

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Röthel I"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindevorordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisverordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat am 05.09.1989 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan Maßstab 1:1000 (§ 2 Abs. (1) Nr. 1.1)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1) Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1:1000
- 1.2) Anlage Nr. 2 - Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

2) Beigefügt sind

- 2.1) Anlage Nr. 3 - Übersichtslageplan M. 1:5000
- 2.2) Anlage Nr. 4 - Begründung
- 2.3) Anlage Nr. 5 - Gestaltungsplan M 1:1000
- 2.4) Anlage Nr. 6 - Straßen-Lageplan M.1:250
- 2.5) Anlage Nr. 7 - Straßenlängsschnitt M. 1:500/50, Plan Nr. 1
- 2.6) Anlage Nr. 8 - Straßenquerschnitte M. 1:100, Plan Nr. 1 - 2
- 2.7) Anlage Nr. 9 - Gemeinderatsbeschuß

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lauf, den 05. September 1989



Bürgermeister

**Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung**

Offenburg, den 05 OKT 1989



LANDRATSAMT
ORTENAU 70
KREIS
- Beurechtsbehörde -

Gemeinde Lauf

Ortenaukreis

Öffentliche Bekanntmachung

Betr.: Bebauungsplan "Röthel I"

Der am 05.09.1989 vom Gemeinderat der Gemeinde Lauf als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Röthel I" wurde am 05.10.1989 vom Landratsamt Ortenaukreis gemäß § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) genehmigt.

Der Bebauungsplan mit sämtlichen Bestandteilen kann während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt Lauf, Zimmer Nr. 8, eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Jedermann kann den Plan einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung bei diesem Bebauungsplan sind nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und
- Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Planungsschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Lauf, den 20. Oktober 1989

Angeschlagen am: 20.10.1989

(Zimmer) *Zimmer*
Bürgermeister-Stellvertreter



Landratsamt Ortenaukreis

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 1960 · 7600 Offenburg

Bürgermeisteramt
7598 Lauf

Bürgermeisteramt Lauf

Eing 12. Okt. 1989

Kreisbauamt

1 2 3 4 5 6

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Sachbearbeiter

■ (0781)

Datum

SG 303

Herr Bruder

805-224

05.10.1989

Bebauungsplan "Röthel I" der Gemeinde Lauf

Bezug: Antrag vom 21.09.1989

Anl.: 1 Fertigung

Hiermit erteilen wir dem von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 05.09.1989 beschlossenen Bebauungsplan für das Gebiet "Röthel I" die Genehmigung nach § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermann's Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Im übrigen weisen wir auf § 214 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO hin und bitten, einen entsprechenden Vermerk bei der öffentlichen Bekanntmachung beizufügen. Wir empfehlen folgenden Wortlaut:

- 2 -

"Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung bei diesem Bebauungsplan sind nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

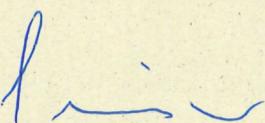
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres

und

- Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen".

Wir bitten, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung mitzuteilen und ein Verkündigungsblatt vorzulegen. Ferner bitten wir, den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung auf dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) einzutragen.



Seisser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Röthel I"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund dem § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Im Wohngebiet

ist "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Ausnahmen

gemäß § 4 (3) BauNVO, Nr.

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen,

sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Ausnahmen

gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO, Nr.

1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Nebenerwerbsstellen

sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

Ausnahmsweise können Kleinbrennereien, die mit einer geschlossenen Schlempegrube betrieben werden, zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

2.1.1.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)

2.1.1.2 der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs.(2) Nr.1 BauNVO

2.1.1.3 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs.(2) Nr.2 BauNVO

2.1.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.(5) BauNVO unzulässig.

2.1.3 Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

2.1.4 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

2.2 Die Gebäudehöhen sind gemäß § 16 Abs.(3) BauNVO wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Die Wandhöhe an der Traufseite (WH)

von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen

$$WH = 5,80 \text{ m}$$

2.2.2 Die Firsthöhe (FH)

von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen

$$FH = 10,10 \text{ m}$$

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs.(3) BauNVO

2.3.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Sockelhöhe vom mittleren festgelegten Gelände (unterer Bezugspunkt) bis OK Erdgeschoß-Rohfußboden bestimmt und zwar:

bei I. Geschoß freigestellt

bei II. Geschoß bis 0,50 m

2.3.2 Das mittlere Gelände mit Sockelhöhe ist durch Querschnitte an den Gebäudenenden vom Architekt nachzuweisen, wenn nötig sind auch mehrere Schnitte vorzulegen.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO

3.1 Bauweise

3.1.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO, im zeichnerischen Teil mit O gekennzeichnet.

