

Satzung

der Gemeinde Lauf über

A) den Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“

B) die Örtlichen Bauvorschriften „Neuwindeckstraße West“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 31.05.2016 den Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“ 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. § 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)

§ 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 sind:


- a) die gemeinsame Begründung vom 17.05.2016
die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungs-
plan „Neuwindeckstraße West“ in Lauf, Institut für Land-
schaftsökologie und Naturschutz • Sandbachstraße 2 • 77815
Bühl
- b) vom 14.01.2016

§ 3 Inkrafttreten

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

17. Juli 2016

Lauf,


.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Stand: 17.05.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neuwindeckstraße West“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung.....	3
1.2	Art des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Verfahrensart.....	3
1.4	Aufstellungsverfahren.....	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Ziele und Zwecke	5
2.2	Erforderlichkeit.....	5
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	8
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
KAP. 4	PLANUNGSBINDUNGEN	11
4.1	Raumordnung und Landesplanung	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT.....	12
KAP. 5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
5.1	Bebauung.....	12
5.2	Verkehr.....	13
5.3	Technische Infrastruktur	13
5.4	Grünflächen.....	14
5.5	Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht	15
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	16
KAP. 6	AUSWIRKUNGEN	17
KAP. 7	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	17
7.1	Bodenordnung.....	17
7.2	Entschädigungen.....	17
7.3	Erschließung.....	17
KAP. 8	KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
KAP. 9	FLÄCHENBILANZ.....	18

Teil A Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Bebauung „Matzenhöfe“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft bzw. teilweise mit dem Bebauungsplan „Hornenbergstraße“ überplant. Entlang der ‚Neuwindeckstraße‘ besteht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Innenbereich sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hornenbergstraße“, und ist bereits durch die ‚Neuwindeckstraße‘ erschlossen. Durch die umgebende Bebauung des Ortsteils ist der Planbereich geprägt. Das Grundstück Flst.-Nr. 1567 soll nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Bebauung zugeführt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

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.

Die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1567 in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hornenbergstraße“ durch eine Änderung dieses Bebauungsplans war aus folgenden Gründen nicht beabsichtigt: Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hornenbergstraße“ bestehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften können teilweise nicht nach aktuell geltenden Rechtsgrundlagen ohne Änderung derselben übernommen werden. Bei einer Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hornenbergstraße“ wäre daher dessen grundsätzliche Überprüfung und ggf. Anpassung der Festsetzungen, sowie Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Insbesondere zöge eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hornenbergstraße“ eine Anpassung der Rechtsgrundlagen für den gesamten Plan nach sich (z. B. Definition Vollgeschoss, Ermittlung zulässige Grundfläche). Hierzu besteht aktuell jedoch keine Anforderung für die Gemeinde Lauf. Aus diesem Grund ist erforderlich, für die Bebaubarkeit des Grundstücks Flst.-Nr. 1567 einen eigenen Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“ unter Berücksichtigung derzeit geltender Rechtsgrundlagen aufzustellen.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

1. Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten (Osten, Süden und Westen) von bestehender Bebauung umgeben und ist dadurch zumindest teilweise in den Siedlungsbereich der Gemeinde Lauf eingebettet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird nunmehr die Bebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks ermöglicht. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?

Nettobauland	1.237 m²	x Grundflächenzahl 0,3	=	<u>371 m²</u>
Grundfläche gesamt			=	<u>371 m²</u>

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

3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

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 § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

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. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 22.09.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neuwindeckstraße West“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 02.10.2015 bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 22.09.2015 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 01.09.2015 wurde vom 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.10.2015 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 02.10.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.09.2015 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. Darüber hinaus wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche nördlich des möglichen Gebäudes reduziert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.03.2016 wurde vom Gemeinderat am 05.04.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.03.2016 wurde vom 25.04.2016 bis zum 13.05.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 15.04.2016 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.04.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.03.2016 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 31.05.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke | Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Bereitstellen von bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht,
- Abrunden des bestehenden Ortsteils „Matzenhöfe“ an der ‚Neuwindeckstraße‘
Hierzu wird ein Baugrundstück ausgewiesen und die bestehende Bebauungsstruktur fortgesetzt.

2.2 Erforderlichkeit

2.2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Zur Abrundung des Ortsteils „Matzenhöfe“ an der westlichen ‚Neuwindeckstraße‘ ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan erforderlich, um ein bereits erschlossenes Grundstück bebauen zu können.

2.2.2 *Artenschutz*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Angeregt wurde jedoch, eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorzunehmen.

Durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung eine Begehung am 22. Dezember 2015 mit folgendem Ergebnis:

- Bei der Wiesenfläche handelt es sich um eine artenarme Fettwiese mittlerer Standorte mit nur wenigen Pflanzenarten wie beispielsweise Knäuelgras, Glatthafer, Löwenzahn, Spitzwegerich und Wiesenkerbel. Es konnten auch wenige Exemplare des Stumpfbältrigen Ampfers festgestellt werden. Das Mahdregime der Fläche mit zweimaliger Mahd bzw. Mulchen lässt eine Entwicklung des Großen Feuerfalters allerdings nicht zu. Die Fläche ist im Westen und Norden eingesäumt vom „Matzenhofbächle“ bzw. dem „Lautenbächle“.
- Maßnahmenvorschläge oder detailliertere Untersuchungen für die nach Anhang IV geschützten Arten der FFH-Richtlinie sind nicht erforderlich.
- Im Hinblick auf die Vögel sowie den Wasserorganismen in den beiden Bächen wird empfohlen einen mindesten 10 m breiten Gewässerrandstreifen zu belassen und die naturnahe Entwicklung einer standortgerechten Gehölzflora zu fördern.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

