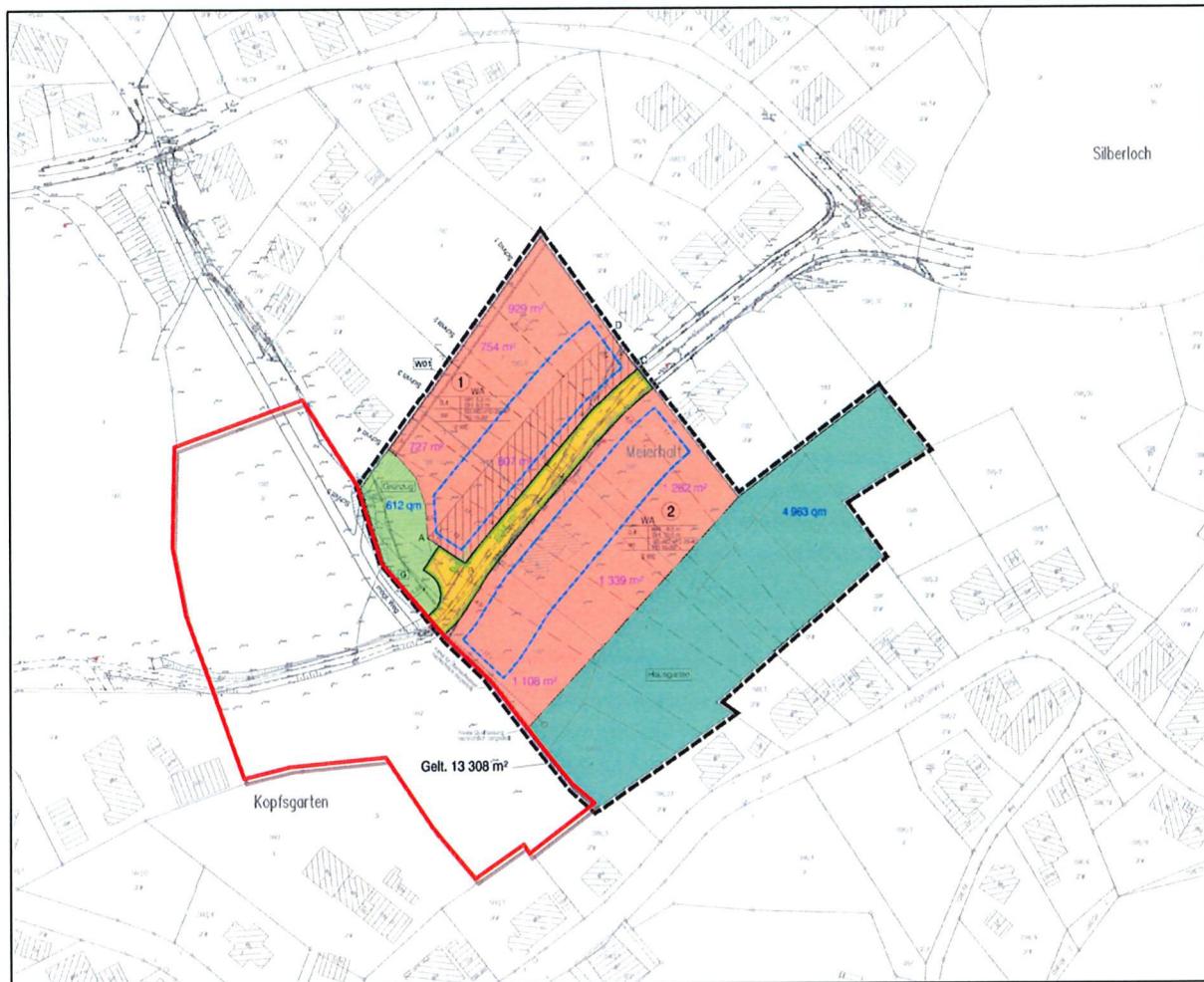


Abbildung 5: Bebauungsplan „Meierhaltweg“ mit schematischer Darstellung der Erweiterung

Für den östlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist seit dem 24.04.2015 der qualifizierte Bebauungsplan „Meierhaltweg“ rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nun teilweise geändert. Insbesondere wird der dort festgesetzte Wendeplatz in den Erweiterungsbereich verschoben.

Der Erweiterungsbereich ist vor der Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Begründung

4.2 Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 6: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von September 2013 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Mit der Verlängerung des „Meierhaltweg“ und dem langfristig vorgesehenen Lückenschluss erfolgt diese Weiterentwicklung.

Darüber hinaus entspricht die Änderung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, da eine vorhandene Bauflächenpotenzialfläche im Siedlungsbereich entwickelt wird.

Im Regionalplan sind für den Planbereich keine Festlegungen getroffen worden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

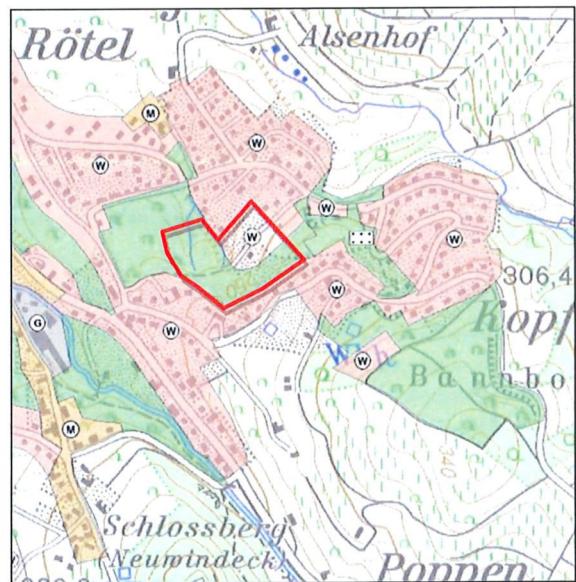


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, rechtswirksam seit dem 15.02.2011, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Meierhaltweg“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem

gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird vielmehr im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Anpassen der Wendeanlage für Müllfahrzeuge
Zu diesem Zweck wird der bisher festgesetzte Wendeplatz nach Westen verschoben.
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Weiterentwicklung der Bebauung entlang des ‚Meierhaltweg‘
Zu diesem Zweck wird das Baugebiet nach Westen erweitert.
- Offenhaltung der Grünfläche zwischen Bebauung ‚Meierhaltweg‘ und ‚Kopfgartenweg‘
Zu diesem Zweck wird für diesen Bereich private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

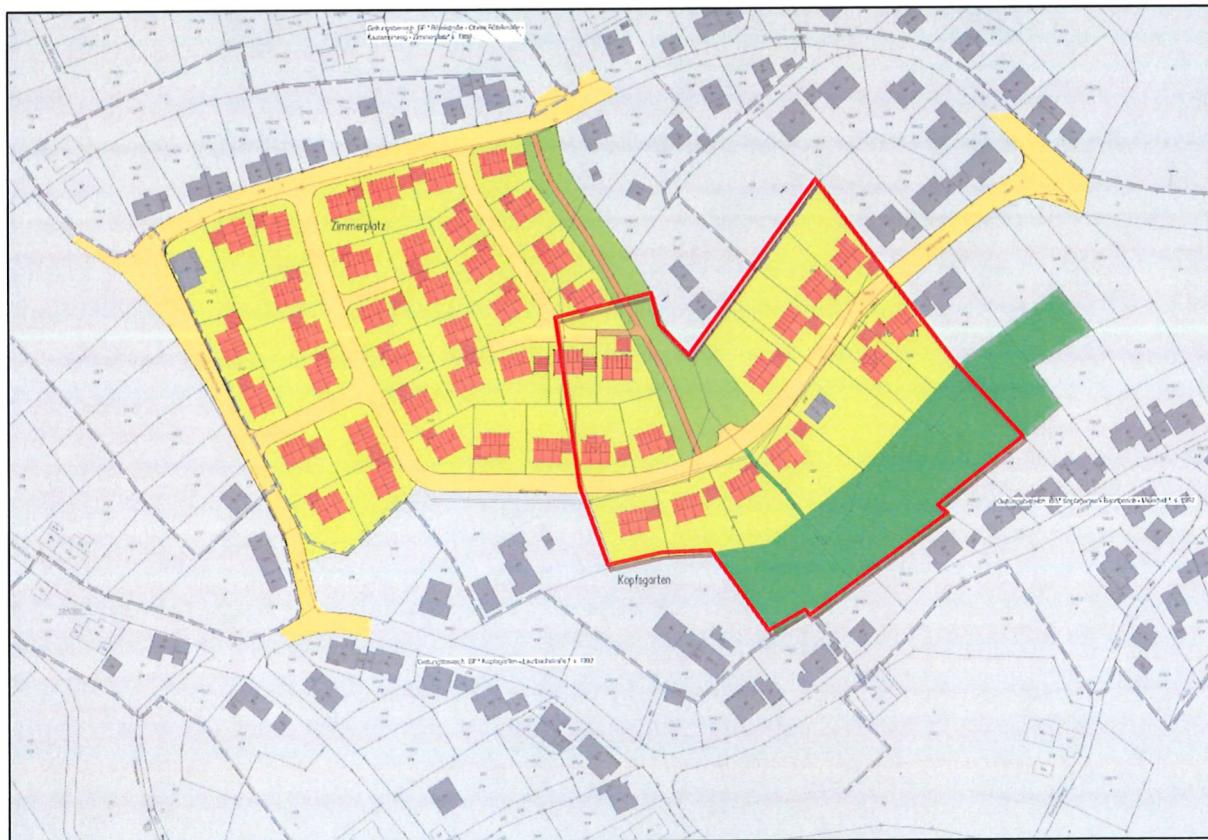


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf für die mögliche Bebauung der Außenbereichsinsel

Mit der Verlängerung des ‚Meierhaltweg‘ und der Bebauung soll die bestehende Struktur aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Begründung

Darüber hinaus stellt der Geländeablauf einen wesentlichen Rahmen für die Bebauung dar, nach dessen Prägung des Plangebiets die Bebauung erfolgen soll. Vorgesehen ist, eine abgestufte, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden.