3.1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.

3.2 Die überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbauren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO mit Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. (3) für Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß zugelassen, wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten usw.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.3.1 Auf den Grundstücksteilen, die nicht an einer öffentlichen Fläche liegen, sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. (5) zulässig und zwar:

3.3.1.1 Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe, der Abstand nach dem Nachbarrecht ist einzuhalten,

3.3.1.2 selbständige Garten- und Gerätehäuschen sowie Pergolen, Freisitze, Spielgeräte, Spielhäuschen, Teppichklopfstangen, usw. jedoch mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Nachbargrenze,

3.3.1.3 Mülltonnenplätze, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,5 m von der Nachbargrenze

3.3.2 Auf den Grundstücksteilen, die an einer öffentlichen Fläche liegen, sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig gemäß § 23 Abs. (5) und zwar:

3.3.2.1 Außenwerbung, Automaten, Schaukästen,

3.3.2.2 Abstellplätze mit oder ohne Überdachung, Garagen, Mülltonnenkästen zur Unterbringung der Mülltonnen,

3.3.3 Sonstige Nebenanlagen, die nicht in Ziffer 3.3.1 und 3.3.2 aufgeführt bzw. den aufgeführten nicht entsprechen, sind nicht zulässig.

3.4 Stellung_der_baulichen_Anlagen

3.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist mit Pfeilrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Widerkehrgebäude sind zulässig, jedoch die Bauform dem Hauptgebäude unterzuordnen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.(1) sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs.(2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

4.1.3 Einrichtungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

4.2 Stellplätze_und_Garagen

4.2.1 Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche entlang der Erschließungsstraße und Grundstücksgrenze Lagebuch Nr. 1665 zulässig.

4.2.2 Stauraum und Abstandsflächen sind bei Garagen und Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt einzuhalten:

Garagen 5,5 m

Stellplätze 0,5 m

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Versorgungsanlagen- und Leitungen § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

6.1.1 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen", wie Kabelverteiler-schränke, Masten und Masttrafosstationen sowie Trafostationen in Form von Fertiggaragen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

6.1.2 Die Stromleitungen einschließlich Hausanschlüsse werden in Erdkabel ausgeführt. Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt.

6.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geschlossene Pflanzringe bis auf Kabeltiefe einzubringen.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein mittelgroßer Laubbbaum einheimischer Art zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuapfanzung.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB

8.1 Die Flächen für Abgrabungen und Stützmauern

sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die bauliche Maßnahme auf dem Baugrundstück hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Böschungen werden in einer Neigung von 1:1,5 oder flacher hergestellt.

8.2 Betonstützfüße

die zur Abstützung der Randbefestigung von Straßen und Wegen auf den Baugrundstücken notwendig sind, sind von den Grundstückseigentümern ohne Entschädigung zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

1.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung der Hauptfirstrichtungen im zeichnerischen Teil sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmeweise kann auch der Hauptfirst bis zu 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden. Ebenso sind Ausnahmsweise Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt, sie beträgt:

für eingeschossige Wohngebäude $35^\circ - 45^\circ$

für zweigeschossige Wohngebäude $28^\circ - 40^\circ$

Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung herzustellen.

Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem, nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flachkollektoren bis zu 50 % der Dachflächenebene zulässig, in der die Kollektoren liegen sollen. Hierbei sind in derselben schiefen Ebene versetzt liegende Dachflächen als eine Dachflächenebene zu berücksichtigen.

1.2 Dach_Garagen

Garagen können als Flachdach oder Satteldach hergestellt werden. Beim Satteldach muß dasselbe Dacheindeckungsmaterial verwendet werden wie bei dem Hauptgebäude.

1.3 Dachgauben_bzw._Dachaufbauten,

wie Widerkehrgauben mit seitlichen Wänden, Schleppgauben, Dreieckgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Ausnahmsweise können Dreiecksgaupen auch unter 35° Dachneigung zugelassen werden, wenn sie größtenteils in gutem Verhältnis zu dem Gesamtbild stehen.