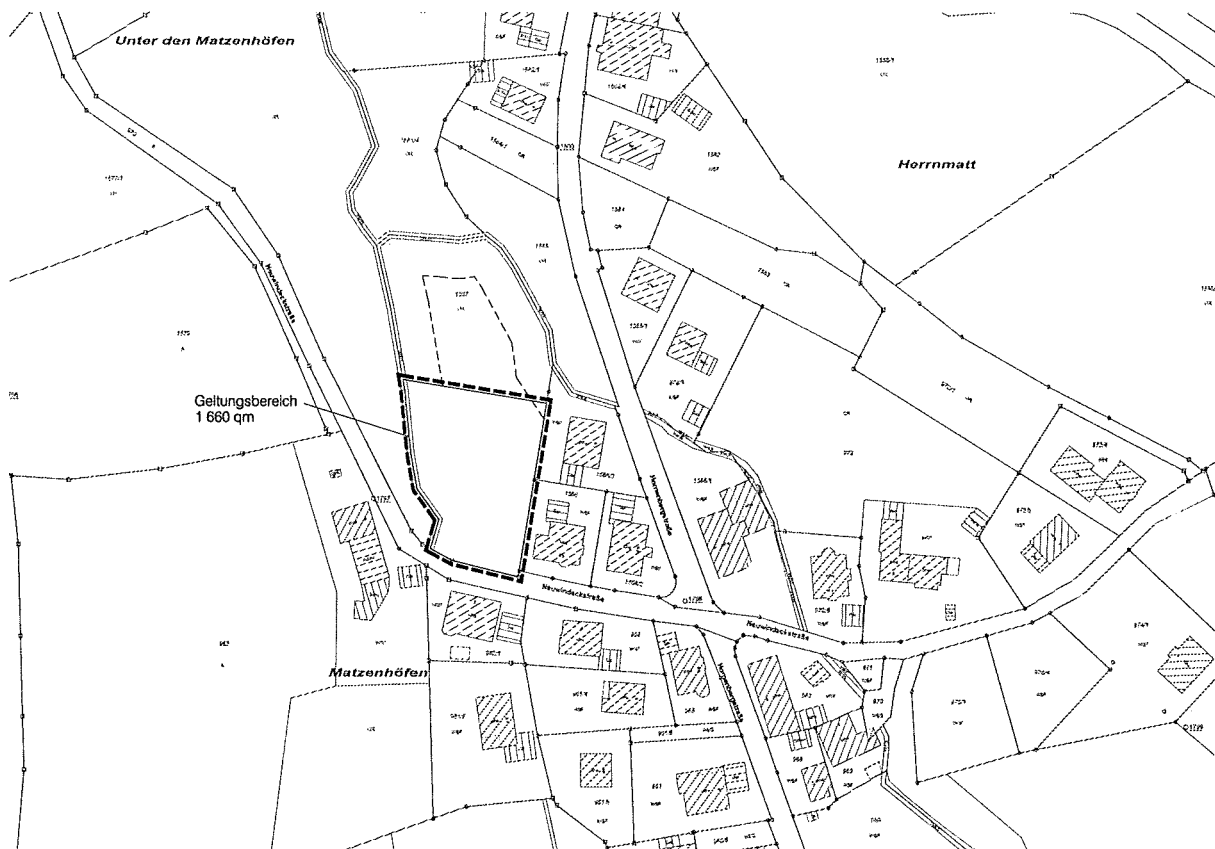


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuwindeckstraße West“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den südlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1567 entlang der westlichen ‚Neuwindeckstraße‘ und hat eine Größe von 1.660 m².

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Wiesenfläche,
- im Osten durch die Wohngebäude ‚Neuwindeckstraße Nr. 6a‘ und ‚Hornenbergstraße Nr. 4a‘,
- im Süden durch die ‚Neuwindeckstraße‘ und
- im Westen durch das ‚Matzenhofbächle‘.