Für den gesamten Bereich der Außenbereichsinsel zwischen „Gehrengabnstraße“ und „Kopfgartenweg“ wurde im Jahr 2010 ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Dieser sieht eine gesamte Bebauung dieser innerörtlichen Freifläche vor. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Inanspruchnahme der gesamten Fläche jedoch noch möglich und derzeit nicht vorgesehen. Mit der Erweiterung des Baugebiets „Meierhaltweg“ soll aber die Fußwegverbindung entlang des „Gehrengabnbachs“ offen gehalten werden sowie eine Straßenverbindung nach Norden zur „Gehrengabnstraße“.

5.2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets sind nur wenige Alternativen denkbar. So ist eine weitere Bebauung, sozusagen in 2. Reihe, zwischen der Bebauung entlang des „Meierhaltweg“ sowie dem „Kopfgartenweg“ aufgrund des Geländeablaufs nicht realisierbar. Diese Fläche bleibt deshalb als Freifläche erhalten. Weitere Alternativen sind für die Erschließung nicht möglich, da durch Topographie und Anschluss an Bestand sehr starke Vorgaben bestehen.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung entlang des „Meierhaltweg“ wird durch traufständige Wohngebäude geprägt. Talseitig treten diese Gebäude zweigeschossig, bergseitig eingeschossig in Erscheinung. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung aufgenommen werden.

Nutzungskonzept

Die Bebauung im Plangebiet ist vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehen.

Verkehrskonzept

Vorgesehen ist, den bereits bis zum Gehrengabnbach hergestellten „Meierhaltweg“ fortzuführen. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Meierhaltweg“ im Jahr 2015 wurde die bis dahin vorgesehene Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht ausgeführt. Am Ende des nun weiter verlängerten „Meierhaltweg“ wird daher eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge angelegt.

Grün- und Freiflächenkonzept

Im Grünkonzept ist die Freihaltung größerer Flächen vorgesehen. Zum einen ist dies der Hangbereich zwischen der Bebauung „Kopfgartenweg“ sowie „Meierhaltweg“ und zum anderen sind dies jeweils die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke. Dadurch wird eine lockere Bebauung am Hang ermöglicht mit großzügigen Frei- und Grünbereichen. Hinzu kommt die Offenhaltung und Aufwertung des Bereichs entlang des „Gehrengabnbachs“ in Richtung der „Gehrengabnstraße“. Außerdem wird das erweiterte Plangebiet nach Nordwesten und Westen zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche durch eine öffentliche Grünfläche abgegrenzt.

Begründung

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden 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.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Gebäudehöhe.

Für die Nutzungsschablone 1 (nördlich des „Meierhaltweg“) wird die Wandhöhe mit 5,0 m, die Gebäudehöhe mit 9,0 m festgesetzt, in der Nutzungsschablone 2 (südöstlich des „Meierhaltweg“) mit 8,0 m bzw. 12,0 m. Mit dieser Festsetzung wird der Geländeverlauf aufgenommen und die neue Bebauung an diese Topographie angepasst. Für Pultdächer wird in den Nutzungsschablonen 1 bis 3 aufgenommen, dass bergseitig die zulässige Wandhöhe um 1 m überschritten werden darf.

Im Bereich der Nutzungsschablone 3 (nordwestlich des „Meierhaltweg“) wird die Wandhöhe mit 6,0 m und die Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. In diesem Bereich fällt das Gelände weniger stark ab als östlich des „Gehrengrabenbaches“. Aus diesem Grund werden dort die maximale Wandhöhe und Gebäudehöhe um 1,0 m höher angesetzt als im Bereich der Nutzungsschablone 1.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Vorschriften hinsichtlich der Außenwandgestaltung. So darf die sichtbare Außenwand in der Nutzungsschablone 1 unterhalb des Bezugspunkts maximal 3,0 m betragen, im Bereich der Nutzungsschablone 3 maximal 2,0 m. Dadurch ergibt sich auch für die Gebäude unterhalb des „Meierhaltweg“ talseitig eine maximal sichtbare Außenwand von 8,0 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird für die Nutzungsschablonen 1-3 jeweils die Oberkante der Straßenachse festgesetzt. Dadurch wird die gewünschte Höhenentwicklung der Gebäude am Straßenverlauf sowie der Geländetopographie erreicht.

Für die Nutzungsschablone 4 wird der Bezugspunkt als absolutes Maß in Metern über Normalnull festgesetzt. Dadurch wird ermöglicht, dass sich eine Bebauung am Geländevertlauf orientieren kann und auf dem jeweiligen Baugrundstück auch bergaufwärts verschoben werden kann. Ziel dieser Höhenfestsetzung ist darüber hinaus, in diesem Bereich einen Übergang zur direkt südlich besehenden Bebauung zu schaffen.

Begründung

Aus diesem Grund müssen sich in der Nutzungsschablone 4 die Gebäude nicht an der Straßennachse orientieren. Um jedoch auch für diese Baugrundstücke zu hohe talseitige Wandflächen zu vermeiden, wird die maximal sichtbare Außenwand auf 9,5 m begrenzt.

Für Pultdächer wird in den Nutzungsschablonen 1-3 aufgenommen, dass bergseitig die zulässige Wandhöhe um 1,0 m überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Neu festgesetzt wird im Bebauungsplan nun aber die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO. Für die Baugrundstücke wird eine maximale Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen. Aus diesem Grund wird für die Baugrundstücke „abweichende offene Bauweise“ festgesetzt. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt hierbei in der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge.

Zugelassen werden im allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge bis zu 20 m. Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken jeweils bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zu errichten, um auch die Randbereiche der Baugrundstücke ausnutzen zu können. Dadurch soll auch die bauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche reduziert werden und dort zusammenhängende Grünbereiche geschaffen werden. Darüber hinaus ist Ziel, die Bebauung zur Erschließungsstraße zu orientieren und dadurch attraktive, hochwertige öffentliche Räume zu schaffen.

Im Bereich des Wendeplatzes wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, den Wendeplatz bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets im südlichen Bereich als Parkplatz nutzen zu können. Aus diesem Grund können dort keine Grundstückseinfahrten zugelassen werden.

Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Darüber hinaus sind gemäß § 14 BauNVO nur untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Eine weitergehende Einschränkung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei reduziert. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den ‚Meierhaltweg‘ im Osten. Eine spätere Fortführung des ‚Meierhaltweg‘ nach Westen oder Süden bis zur ‚Gehrengabenstraße‘ soll grundsätzlich ermöglicht werden, ist aber nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde durch auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)	26
Einwohner (E)	62
Anzahl der Wege	237
Anteil MIV	166
Pkw-Besetzungsgrad	138
Kfz-Aufkommen Einwohner	138
Besucherfahrten	16
Ver-/Entsorgung	3
Sonstige Fahrten	6
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt	163

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 10 Kfz je Stunde.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Der ‚Meierhaltweg‘ wurde im Jahr 2015 bis zum „Gehrengabensbach“ verlängert. Nunmehr wird der ‚Meierhaltweg‘ um weitere 70 m verlängert und endet am westlichen Rand des Plangebietes mit einem Wendeplatz und der Angleichung an den vorhandenen Grasweg. Die Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße wird für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen angelegt, so dass die Abholung der Müllbehälter an allen Wohngebäuden im Baugebiet „Meierhaltweg“ gewährleistet ist. Der Wendeplatz wird so angelegt, dass bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes die Abzweigung nach Norden für die weitere Erschließung fortgeführt werden kann. Die bergseitige Fläche des Wendeplatzes kann dann beispielsweise für öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Der bestehende ‚Meierhaltweg‘ ist östlich des Plangebietes mit Gehweg (1,5 m), Schrammbord bzw. Gehweg (0,5 m bis 1,5 m) und Fahrbahn (6,0 m) ausgebaut. Dies ergibt eine Gesamtbreite von 8,0 m bis 9,0 m. Im Übergangsbereich zum Plangebiet weist der bestehende ‚Meierhaltweg‘ eine Breite von 9,0 m auf, die neue Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 7,25 m.

Die Weiterführung des ‚Meierhaltweg‘ mit beidseitigem Gehweg ist aufgrund der aktuellen verkehrsrechtlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus sind die Gemeinden angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Begründung

Aus diesem Grund wird der ‚Meierhaltweg‘ nur mit einem einseitigen Gehweg fortgeführt. Der neu zu bauende Gehweg wird östlich (bergseitig) der neuen Erschließungsstraße mit einer Breite von 1,50 m angelegt.