Ferner müssen folgende Festsetzungen eingehalten werden und zwar:

der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 2,50 betragen,

die Länge darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten,

zwischen Traufe Hauptgebäude und Gaube müssen mindestens drei Ziegelreihen z.B. Dachpfannen oder 5 Reihen bei Biberschwanz-Doppeldeckung durchlaufen,

die Gaubenfront ist mindestens zu 8/10 der Länge als Lichtband auszubilden, die übrigen Flächen und die Seitenwände sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen.

1.4 Dacheinschnitte_(Negativgauben)

sind auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig,

der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 3,00 m betragen,

zwischen Traufe Hauptgebäude und Dacheinschnitt müssen mindestens 3 Ziegelreihen z.B. Dachpfannen oder 5 Reihen Biberschwanz-Doppeldeckung durchlaufen.

2. Einfriedigung

2.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,

Rasenkantensteine,

lebende Heckenzäune, Holzlattenzäune senkrecht oder diagonal,
bis 0,80 m Höhe,

Stützmauern bis 1,25 m Höhe

2.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,

Rasenkantensteine,

lebende Heckenzäune, Holzlattenzäune senkrecht und diagonal sowie
Drahtgeflecht und Maschendraht bis 1,80 m Höhe, der Abstand nach
dem Nachbarrecht ist einzuhalten.

2.3 Verwendung von Stacheldraht

ist unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

3.1 Die Anfüllungen und Abtragungen

auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen na-
türlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die
Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu be-
rücksichtigen.

3.2 Vorgärten

sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen
anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und
Sträuchern sollen heimische bodenständige Gehölze verwendet werden.

3.3 Baumbestand

Der den Baukörpern und internen Erschließungswege nicht hinderliche
Baumbestand ist im vollen Umfang zu erhalten.

3.4 Vorplätze

müssen planiert und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sowie für eine ordnungsgemäße Entwässerung gesorgt werden, daß kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungswege ablaufen kann.

4. Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine Außenantenne zugelassen.

5. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

5.1 Auffüllungen

dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

5.2 Chemikalienreste

(z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Lauf, den

30. Juni 1989

Der Bürgermeister:

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081

Lauf, den 23.06.1989

Der Planbearbeiter: Fri/sch

=ZINK=
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 • 7598 Lauf • 07841/703-0

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05.07.1989



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Röthel I"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lauf sieht sich veranlaßt aufgrund des Bauinteresses für ein kleines Gebiet von 3 Baugrundstücken ein Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Das Gebiet liegt im Gewann "Röthel" und wird von der Aspichstraße im Südosten tangiert, die gleichzeitig als Erschließungsstraße dient. Die Straße stellt auch die Ortsverbindung zwischen Lauf und dem Stadtteil Bühl-Neusatz dar.

Für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern wird zur Zeit ein Änderungs- bzw. Erweiterungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der beantragten Erweiterungen der beteiligten Städte und Gemeinden ist auch das vorgenannte Planungsgebiet aufgenommen worden. Das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen aber insoweit fortgeschritten, daß einer Genehmigung nichts mehr im Wege steht.

Das Gebiet dient zur Deckung des Eigenbedarfes. Für die Ausweisung des Wohngebietes besteht ein besonderes öffentliches Interesse, da hiermit eine Aussiedelung aus dem Kerngebiet verbunden ist. Die Umsiedelung ist im Rahmen des Ausbaues der Laufbachstraße notwendig, da durch den Abbruch des betreffenden Hauses eine Engstelle im Kurvenbereich beseitigt werden soll.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet schließt im Süden an die vorhandene Bebauung an, für die ein Bebauungsplan "Kastanienweg und Rötel" besteht. Im Nordwesten liegt das Neubaugebiet "Röthelstraße" und "Röthelstraße-Nord". In nördlicher Richtung ist noch Streubebauung vorhanden, so daß die künftigen Planungsabsichten in dieser Richtung fortentwickelt werden sollen. Aufgrund dessen wurde auch das Gebiet im Rahmen eines Planungskonzeptes für die künftige Entwicklung untersucht und darauf abgestimmt. Das Planungskonzept ist als Gestaltungsplan angeschlossen.