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

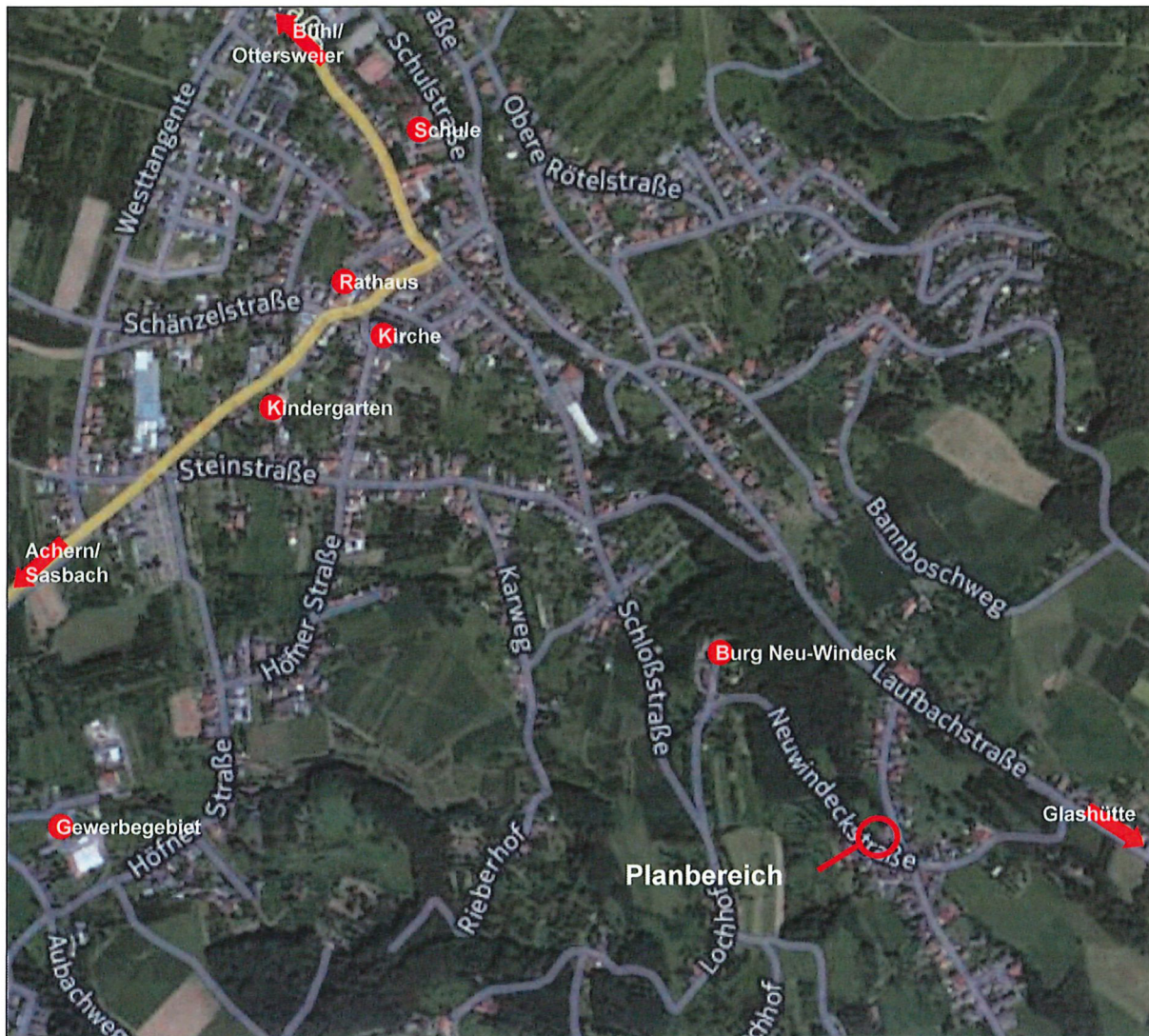


Abbildung 2: Luftbild von Lauf mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.100 m südöstlich des Ortskerns von Lauf und liegt nördlich der ‚Neuwindeckstraße‘. Von drei Seiten ist das Plangebiet bereits von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Genutzt wird das Plangebiet derzeit als Wiese.

Am westlichen Rand und nordöstlich des Plangebiets verlaufen „Matzenhofbächle“ sowie „Lautenbächel“. Entlang dieser Gewässer ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich bzw. 10 m im Außenbereich, gemessen ab der Böschungsoberkante, gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen.

Über die ‚Neuwindeckstraße‘ ist das Plangebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitung mit dem Durchmesser 250 mm (DN 250). An diese Schmutzwasserleitung kann das Plangebiet angeschlossen werden.

Das Grundstück im Plangebiet ist in privatem Eigentum.

Das Gelände fällt von der ‚Neuwindeckstraße‘ im Süden um etwa 2 bis 3 m zur Grenze des Geltungsbereich im Norden ab. Im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hangdruckwasser auftreten oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Immissionsbelastungen im Plangebiet durch Lärm, Staub, Geruch u. Ä., die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, sind nicht bekannt.

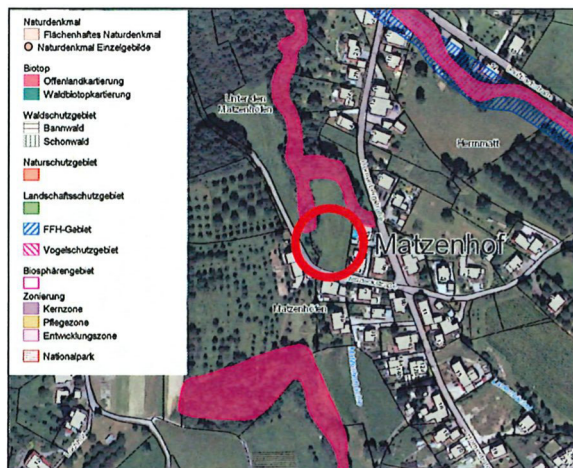


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

im westlichen Bereich sowie nördlich des Plangebiets sind das „Matzenhofbächle“ und das „Lautenbächle“ gemäß § 32 Naturschutzgesetz (NatSchG) als besonderes Biotop geschützt. Es handelt sich hierbei um den „Naturnahen Bachlauf des Lautenbächle unterhalb Matzenhöf“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden wird für den Biotopbereich vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 m gefordert. Dieser Biotopschutz wird durch Rücknahme des Geltungsbereichs bzw. Vergrößerung der festgesetzten Grünfläche erreicht.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ortsteil „Matzenhöfe“ ist zu einem Teil bereits mit dem Bebauungsplan „Hornenbergstraße“ überplant. Ebenso ist am südöstlichen Rand der ‚Neuwindeckstraße‘ eine Ergänzungssatzung rechtsverbindlich. Bei diesen beiden Satzungen wird die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich eindeutig festgesetzt.

Für die Bereiche des Ortsteils „Matzenhöfe“, in denen keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen bestehen, ist die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich schwieriger. Der Bebauungszusammenhang endet bzw. der Außenbereich beginnt, unabhängig von Grundstücksgrenzen, unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Dabei wird regelmäßig von den Hauptgebäuden auf dem Grundstück ausgegangen. Untergeordnete Nebengebäude, wie kleinere Gewächshäuser oder Gerätehütten, können einen Bebauungszusammenhang nicht begründen. Diese Abgrenzung wurde schematisch und ohne rechtlich bindende Wirkung eingetragen.