Langfristig ist eine Fortführung des ‚Meierhaltweg‘ zur ‚Gehrengabnstraße‘ beabsichtigt, so dass von einem zukünftigen Durchgangsverkehr auszugehen ist. Die Straßenbreite im Plangebiet sollte daher ohne Beeinträchtigungen die Begegnung von Pkw und Lkw ermöglichen. Für die Begegnung von Pkw und Lkw ist die Breite 5,55 zuzüglich Sicherheitsräume gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorgegeben. Dieser Begegnungsfall tritt auch bei im Straßenraum parkenden Fahrzeugen und einem durchfahrenden Müllfahrzeug auf.

Die gewählte Breite der Straßenverkehrsfläche von 5,75 m (5,25 m Fahrbahn zuzüglich 0,50 m Lichtraum) ermöglicht diese Begegnung von Lkw und Pkw. Zur optischen Gliederung wird die Fahrbahn mit Pflasterband oder Entwässerungsrinne angelegt. Diese Ausgestaltung wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgelegt.

Die geplanten Höhen der neuen Straßen werden in den Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen jeweils die Höhe des Straßenrands in der Gebäudemitte zu Grunde gelegt wird. Aufgezeigt werden im Bebauungsplan darüber hinaus die Böschungen, die durch die Herstellung der Straßen entstehen. Bei der Bebauung unterhalb des ‚Meierhaltweg‘ sind diese vorhandenen Straßenböschungen bei Bauarbeiten zu sichern, wenn in den Böschungsbereich eingegriffen wird.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,75 m ausgestattet, so dass das Parken im Straßenraum möglich und die Befahrbarkeit der Straße mit Lkw (Müllfahrzeuge) noch gegeben ist. Bei geringeren Straßenbreiten besteht sonst die Gefahr, dass die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3,5 m nicht mehr gewährleistet ist. Das Parken im Straßenraum wäre dann nicht mehr zulässig bzw. würde zu Beeinträchtigungen beispielsweise beim Befahren mit Müllfahrzeugen führen. Da üblicherweise aber in einem Wohngebiet auf der Straße geparkt wird, besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge dann auf den Gehweg ausweichen. Dadurch wären Verkehrsteilnehmer auf dem Gehweg stark gefährdet. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist deshalb die gewählte Straßenbreite von 5,75 m erforderlich.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger wird bergseitig ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Dadurch wird der Anschluss an den nach Westen verlaufenden, unbefestigten Fußweg in Richtung ‚Gehrengabnstraße‘ bzw. ‚Kopfgartenweg‘ aufgenommen.

In der „öffentlichen Grünfläche: Grünzug“ wird ein Fußweg angelegt. Dieser Weg dient zum einen für Unterhaltungsarbeiten des Gehrengabnbaches. Zum anderen kann der Fußweg bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes bis zur ‚Gehrengabnstraße‘ fortgeführt und werden.

Begründung

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über den ‚Meierhaltweg‘ mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die neuen Versorgungsleitungen werden, soweit möglich, in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Teilweise befinden sich Wasserleitungen bereits auf privaten Grundstücken und eine Verlegung in öffentliche Flächen ist nicht möglich. Dort sind bzw. werden die Trassen durch Leitungsrechte gesichert.

6.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes „Meierhaltweg“ erfolgt im Trennsystem.

Die im Baugebiet „Meierhaltweg“ anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über den innerhalb der Erschließungsstraße bestehenden bzw. herzustellenden Schmutzwasserkanal DN 250 zum bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 entlang des „Gehrengrabenbaches“ abgeleitet. Dieser Schmutzwasserkanal ist an den Mischwasserkanal DN 300 in der ‚Gehrengrabenstraße‘ angeschlossen.

6.3.4 Niederschlagswasser

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der bewegten Topographie des Geländes nicht möglich.

Die im Baugebiet „Meierhaltweg“ anfallenden Oberflächenabflüsse werden zum „Gehrengrabenbach“ nördlich des ‚Meierhaltweg‘ abgeleitet. Der „Gehrengrabenbach“ dient zur Ableitung der Oberflächenabflüsse aus der derzeit teilweise noch unbebauten Fläche nördlich des ‚Kopfgartenweg‘ im Bereich des Baugebietes „Meierhaltweg“ und der Erweiterungsfläche. Der Gehrengrabenbach ist im Bereich des Flurstückes 1583 verdolt. Die Verdolung weist eine Nennweite DN 300 auf.

Geprüft wurde im Aufstellungsverfahren, den verdolten Abschnitt des „Gehrengrabenbaches“ zu öffnen. Bei einer Öffnung des „Gehrengrabenbachs“ muss jedoch die bestehende Senke in diesem Bereich verfüllt werden. Ansonsten entstehen durch die Tiefenlage dieser Senke bis zu 3 m tiefe Einschnitte in das bestehende Gelände. Die bestehende Senke weist allerdings biotopähnliche Strukturen auf und ist als Lebensraum für Tiere von großer Bedeutung. Daher wird aus naturschutzfachlichen Gründen auf das Öffnen des „Gehrengrabenbachs“ und Verfüllen der Senke verzichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Erweiterungsbereichs wird auf zwei verschiedenen Wegen dem „Gehrengrabenbach“ zugeleitet:

1. Niederschlagswasser des neuen Wendeplatzes wird in einem offenen Graben abgeführt und nach der Verdolung in den „Gehrengrabenbach“ eingeleitet.
Der Graben wird als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.
2. Das restliche anfallende Niederschlagswasser wird durch einen neuen Regenwasserkanal im ‚Meierhaltweg‘ dem Gehrengrabenbach oberhalb der „Senke“ bzw. der Verdolung zugeführt.

Begründung

Entwässerungsmulde
Auf den privaten Baugrundstücken der Nutzungsschablone 1 sowie der öffentlichen Grünfläche „Distanzgrün“ bzw. privaten Grünfläche „Hausgarten“ am nordwestlichen Rand des Erweiterungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB eine „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist zur Ableitung des Niederschlagswassers das Anlegen einer Entwässerungsmulde mit einer Tiefe von 0,3 m vorgegeben.

Diese Entwässerungsmulde ist erforderlich, um anfallendes Oberflächenwasser der talseitigen Baugrundstücke sowie aus dem Bereich des neuen Wendeplatzes in den „Gehrengrabenbach“ zu gewährleisten. Dadurch wird verhindert, dass bei einer Befestigung der hangabwärts gelegenen Bereiche der neuen Baugrundstücke Niederschlagswasser in Richtung der Bestandsbebauung fließt.

Die Entwässerungsmulde ist von den jeweiligen Eigentümern zu erhalten. Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen o. Ä. sind auf dieser Fläche nicht zulässig, um die Funktion der Entwässerungsmulde nicht zu beeinträchtigen.

Die Entwässerungsmulde auf der „öffentlichen Grünfläche: Distanzgrün“ bzw. „privaten Grünfläche: Hausgarten“ kann bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets entfallen. Die Trasse der Entwässerungsmulde wird als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

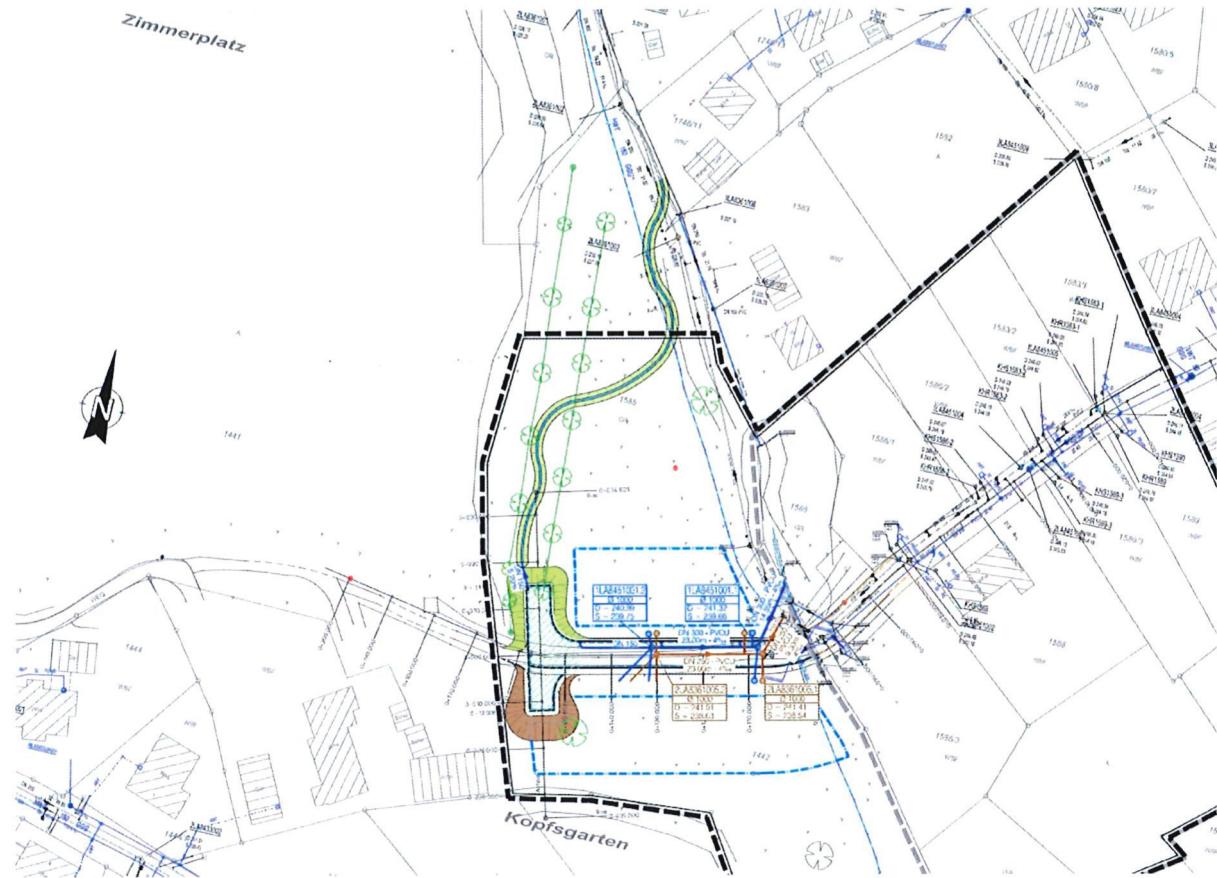


Abbildung 9: geplante Entwässerung des Plangebiets mit Darstellung der geplanten Entwässerungsmulde sowie Entwässerungsleitungen