Bezüglich der Bautiefe orientierte man sich an dem vorhandenen Hofgrundstück im Nordosten und an den Bedürfnissen der beabsichtigten Bebauung.

Bei dem jetztigen Planungsgebiet handelt es sich, mehr oder weniger, um Schließung von 2 Baulücken, da im Südwesten und Nordosten bereits ein Gebäude vorhanden ist.

Die bereits begonnene Bauform im vorhandenen Wohngebiet wird fortgesetzt. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Die Geschoßzahl wird nicht zwingend vorgeschrieben, so daß auch eingeschossige Gebäude erstellt werden können. Die Gebäudehöhendifferenzen zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen gemindert und zwar wird für die eingeschossige Bebauung eine steilere Dachneigung und für die zweigeschossige Bauweise eine flachere Dachneigung festgesetzt.

3. Art des Baugebietes

Die Art des Baugebietes orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung des Neubaugebietes "Kastanienweg und Rötel", "Röthelstraße" sowie "Röthelstraße-Nord". Als Art des Baugebietes wird deshalb festgesetzt

"Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Laut Baunutzungsverordnung dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Außer den Wohngebäuden sind dem Gebiet dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe zulässig. Ebenso sind zu lässig, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die außer dem Wohnen zulässigen Vorhaben werden ohnehin durch die Größe, Lage und umgebenden Struktur von vornherein nicht in Betracht kommen, deshalb wurden sie auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Als Ausnahme wird nur das Beherbergungsgewerbe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen aufgenommen. Die anderen Ausnahmen wie nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Ver-

waltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht der dortigen Art der Bebauung und sind deshalb nicht vorgesehen.

4. Maß der bauliche Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II nicht zwingend festgelegt. Sie entspricht der bereits vorhandenen Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Sie entspricht der derzeitigen Bauentwicklung, in dem durch die Änderung der Landesbauordnung ein größerer Ausbau der Gebäude im Dach- und Untergeschoß möglich ist. Ferner wurde die Festsetzung bereits beim Bebauungsplan "Meierbühn Nord-West" und beim Bebauungsplan "Meierbühn Nord-Ost" getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich auch auf den verhältnismäßig großen Grundstücken ein Doppelhaus zu erstellen.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird offene Bauweise vorgeschlagen, da im gesamten Bereich der angrenzenden Neubaugebiete diese Bauweise enthalten ist. Die maximale Baulänge von 50 m, die bei einer offenen Bauweise zulässig ist, wird jedoch eingeschränkt durch die Baugrenzen und die Festlegung, daß im Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die verhältnismäßig großen überbaubaren Grundstücksflächen sind Analog zu Ziffer 4 zu sehen, wonach auch die Erstellung von Doppelhäuser möglich sind.

Garagen als Nebenanlagen werden nicht festgesetzt, weil es in städtebaulicher Hinsicht unerheblich ist, ob diese innerhalb der überbaubaren Fläche oder entlang der Erschließungsstraße in der nicht überbaubaren Fläche erstellt werden. Auch hier ist die Größe der Grundstücke für diese Festsetzung ausschlaggebend.

6. Kenndaten des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet teilt sich auf in:

| | |
|---------------|-------------------------|
| Baufläche | 0,4 ar Nettofläche |
| Gehwegflächen | 0,04 ar Verkehrsflächen |
| Gesamtfläche | 0,44 ar Bruttofläche |
| ===== | |

| | |
|--------------------------|--|
| Anzahl der Gebäude | max. 6 Stück, min. 3 Stück, i.M. 4,5 Stück |
| Anzahl der Wohneinheiten | max. 12 WE, min. 3 WE, i.M. 7,5 WE |
| Anzahl der Einwohner | 7,5 WE x 3 E rd. 22 E |
| ===== | |

7. Kosten

Die überschläglichen ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

Innere Erschließung ohne Grunderwerb

| | |
|----------------------|--------------------|
| 7.1 Straßenbau | 70.000,-- DM |
| 7.2 Kanalisation | 25.000,-- DM |
| 7.3 Wasserversorgung | <u>7.000,-- DM</u> |
| GESAMTKOSTEN | 102.000,-- DM |
| ===== | |

Äußere Erschließung Entwässerung

| | |
|--|---------------|
| 7.4 Kanalisation äußere Erschließung von der Röthelstraße-Nord bis zur Gebietsgrenze | 150.000,-- DM |
| ===== | |

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung bilden.