Nach Nordwesten soll der Innenbereich um den Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1567 an der ‚Neuwindeckstraße‘ abgerundet werden.

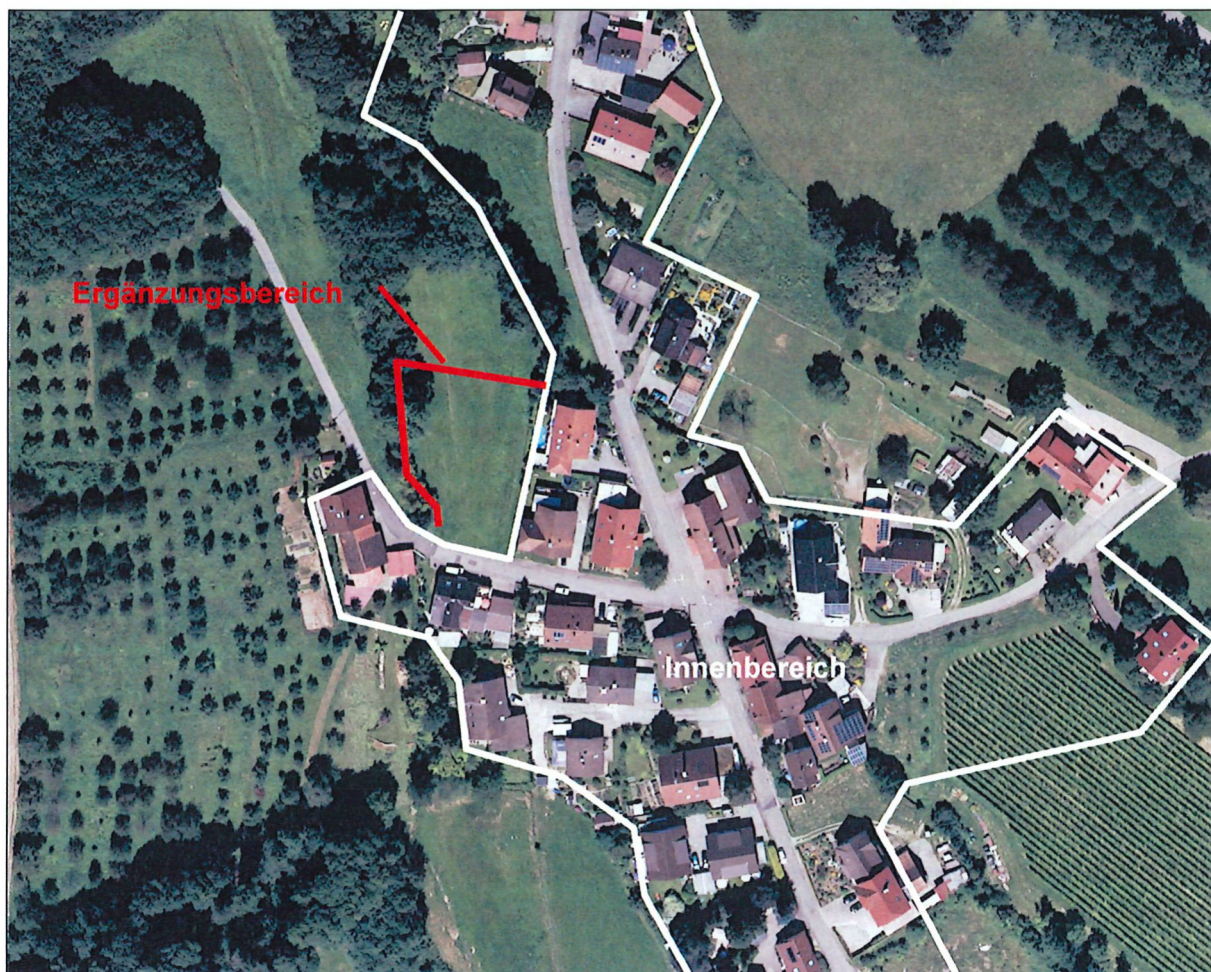


Abbildung 4: Luftbild des Ergänzungsbereichs (weiß: Innenbereich, schematische Darstellung)

Kap. 4 Planungsbindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

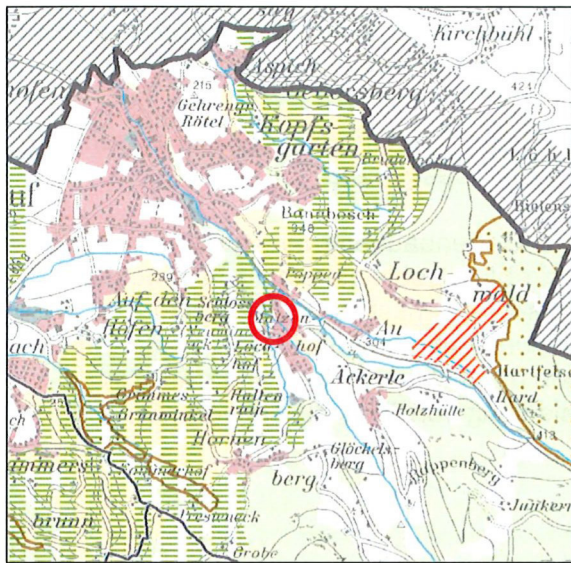


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von September 2013; schematische Darstellung des Planbereichs

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils „Matzenhöfe“ der Gemeinde Lauf.