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Meierholtweg“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Begründung

6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über den ‚Meierhaltweg‘ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden im Erweiterungsbereich Leerrohre verlegt. Im Bereich des bereits hergestellten „Meierhaltwegs“ wurden bereits Leerrohre für eine spätere Versorgung mit Breitband verlegt.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.3.7 Private Flächen

Die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1442 und 1585 bestehende Wasserleitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets teilweise verlegt. In einem Teilabschnitt verläuft diese Wasserleitung zukünftig innerhalb der „öffentlichen Grünfläche: Grünzug mit Fußweg“. Dort ist keine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Im weiteren Abschnitt nach Süden in Richtung ‚Kopfgartenweg‘ ist eine Verlegung der bestehenden Wasserleitung in öffentliche Flächen nicht möglich. Dort besteht für die Trasse der Wasserleitung bereits ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde.

Der Trassenverlauf der Wasserleitung auf den privaten Grundstücken ist daher gemäß § 21 BauGB mit einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Die Sicherung des Leitungsrechts selbst erfolgt jedoch erst durch grundbuchrechtliche Eintragung und nicht durch die Festsetzung im Bebauungsplan. Auf der Fläche des Leitungsrechts sind die Errichtung von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Grünzug mit Fußweg

Entlang des Gehrengabensbachs in Richtung ‚Gehrengabensstraße‘ wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug mit Fußweg“ festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum einen der Gliederung des Baugebietes sowie Erhaltung einer gewässerbegleitenden Freifläche und zum anderen der Ableitung des Regenwassers. Innerhalb der Grünfläche ist das Anlegen eines Fußwegs vorgesehen, der bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes bis zur ‚Gehrengabensstraße‘ verlängert werden soll. Weitere bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht vorgesehen.

Nachrichtlich übernommen werden für diese Grünfläche die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen.

Begründung

Nach Südosten wird diese Grünfläche mit einer Breite von 3,0 m fortgeführt. Dort wird der vorgesehene Fußweg verlängert und ebenfalls eine Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers angelegt. Die Trasse dieser Grünfläche umfasst den Bereich der bestehenden Wasserleitung.

Distanzgrün

Nach Westen wird zur verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ festgesetzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen sollen weiter bewirtschaftet werden, so dass durch die heranrückende Wohnnutzung keine Einschränkungen hervorgerufen werden sollen. Ziel dieser Festsetzung ist daher, Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung auszuschließen. Aus diesem Grund wird auf dieser Grünfläche zusätzlich das Anpflanzen einer Immissionsschutzhecke zur Vermeidung von Immissionen im Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus kann auf dieser Grünfläche die erforderliche Entwässerungsmulde für den neuen Wendeplatz angelegt werden. Die Grünfläche mit Immissionsschutzmaßnahmen und auch die Entwässerungsmulde können bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebiets entfallen.

6.4.2 Private Grünflächen

Hausgarten

Zwischen der Bebauung entlang „Kopfgartenweg“ und „Meierhaltweg“ werden private Grünflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dieser Hangbereich als Freiraum erhalten bleiben und eine Zäsur zwischen diesen beiden Straßenzügen bilden. Darüber hinaus ist dieser Bereich für eine Bebauung aufgrund des Geländeverlaufs nicht mit vertretbarem Aufwand durchzuführen. Der Nutzungszweck wird als „Hausgarten“ festgesetzt, da diese privaten Grünflächen durch die angrenzenden Gärten geprägt werden. Aus diesem Grund sind auch untergeordnete bauliche Anlagen, wie beispielsweise Pergolen, auf der Grünfläche zulässig.

Ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt wird der Bereich nördlich der Baugrundstücken der Nutzungsschablone 3. Der Rest des Grundstücks Flst.-Nr. 1585 soll weiterhin in privatem Eigentum verbleiben und als Hausgarten bzw. gärtnerisch genutzt werden. Aus diesem Grund wird für diese Fläche „private Grünfläche“ festgesetzt. Darüber hinaus kann auf dieser Grünfläche die erforderliche Entwässerungsmulde für den neuen Wendeplatz sowie diese Baugrundstücke angelegt werden. Die Grünfläche und auch die Entwässerungsmulde können bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebiets entfallen.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bereits hergestellt wurden im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche: Grünzug mit Fußweg“ vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen. Dort wurde ein neuer Lebensraum für Zauneidechsen geschaffen.

Begründung

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED.

Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sicherfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

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

6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

Um zusätzlich einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu erhalten, sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 7 Grad extensiv zu begrünen.

6.4.6 Wasserflächen

Das Plangebiet wird durch den „Gehrengabbenbach“ durchflossen. Aufgrund der geringen Ausdehnung dieses Fließgewässers wird der „Gehrengabbenbach“ in die „Öffentliche Grünfläche: Grünzug mit Fußweg“ integriert und auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet.

6.5 Immissionsschutz

Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist im Plangebiet mit Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen. Hierbei stellt insbesondere die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln eine Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke dar. Zwar darf Pflanzenschutz nur nach den Grundsätzen guter fachlicher Praxis durchgeführt werden, wonach Abdrift von der behandelten Fläche grundsätzlich zu vermeiden ist. In der Praxis lässt sich dieser Grundsatz jedoch nicht ohne weiteres einhalten.

Begründung

In der Nachbarschaft zu Wohngebieten sind daher ausreichende Abstände (z. B. Einschränkung der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln) erforderlich.

Um die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen, wird im Bereich der Erweiterung nach Nordwesten „Öffentliche Grünfläche: Distanzgrün“ als Immissionschutzstreifen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Maßnahme zum Immissionsschutz eine 2 bis 3-reihige, 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Mit dieser öffentlichen Grünfläche sowie der Abschirmhecke gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen können Nutzungs-konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft vermieden werden.

Nach Norden ist kein zusätzlicher Immissionsschutz erforderlich. Das Grundstück Flst.-Nr. 1585 wird bereits nicht mehr intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Darüber hinaus gehört dieses Grundstück zu den Baugrundstücken der Nutzungsschablone 3. Eine mögliche Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung wird daher durch den Eigentümer selbst hervorgerufen, so dass keine weiteren Maßnahmen auf diesem Grundstück erforderlich sind.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Meierhaltweg“ wird nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann deshalb abgesehen werden.

Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Die Belange des Artenschutzes wurden vor Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens untersucht. Ermittelt wurde hierbei, dass durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

6.6.2 Grünordnung / Artenschutz

Die vorgesehene Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ führt zu einer Überbauung von Grünflächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch / Erholung
Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnaugebiet befindet sich etwa 750 m östlich des Ortskerns. Das Plangebiet wird im Erweiterungsbereich heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Westen / Nordwesten fort. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben. Eine erholungsrelevante Nutzung stellt der vorhandene Weg (Fußweg) dar. Der Fußweg in Richtung Westen bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.
- Orts- und Landschaftsbild
Die geplante Erweiterung des Baugebiets führt zu einer Veränderung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird heute – neben der bestehenden Bebauung – durch die vorhandenen Streuobstbestände geprägt.

Begründung

Zur Eingriffsminderung sieht die Planung die Freihaltung größerer Grünflächen (Hausgarten) vor.

Hierbei handelt es sich um den Hangbereich westlich der Bebauung entlang des ‚Kopfgartenweg‘ und um die rückwärtigen Bereiche der neuen Baugrundstücke im ‚Meierhaltweg‘. Hierdurch entsteht eine relativ lockere Hangbebauung. Hinzu kommt die Offenhaltung der bestehenden Senke. Des Weiteren ist eine abgestufte der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die geplante Bebauung in die Umgebung integriert.

• **Vegetation und Tierwelt**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ im Jahr 2013 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Institut für Landschaftspflege und Naturschutz, Bühl, erstellt. Auf der Grundlage der seinerzeit vorgenommenen Bestandserfassung verschiedener Tierarten wurde das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse wurden vor der Erschließung des Baugebiets „Meierhaltweg“ im Jahr 2015 die Anlage eines Zauneidechsenrefugiums als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme („CEF-Maßnahme“), d.h. als Ersatz für den Eingriff in die vorhandenen Lebensräume der Zauneidechsen, vorgenommen. Im Vorfeld der Baumaßnahme wurden Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche: Grünzug“ angelegt.