9. Erschließungsanlagen

9.1 Verkehrsmäßige Erschließung (Straßenbau)

Das Baugebiet liegt an der Aspichstraße, die gleichzeitig als Ortsverbindungsstraße zwischen Lauf und Stadtteil Bühl-Neusatz dient. In dem betreffenden Streckenbereich ist eine Fahrbahnbreite von 3,5 bis 4,0 vorhanden.

Im Rahmen der Erschließung ist eine einseitige Verbreiterung zum Baugebiet hin vorgesehen. Somit ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 4,5 m und ein einseitiger Gehweg von 1,5 m. Da diese Straße im Einschnittsbereich liegt, wird sie bis 0,5 m angehoben (siehe Straßenlängsschnitt).

Der Regelquerschnitt für den Ausbau der Aspichstraße ist auf 5,5 m Fahrbahnbreite und 2 x 1,5 m Gehweg angelegt. Die Verbreiterung auf der südöstlichen Seite, auf den vollen Regelquerschnitt, soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Zunächst reicht eine Fahrbahnbreite von 4,5 m aus, da nach den Richtlinien der Ortsverbindungsstraßen eine Fahrbreite von 4,5 m auch ausreichend ist.

9.2 Ortsentwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch die topographische Lage des Baugebietes im Bereich eines Bergrückens in zwei Richtungen. Während das südlische Grundstück in Richtung Süden entwässert werden kann, müssen die beiden nördlich liegenden Grundstücke in Richtung Norden entwässert werden.

Für die nach Norden zu entwässernden Grundstücken ist im Außenbereich ein ca. 250 m langer Kanal zu verlegen, bis der Anschlußpunkt in der Röthelstraße Nord erreicht ist. Diese Leitung führt durch ein künftiges Baugebiet, so daß sie später eine Erschließungsfunktion übernehmen kann.

9.3 Wasserversorgung

In der Erschließungsstraße ist bereits eine Versorgungsleitung vorhanden, so daß lediglich die Hausanschlüsse herzustellen sind. Die Druckverhältnisse sind ausreichend, da mit dieser Leitung die unmittelbar anschließenden Wohngebiete versorgt werden.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes.

Die Erschließung ist mittels Erdkabel entsprechend der DIN 1998 vor-
gesehen.

Entsprechend der Forderung des Überlandwerkes sind bei eventuellem
Anpflanzen von Bäumen, vom Erdkabel ein Abstand von mindestens 2,5 m
einzuhalten. Dies gilt auch für Hausanschlußleitungen. Wenn dieser
Abstand nicht eingehalten werden kann, so sind geschlossene Beton-
pflanzringe bis auf die Kabeltiefe einzubringen.

10. Auffüllungen, Abfallbeseitigung und wassergefährdente Stoffe

Auffüllungen mit wassergefährdeten Stoffen können zu schwerwiegenden
Untergrundverschmutzungen führen. Ebenso kann durch unsachgemäße Abfall-
beseitigung Verschmutzungen im Untergrund entstehen. Deshalb sind die
in den Textlichen Festsetzungen betroffenen Maßnahmen unter Ziffer 6
strengstens einzuhalten.

Ferner wird noch ergänzt, daß die Errichtung von ortsfesten Anlagen zum
Lagern oder Ansammeln von wassergefährdeten Flüssigkeiten einer Bauge-
nehmigung nach § 51 LBO bedarf, sofern das Fassungsvermögen des Behälters
5 cbm übersteigt.

Lauf, den 23. Juni 1989

Der Bürgermeister:

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 0 78 41/10 91

Lauf, den 23.06.1989

Der Planbearbeiter: Fri/sch

=ZINK=

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

Poststr. 1 · 7598 Lauf · 0 78 41/703-0

**Bebauungsplan
Änderungsplan** genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05. OKT. 1989



**LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS**
— Baurechtsbehörde —

[Handwritten signature]

Widerrufserklärung: Der Bebauungsplan Änderungsplan ist als genehmigt zu betrachten und darf nicht mehr rückgängig gemacht werden. Dies gilt auch für alle weiteren Änderungen, die auf diesen Bebauungsplan folgen. Diese Erklärung ist unverbindlich.