Im Jahr 2013 wurde mit der Fortschreibung des Regionalplans begonnen. Im Entwurf des Regionalplans zur Anhörung (Offenlage), Stand September 2013, wurden die bisher geltenden Festlegungen des Regionalplans für den Planbereich übernommen: Nördlich und westlich des Planbereichs ist „Regionaler Grünzug“ festgelegt. Der Planbereich selbst befindet sich außerhalb der „Regionalen Grünzugs“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

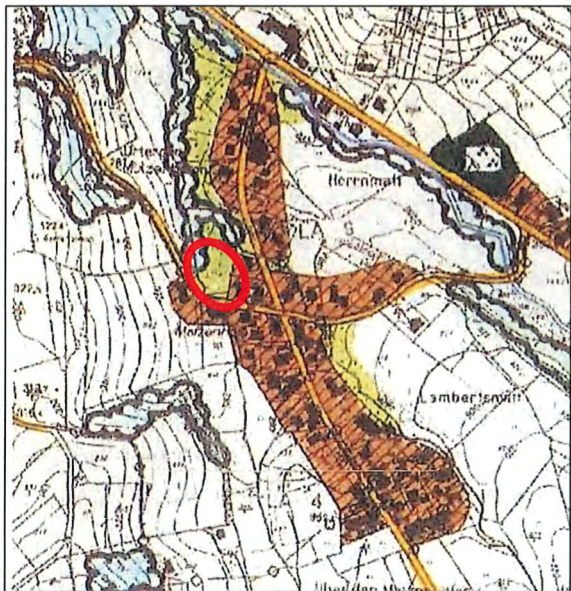


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern für den Ortsteil „Matzenhöfe“ mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als „Begleitgrünfläche und Freifläche von besonderer Bedeutung“ dargestellt. Festgesetzt wird im Bebauungsplan „allgemeines Wohngebiet“.

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.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, da mit der Aufstellung die Lücke im Siedlungsbereich entlang der ‚Neuwindeckstraße‘ geschlossen wird.

Teil B Planungsbericht

Kap. 5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 ermöglicht in Verbindung mit der Grundstücksgröße eine sehr gute Ausnutzung des Baugrundstücks. Ziel der Festsetzung ist auch, zum Ortsrand eine lockere Bebauung entstehen zu lassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit höchstens zwei festgesetzt.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte.

Für die Baugrundstücke werden eine Wandhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe stellt hierbei den oberen Abschluss des Daches dar. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zugelassen wird im Plangebiet die Errichtung von Einzelhäusern. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit sich die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur im Ortsteil „Matzenhöfe“ einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist die Errichtung der Hauptgebäude zulässig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden keine planungsrechtlichen Vorgaben getroffen. Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen richtet sich folglich nach § 14 BauNVO bzw. § 12 BauNVO und können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.1.4 *Höchstzahl der Wohnungen*

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung des Plangebiets widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen.

5.2 *Verkehr*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Neuwindeckstraße‘. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem die Verbreiterung der ‚Neuwindeckstraße‘ vorbereitet, um dort eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Plangebiets um etwa 1,8 m verbreitert und mit bis zu 7,00 m festgesetzt.

5.3 *Technische Infrastruktur*

5.3.1 *Energie- und Wärmeversorgung*

Das Plangebiet soll über die ‚Neuwindeckstraße‘ mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

5.3.2 *Wasser*

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen wurden bereits in öffentlichen Verkehrsflächen (‚Neuwindeckstraße‘) verlegt.

5.3.3 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Im östlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Schmutzwasserleitung der Gemeinde Lauf. An diese Schmutzwasserleitung kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Kapazität der Leitung ist ausreichend.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse ist auf den Baugrundstücken die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten festgesetzt. Die Baugrundstücke können zu maximal 45 % befestigt werden.

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

Die Ableitung der Oberflächenabflüsse erfolgt daher direkt in „Matzenhofbächle“ und/oder „Lautenbächel“. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich.

5.3.4 *Telekommunikation*

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

5.3.5 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.

5.3.6 Private Flächen

Die Trasse der bestehenden Schmutzwasserleitung wird als „Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bestehende Leitung auch bei einer Bebauung zu sichern. Die verbindliche Eintragung des Leitungsrechts erfolgt im Grundbuch und kann im Bebauungsplan nur vorbereitet werden.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Private Grünflächen

Die Fläche entlang des „Matzenhofbächle“ im Westen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der dauerhafte und wirksame Schutz des Gewässers und seiner gewässerbegleitenden, teilweise als Biotop geschützten Vegetation.

Der Bereich entlang des „Lautenbächel“ ist bereits im Bebauungsplan „Hornenbergstraße“ als Grünfläche festgesetzt. Dadurch wurde eine Grünzäsur in diesem Bereich des Ortsteils „Matzenhöfe“ geschaffen. Diese Freihaltefläche soll auch durch den Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“ beibehalten werden. Aus diesem Grund wird der nördliche Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1567 nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und verbleibt somit im Außenbereich.

5.4.2 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 § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken Zufahrten und Stellplätze nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren.

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 hierbei 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 Sickerfugen, 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise 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.

5.5 *Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht*

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

5.5.1 *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung von Hauptgebäuden soll zum einen die Dachlandschaft in Lauf aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Zugelassen werden deshalb die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztes Pultdach. Aufgenommen werden außerdem Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

5.5.2 *Gestaltung der unbebauten Flächen*

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.

5.5.3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, 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. Die erforderlichen Stellplätze der Bewohner sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen werden.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

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 Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, 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 Trachtfächen für Insekten.

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

Kap. 6 Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bestehende Lücke im Siedlungsbereich des Ortsteils „Matzenhöfe“ geschlossen und der Siedlungsbereich an der westlichen ‚Neuwindeckstraße‘ abgerundet. Ein bereits erschlossenes aber noch nicht bebaubares Grundstück kann einer Bebauung zugeführt werden.

Die bestehenden Wiesenflächen im Plangebiet gehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans verloren.