Durch die bereits erfolgte Umsetzung dieser CEF-Maßnahme werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst.

• **Boden**

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Bei Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden steht nicht mehr als Speicher für Niederschlagswasser und als potentieller Standort für die Vegetation zur Verfügung. Durch die Ausweisung großer zu erhaltender Grünflächen wird der Eingriff gemindert.

• **Wasserhaushalt**

Die geplante Bebauung (Vollversiegelung) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt versickert. Durch die relativ lockere Bebauung und der Erhaltung großer Grünflächen wird dieser Eingriff deutlich gemindert. Ferner wird das anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen „Gehrengabebach“ eingeleitet und die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau vorgegeben. Durch die Verwendung eines versickerungsfähigen Aufbaus erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.

• **Klima**

Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Klein-Klimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Begründung

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudelängsrichtung

Die bestehende Bebauung entlang des „Meierhaltweg“ ist durch traufständige Gebäude geprägt. Im Plangebiet soll aus gestalterischen Gründen die Gebäude längsrichtung der Hauptgebäude ebenfalls aufgenommen werden, um dieses Ortsbild weiterzuführen. Darüber hinaus wurden die Gebäude seinerzeit mit der Längsausrichtung entlang der Höhenlinien errichtet, um den Geländeversatz geringer zu halten. Im vorliegenden Plangebiet werden jedoch vorgesehen, relativ schmale und dafür tiefe Grundstücke zu bilden. Diese Ausbildung der Baugrundstücke erfolgt aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet neben der parallelen Ausrichtung der Hauptgebäude zum „Meierhaltweg“ auch eine lotrechte ermöglicht. Durch die Abweichung von +/- 10 Grad von der Achse wird darüber hinaus weiterer Spielraum geschaffen. Mit dieser Vorschrift wird die bestehende Gebäudestruktur entlang des „Meierhaltweg“ aufgenommen und an die neue Entwicklung angepasst.

Dachgestaltung der Hauptgebäude

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft in Lauf aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aufgenommen werden Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen. Ergänzend zur Dachgestaltung wird vorgeschrieben, dass bei Pultdächern die Außenwand an der Hauptfassade oberhalb der zulässigen Wandhöhe um mindestens 1,5 m zurückzusetzen sind (siehe hierzu den Schemaschnitt). Durch diese Vorschrift soll bei Pultdächern eine Gliederung der Fassade erreicht werden. Ohne dieses Zurückspringen könnten talseitig bei Pultdächern mehr als dreigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude errichtet werden, die in der Umgebung sehr wuchtig und störend wirken würden.

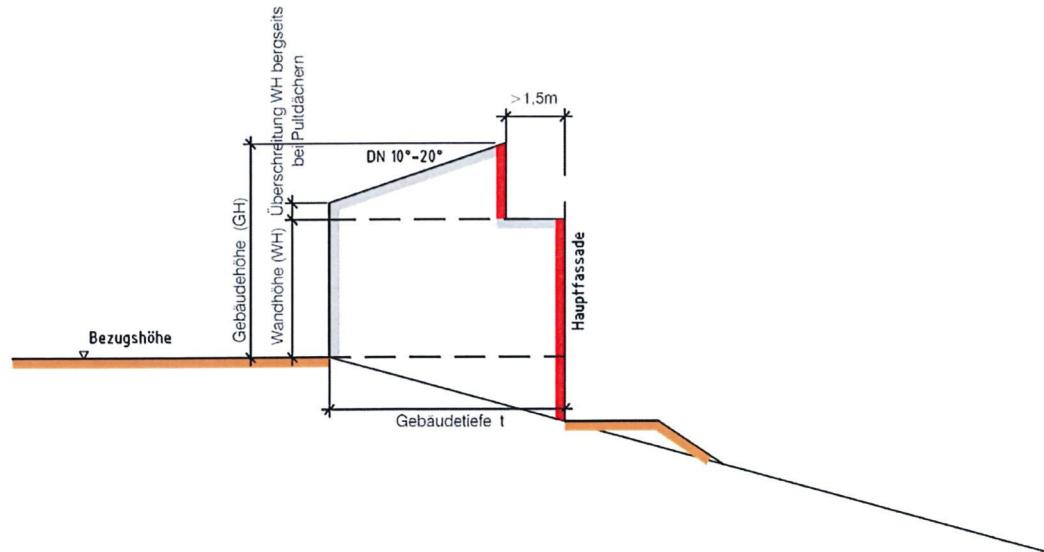


Abbildung 10: Schemaschnitt für Pultdächer

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

Gebäudehöhen

Vorgeschrieben wird, dass unterhalb der Bezugshöhe die Außenwand nur maximal 3,0 m in der Nutzungsschablone 1 bzw. 2,0 m in der Nutzungsschablone 3 sichtbar sein darf. Dies betrifft die talseitigen Baugrundstücke südwestlich des ‚Meierhaltweg‘. Aufgrund des Geländeeverlaufs könnten talseitig in diesem Bereich sonst Gebäude entstehen, bei denen mehr als drei Geschosse sichtbar sind. Aus diesem Grund wird der untere sichtbare Wandabschluss begrenzt, so dass dieser maximal 3,0 m bzw. 2,0 m unter dem Bezugspunkt liegen darf. Im Bereich der Nutzungsschablone 3 ist der Geländeeverlauf wesentlich flacher als im Bereich der Nutzungsschablone 1. Aus diesem Grund wird dort die zulässige Wandhöhe mit 6,0 m über der Straße festgesetzt und die sichtbare Außenwand unterhalb des Bezugspunkts nur mit 2,0 m. Dadurch ergibt sich wiederum eine maximal sichtbare Wandhöhe von 8,0 m.

Dadurch ist bei den talseitigen Grundstücken die Ausbildung des Untergeschosses als Wohnraum möglich. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse unterhalb der 3,0 m bzw. 2,0 m ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird.

Für den Bereich der Nutzungsschablone 4 wird festgesetzt, dass die sichtbare Außenwand maximal 9,5 m betragen darf. In Verbindung mit der festgesetzten Bezugshöhe ist Ziel der Festsetzung, dass eine Bebauung sich am Geländeeverlauf orientieren und auch bergwärts angeordnet werden kann. Dadurch wird die Lücke zur südlich bestehenden Bebauung besser geschlossen. Mit der Festsetzung der maximal sichtbaren Außenwand wird hierbei verhindert, dass in diesem Bereich bis zu viergeschossige Wandflächen entstehen. Diese sind aufgrund der umgebenden Bebauung mit zwei bis drei sichtbaren Geschossen nicht vertretbar.

Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung festzusetzen. Die Wandhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt.

6.7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Begründung

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität zu erhalten wird vorgeschrieben, dass nicht bebaute Grundstücksbereiche als Garten- oder Grünflächen anzulegen sind.

Böschungen und Stützmauern

Aufgrund des bewegten Geländeverlaufs sind große Höhenunterschiede zu erwarten. Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden deshalb Vorschriften aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen stets im Neigungsverhältnis von 1:1,5 anzulegen. Für Stützmauern wird aufgenommen, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind und der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen muss. Das bedeutet, dass nach einer Stützmauer mit 2 m Höhe erst in einem Abstand von 3 m eine weitere Stützmauer errichtet werden darf. Diese Vorschrift erfolgt zur Gliederung der Grundstücksbereiche und um auf den Baugrundstücken große Geländesprünge zu vermeiden. Außerdem wird ein Abstand von mindestens 1 m von Stützmauern zur Entwässerungsmulde aufgenommen, um die Funktionsfähigkeit der Mulde und Zugänglichkeit zu erhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lauf im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

6.7.6 Höhenlage der Grundstücke

Für die talseitigen Baugrundstücke wird auf einer Tiefe von 12 m bzw. 13 m vorgeschrieben, dass die Höhenlage der Baugrundstücke bis auf die Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße aufzufüllen ist. Hierbei ist ein Spielraum von $\pm 0,5$ m möglich. In diesem Bereich sind teilweise sehr schmale, dafür aber tiefe Grundstücke vorgesehen.

Begründung

Außerdem ist wichtig, an den Grundstücksgrenzen Garagen nach den Vorgaben der LBO errichten und dadurch die Baugrundstücke optimal ausnutzen zu können. Ohne die Vorgabe der Geländehöhe wäre die Errichtung von Grenzgaragen aufgrund des teilweise stark abfallenden Geländes auf den meisten talseitigen Grundstücken nicht möglich. Darüber hinaus kann anfallender Erdaushub im Plangebiet wieder verwendet werden.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.8.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen hierbei „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden.

Nach § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3 WG ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbau sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissenschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächern für Insekten.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftlichen Flächen im Erweiterungsbereich gehen verloren.

Im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ werden für die Baugrundstücke keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Begründung

Im Plangebiet wird ein Immissionsschutzstreifen mit einer Breite von 13 m mit immissionsmindernder Bepflanzung festgesetzt. Die Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden, teilweise intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen (Obstbäume) wird durch diese Immissionsschutzmaßnahme nicht eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat demnach keine Auswirkungen auf diese landwirtschaftlichen Flächen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden bis zu fünf zusätzliche Baugrundstücke geschaffen. Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf haben die zusätzlichen Baugrundstücke keine wesentlichen Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die bislang vorgesehene Wendemöglichkeit nach Westen verschoben.