Die beiden östlich angrenzenden Wohngebäude verlieren ihre Ortsrandlage. Zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ist die Umwandlung des Außenbereichsgrundstücks jedoch erforderlich.

Auf das angrenzende, teilweise als Biotop geschützte, „Matzenhofbächle“ hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen, da ein ausreichender Abstand mit neuen Gebäuden gesetzlich einzuhalten ist.

Kap. 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1567 befinden sich bereits die Schmutzwasserleitung sowie „Matzenhofbächle“ und „Lautenbächel“. In der ‚Neuwindeckstraße‘ befinden sich die Versorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Niederschlagswasser kann in direkt in „Matzenhofbächle“ oder „Lautenbächel“ eingeleitet werden.

Die bestehende Schmutzwasserleitung ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Kap. 8 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Planungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

Kap. 9 Flächenbilanz

Bruttobauland	etwa	0,17 ha	100,0%
Private Grünflächen	etwa	0,04 ha	23,4%
Verkehrsflächen	etwa	0,00 ha	2,0%
Nettobauland	etwa	0,12 ha	74,6%

11.1. 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

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
zum Bebauungsplan „Neuwindeckstraße West“
in Lauf



Januar 2016

Auftraggeber:

Gemeinde Lauf
Hauptstraße 70
77886 Lauf

Auftragnehmer:

ILN Bühl
Sandbachstr. 2
77815 Bühl

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABENSTELLUNG	3
2. ERMITTLUNG RELEVANTER ARTEN	4
2.1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	4
2.2. Europäische Vogelarten	7
3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERTRÄGLICHKEIT	8
4. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN	11
4.1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	11
4.2. Europäische Vogelarten	11
5. ERFORDERLICHE MASSNAHMEN	12
6. ZUSAMMENFASSUNG	12
7. LITERATUR	13

1. AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Lauf plant entlang der Neuwindeckstraße zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Innenbereich sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hornenbergstraße“, und ist bereits durch die Neuwindeckstraße erschlossen. Durch die umgebende Bebauung des Ortsteils ist der Planbereich geprägt. Das Grundstück Flst.-Nr. 1567 soll nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Bebauung zugeführt werden (vgl. Abb. 1).

Im Zuge der Planung ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage folgender Leistungen vorgenommen:

- Ortsbegehung des Geländes und der angrenzenden Bereiche zur Ersteinschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung und der potentiell relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen. Die Begehung wurde am 22.12.2015 durchgeführt.
- Ermittlung der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Vorhabens zu erwarten sind bzw. deren Vorkommen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann.

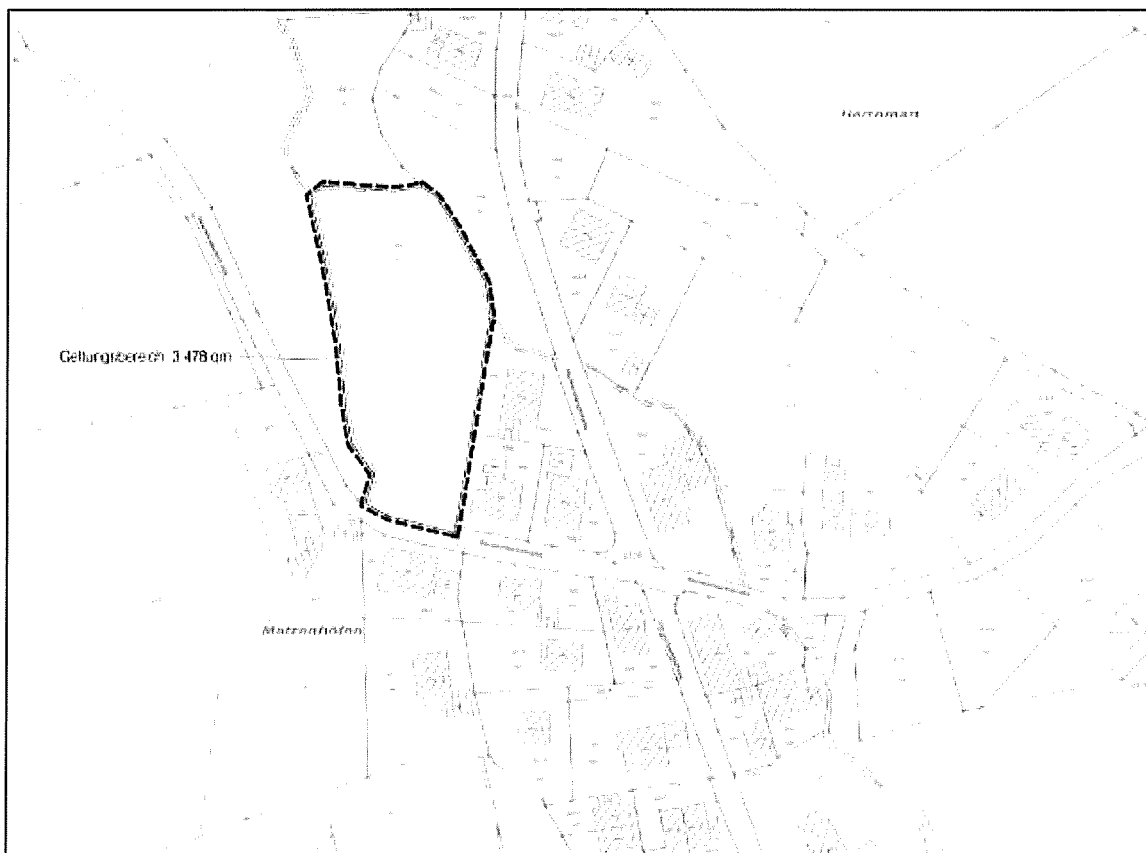


Abb. 1: Geltungsbereich des B-Plans „Neuwindeckstraße West“ (Quelle: ZINK Ingenieure „Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Stand: 01.09.2015“)