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt weiterhin über den ‚Meierhaltweg‘. Dort ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereichs wird das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erweitert.

7.5 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Entwurf wurde eine Kostenberechnung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Verkehrsflächen	110.000,- €
Entwässerung	90.000,- €
<u>Wasserversorgung</u>	<u>40.000,- €</u>
Gesamtkosten	240.000,- €

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Erweiterungsbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

Begründung

Die Einteilung der Baugrundstücke soll in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

8.2 Entschädigungen

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der PRO KOMMUNA KIRN GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2016 durchgeführt werden.

8.4 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Wasserleitung zwischen ‚Kopfgartenweg‘ und ‚Gehrengrabenstraße‘ ist die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch erforderlich.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		2,12 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,13 ha	6,0%
Private Grünflächen: Hausgarten	etwa	0,71 ha	33,7%
Öffentliche Grünflächen	etwa	0,27 ha	12,9%
- Distanzgrün	etwa	0,08 ha	3,6%
- Grünzug mit Fußweg	etwa	0,13 ha	6,1%
Nettobauland	etwa	1,01 ha	47,4%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	13 Bauplätze	26 WE
Gesamt	etwa	26 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,4 E/WE	etwa	62 E
----------------------	----------	------	------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) etwa 62 E/ha

Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland) etwa 29 E/ha

Begründung

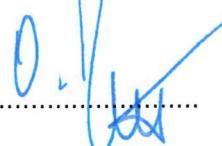
10. Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- § 4 der 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)

13. Juli 2016

Lauf,

Oliver Rastetter
Bürgermeister



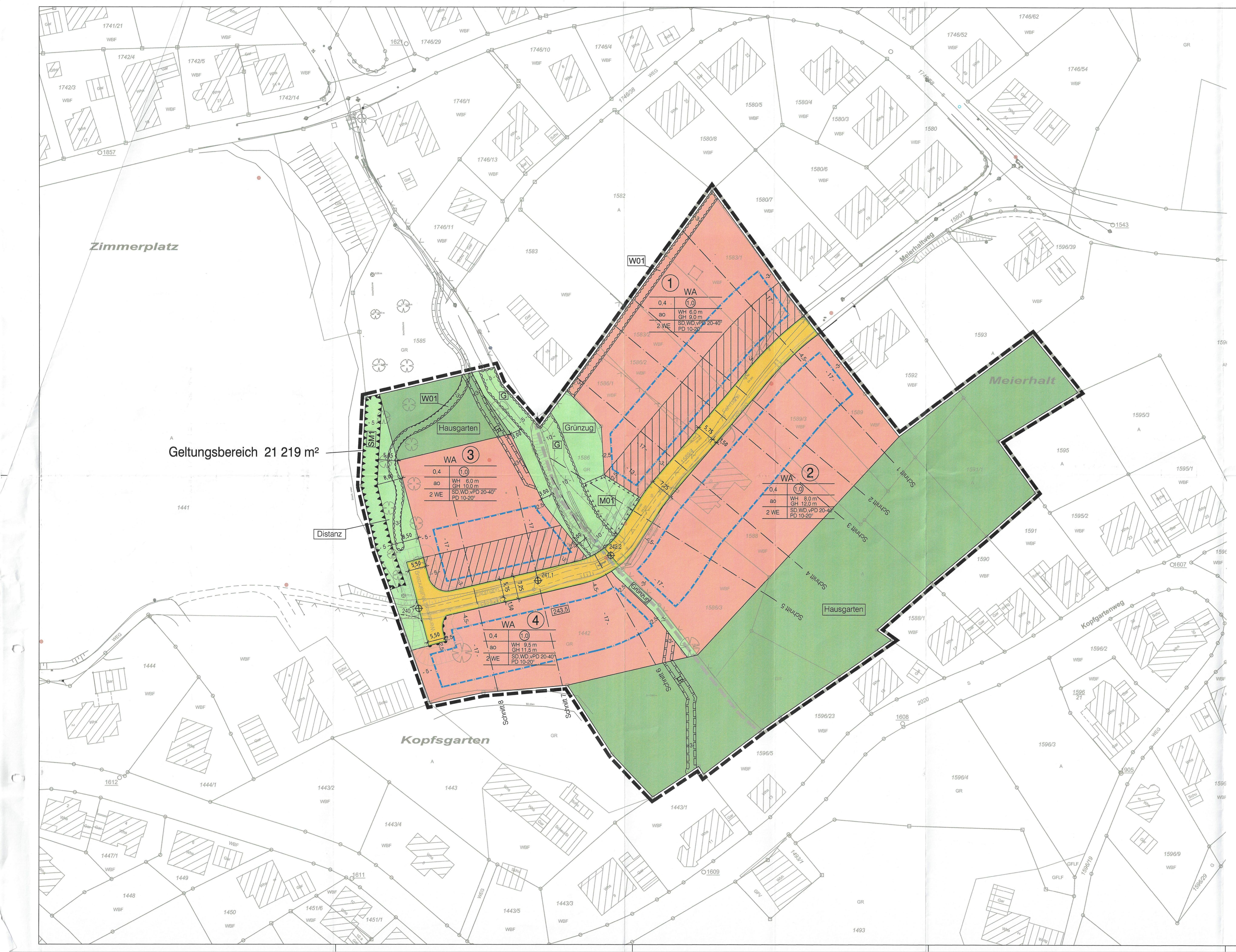
Lauf, 01.06.2016 Kr-la

=ZINK=
INGENIEURE

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

Planverfasser





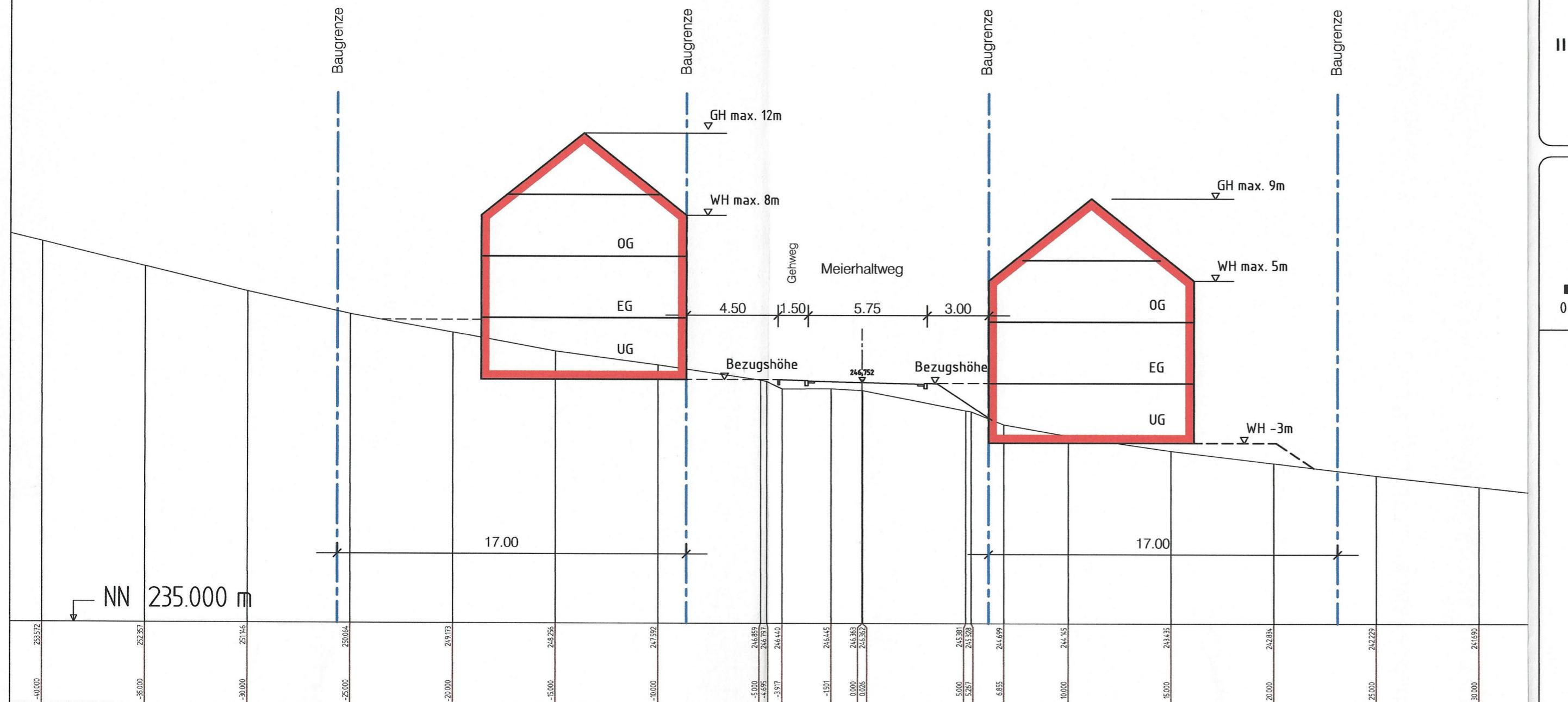


GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 1



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qs-1	

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

zink
INGENIEURE

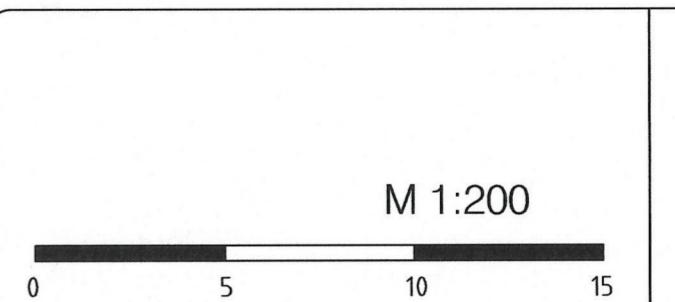
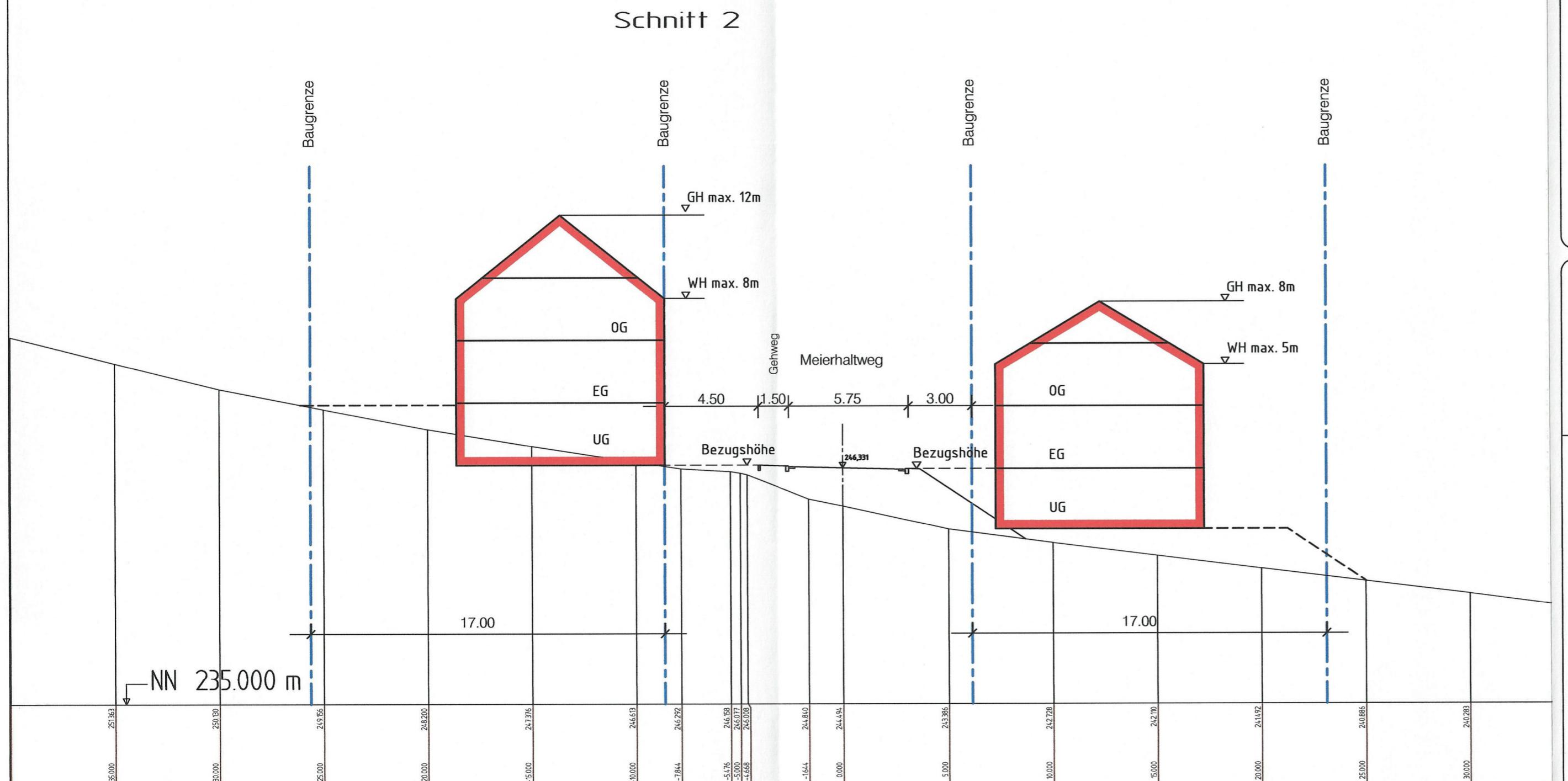


GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 2



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qs-1	

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

zink
N E G E N E U R E

STAND: 17.05.2016
FASSUNG: SATZUNG

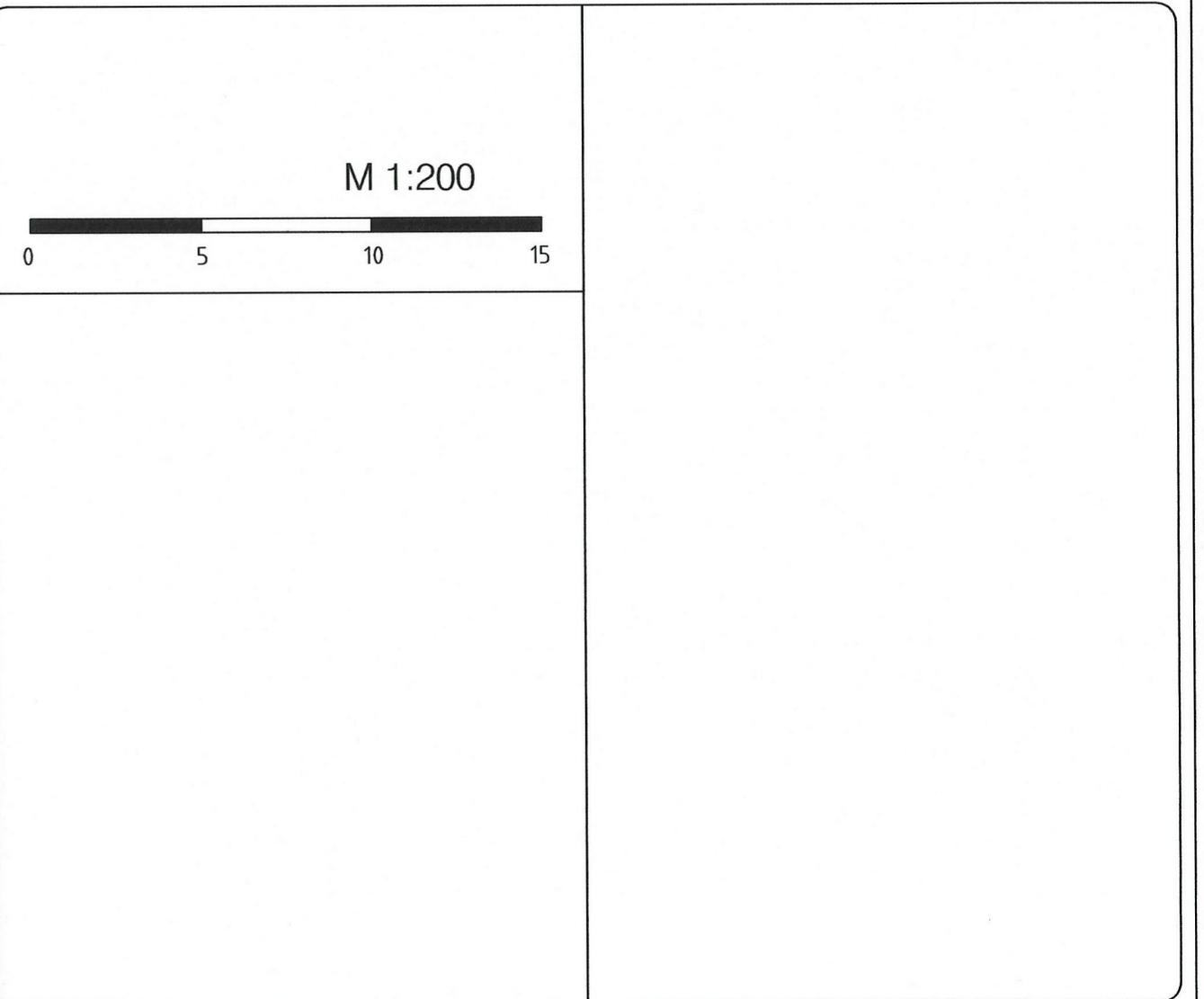


GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 3



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016

PLANUNG
77886 Lauf 07841/703-0

zink
INGENIEURE
Kernler



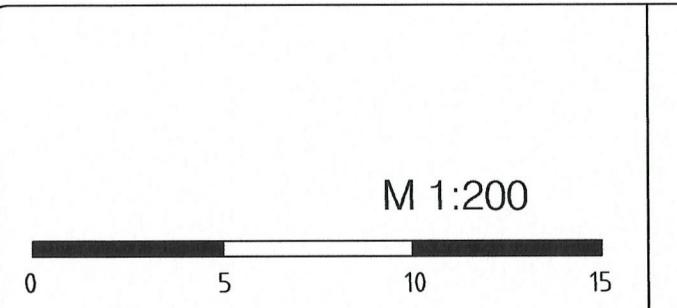
GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 4