2. ERMITTLUNG RELEVANTER ARTEN

2.1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Grundlage zur Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist zum einen die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (LUBW 2014), sowie deren Verbreitung entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs bzw. ortsbezogene Kenntnisse spezieller Fachkenner. Zum anderen die Kenntnis der artspezifischen Standort- und Lebensraumsansprüche dieser Tier- und Pflanzenarten, sowie der Biotopausstattung des Plangebiets. Die in Tabelle 1 aufgeführten Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei einer Begehung am 22. Dezember 2015 begutachtet. Angrenzende Bäume wurden auf Niststandorte wie Baumhöhlen und Horste kontrolliert. Säume, Wiesen und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Auch auf spezielle Nahrungsrequisiten, die bestimmte Schmetterlingsarten für ihre Entwicklung benötigen wie z.B. Nachtkerzen und Rumex-Arten, wurde geachtet.

Bei der Wiesenfläche handelt es sich um eine artenarme Fettwiese mittlerer Standorte mit nur wenigen Pflanzenarten wie beispielsweise Knauelgras, Glatthafer, Löwenzahn, Spitzwegerich und Wiesenkerbel. Es konnten auch wenige Exemplare des Stumpflättrigen Ampfers (*Rumex obtusifolius*) festgestellt werden. Das Mahdregime der Fläche mit zweimaliger Mahd bzw. Mulchen lässt eine Entwicklung des Großen Feuerfalters allerdings nicht zu. Die Fläche ist im Westen und Norden eingesäumt vom Matzenhofbächle bzw. dem Lautenbächle.



Abb. 2: Wiesenfläche und Saumstruktur am Matzenhofbächle

Tab. 1: Ermittlung potentiell betroffener Anhang IV-Arten durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Fauna		
Mammalia pars	Säugetiere (Teil)	
<i>Castor fiber</i>	Biber	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Chiroptera	Fledermäuse	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen. Die Fläche kann lediglich als Jagdhabitat genutzt werden, wobei ein essentieller Nahrungsraum sicherlich nicht vorhanden ist.
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißbrandfledermaus	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermmaus	
Reptilia	Kriechtiere	
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	
<i>Lacerta bilineata</i>	Westliche Smaragdeidechse	
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	
<i>Vipera aspis</i>	Aspiviper	
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Amphibia	Lurche	
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
<i>Salamandra atra</i>	Alpensalamander	
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Coleoptera	Käfer	
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Osmoderma eremita</i>	Juchtenkäfer	
<i>Bolbelasmus unicornis</i>	Vierzähniger Mistkäfer	
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	
Lepidoptera	Schmetterlinge	
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	
<i>Gortyna borelii</i>	Haarstrangwurzeleule	
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	
<i>Maculinea arion</i>	Quendel-Ameisenbläuling	
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollofalter	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Odonata	Libellen	
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Mollusca	Weichtiere	
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	
Flora		
Pteridophyta et Spermatophyta	Farn- und Blütenpflanzen	
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Gladiole	
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
<i>Marsilea quadrifolia</i>	Kleefarn	
<i>Myosotis rehsteineri</i>	Bodensee-Vergissmeinnicht	
<i>Najas flexilis</i>	Biegsames Nixenkraut	
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer-Schraubenstendel	
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	

2.2. Europäische Vogelarten

Bei der Begehung am 22. Dezember 2015 wurden folgende Arten festgestellt: Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Rabenkrähe. Für Vögel relevante Flächen befinden sich lediglich entlang der Bachläufe. Die Wiesenfläche an sich hat auch als Nahrungsfläche für Vögel keine große Bedeutung.

Auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten (Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste) auszuschließen.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERTRÄGLICHKEIT

Mit dem Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 wurden insbesondere die artenschutzrechtlichen Vorschriften geändert. Die rechtlichen Grundlagen und Anforderungen ergeben sich aus der einschlägigen Gesetzgebung, wobei die §§ 44 und 45 BNatSchG die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Verbotstatbestände) sowie Ausnahmen regeln.

Hierbei sind die gesetzlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 zu beachten:

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Folgende Handlungen sind nach § 44 Abs. 5 zulässig:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