Schnitt 4



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qs-1	

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

zink
INGENIEURE

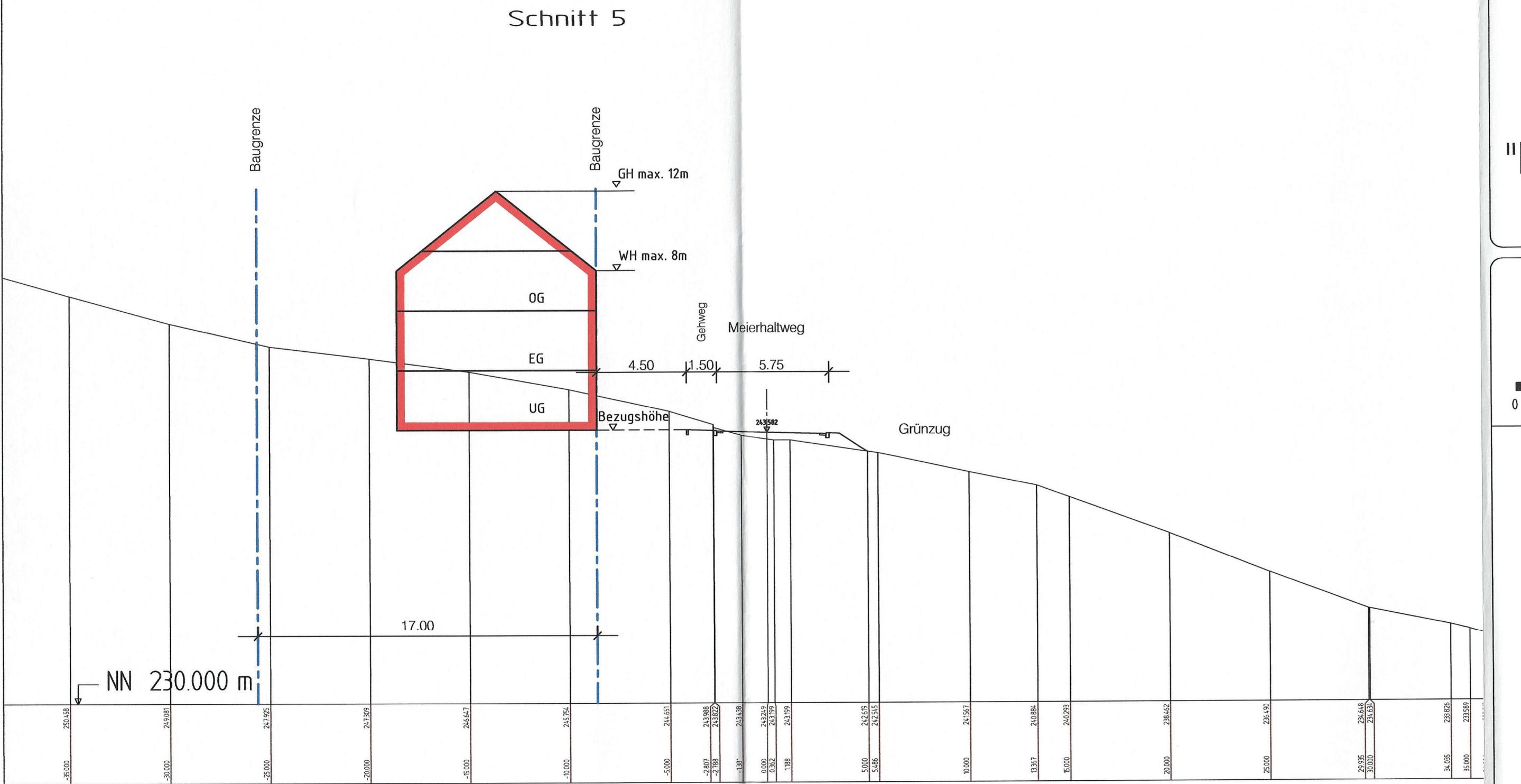


GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 5



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
	2014259/kr/satz/qs-1

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

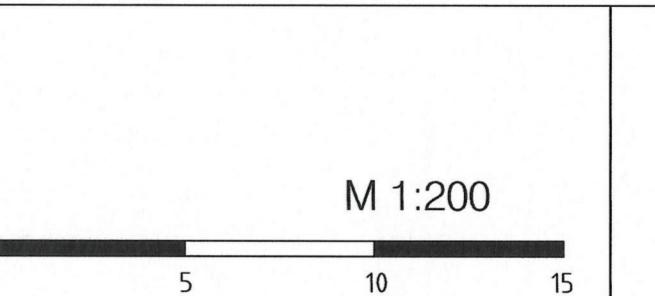
zink
NACHNEUERE
Zink



GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 7

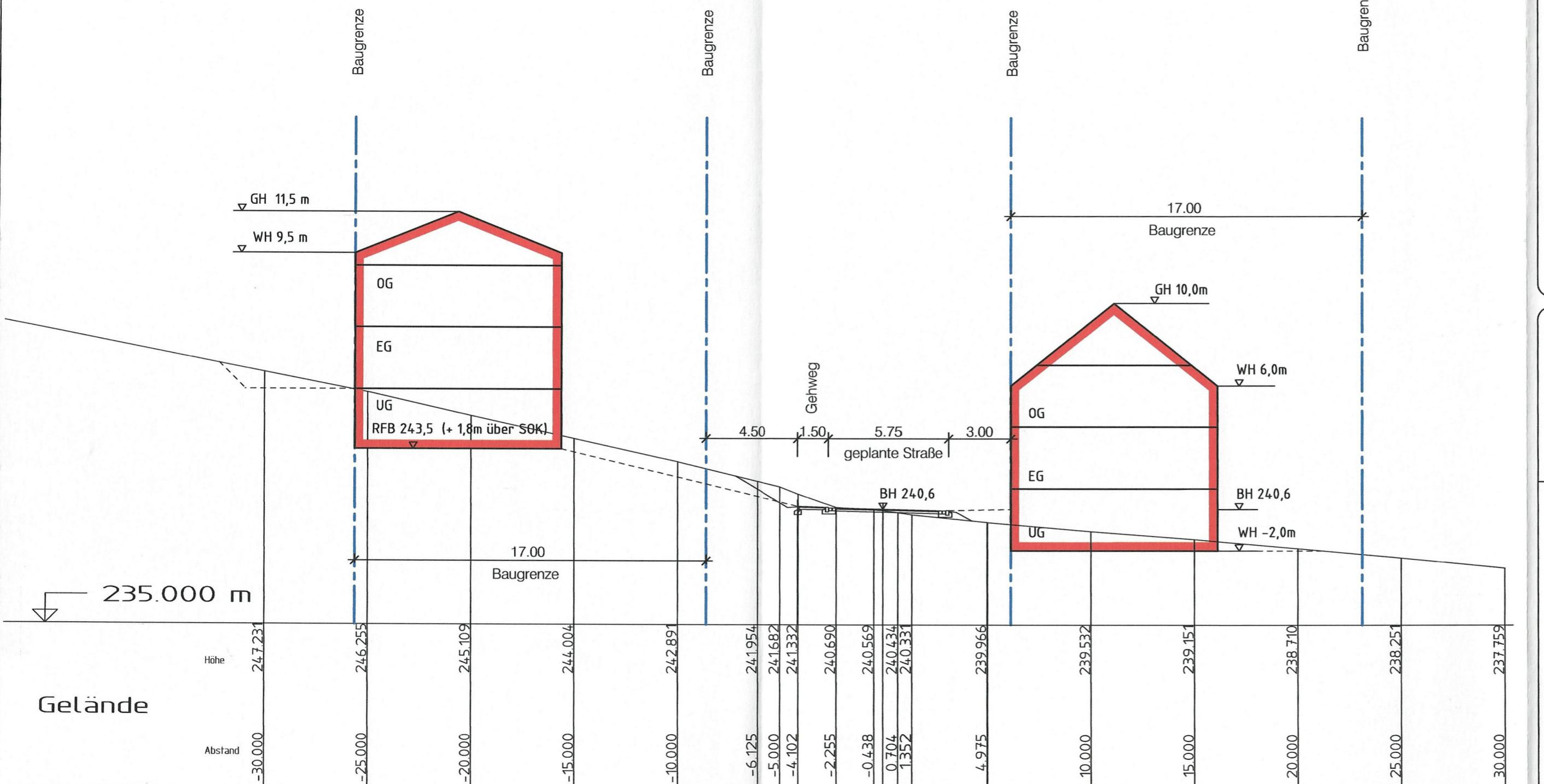


PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qz	

PLANUNG
77886 Lauf 07841/703-0

zink
INGENIEURE

AND: 17.05.2016
ASSUNG: SATZUNG





GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG" SCHNITT 8

SCHNITT 8

M 1:200

PROJEKT	2014 259
EARB.	Kernler
EZ.	Schr
ATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qs	

ANUNG
86 Lauf ☎ 07841/703-0

zink
INGENIEURE
Büro Berlin



GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MEIERHALTWEG, 1. ÄNDERUNG"

SCHNITT 6



PROJEKT	2014 259
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	01.06.2016
2014259/kr/satz/qz	

PLANUNG
77886 Lauf 07841/703-0

zink
INGENIEURE
Ruthmar