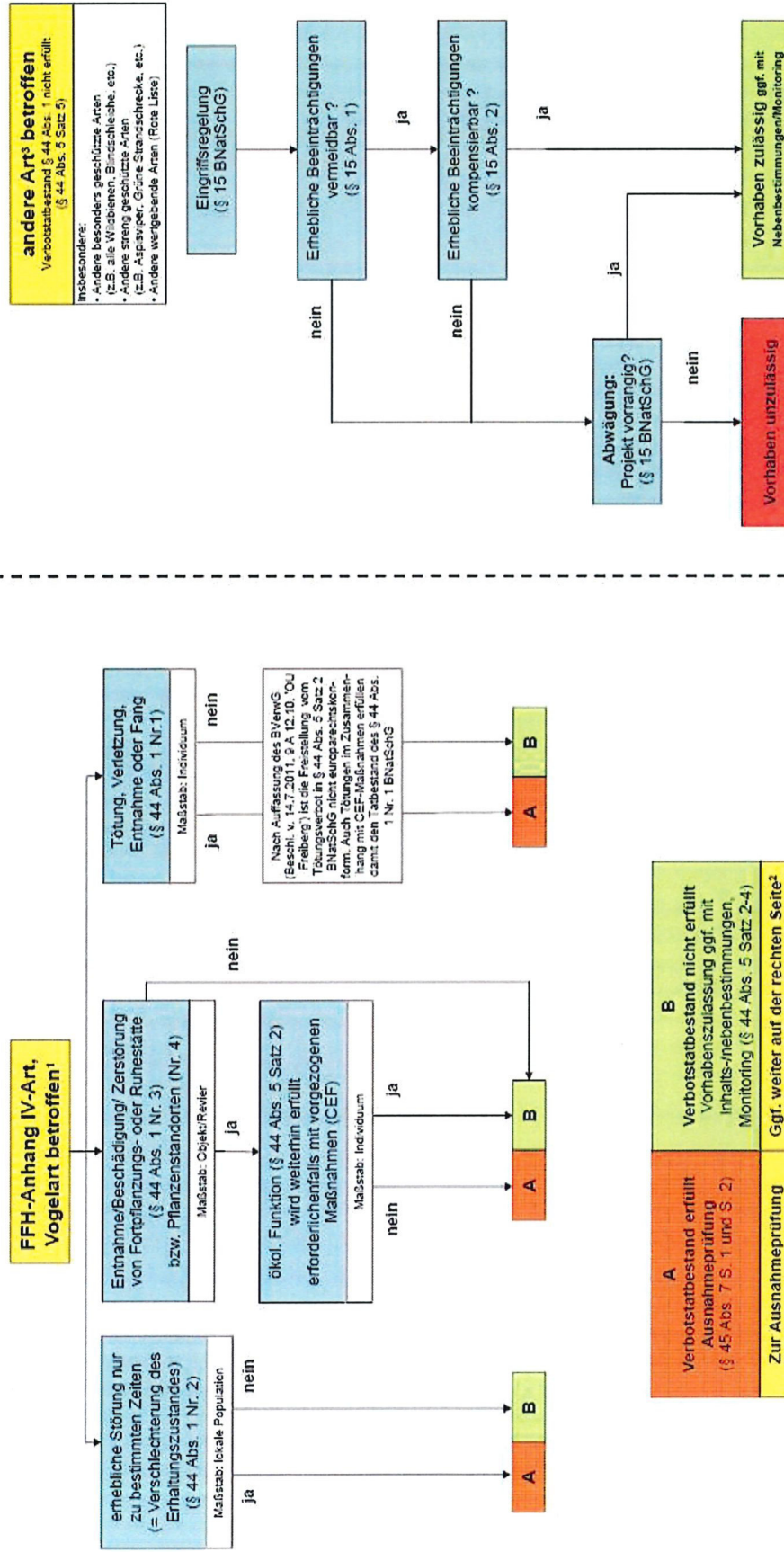
Folgende Ausnahmen von den Verboten nach §45 Abs. 7 BNatSchG sind zulässig:

„(8) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Aus der einschlägigen Gesetzgebung ergibt sich die auf der folgenden Seite dargestellte Prüfkaskade.



³ Sonderfall FFH-Anhang IV-Art: Soweit Erhaltungsziel eines FFH-Gebiets betroffen ist, VP nach § 34 BNatSchG. Im Übrigen, soweit auch FFH-Anhang IV-Art betroffen, nach linker Spalte, ansonsten, was „andere Art“ (z.B. Bachneunauge, Hirschkäfer, Heilmäurjungfer). Dabei ist § 19 BNatSchG zu berücksichtigen bei Anhang II-Arten sind mögliche nachteilige Auswirkungen abzuwägen zu ermitteln!

© Kratsch, D., Matthäus, G., Frosch, M. (November 2012)

Abb. 3: Ablaufdiagramm einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 BNatSchG (aus Kratsch, Matthäus & Frosch 2012)

4. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN

4.1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Auswirkungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

4.2. Europäische Vogelarten

Da es sich bei den festgestellten und potentiell im Gebiet vorkommenden Vogelarten um commune Arten handeln dürfte, die auch in der näheren Umgebung siedeln, sind vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, nicht zu erwarten. Daher bleibt auch die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insofern wird der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ausgelöst.

5. ERFORDERLICHE MASSNAHMEN

Maßnahmenvorschläge oder detailliertere Untersuchungen für die nach Anhang IV geschützten Arten der FFH-Richtlinie sind nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Vögel sowie den Wasserorganismen in den beiden Bächen wird empfohlen einen mindesten 10 m breiten Gewässerrandstreifen zu belassen und die naturnahe Entwicklung einer standortgerechten Gehölzflora zu fördern.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 22. Dezember 2015 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Die Wiesenfläche stellt sicherlich kein Brutstandort dar. Planungsrelevante Vogelarten sind nicht betroffen.

Bei Umsetzung des Vorhabens werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-4 ausgelöst.

7. LITERATUR

KRATSCH, D., MATTHÄUS, G, FROSCH, M. (2011): Artenschutzrechtliche Prüfung bei Vorhaben nach §44 Abs. 1 und 5 BNatSchG, unveröff. Vortrag

KRATSCH, D. (2007): Artenschutz bei Planungen und Vorhaben. Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Info 2+3/2006. Hrsg: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004.

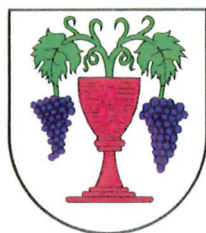
SÜDBECK et al. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30.11.2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

TRAUTNER et al. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. - Books on Demand GmbH, Norderstedt, 234 S.

Stand: 17.05.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neuwindeckstraße West“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

A2.2.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist durch Planeintrag festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

A5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planeintrag festgesetzt.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A7 Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen

A7.1 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 Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,

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 28.10.2015 (GBl. S. 870)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach mit 20-45 Grad Dachneigung.
- B1.1.2 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, ist nicht zulässig.

B2 Einfriedungen

- B2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig.
- B2.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- B2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3 Anzahl der Stellplätze

- B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird 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.