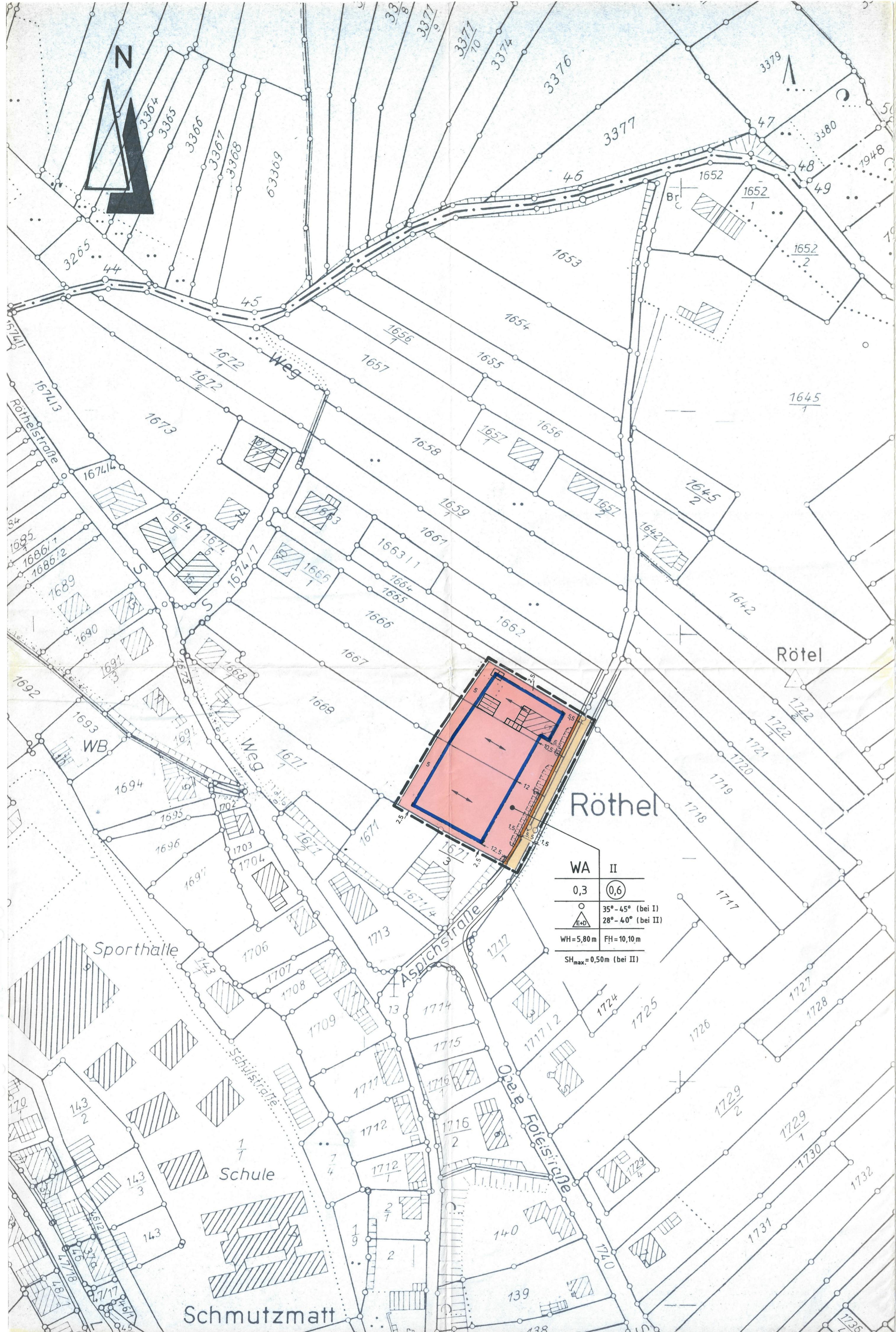
Erklärt am 05.10.1989 von: [Signature]
Name: [Signature]
Firma: [Signature]
Ort: [Signature]
Datum: [Signature]

Am 05.10.1989 haben wir den Bebauungsplan Änderungsplan genehmigt. Dieser Bebauungsplan Änderungsplan ist als genehmigt zu betrachten und darf nicht mehr rückgängig gemacht werden. Dies gilt auch für alle weiteren Änderungen, die auf diesen Bebauungsplan folgen. Diese Erklärung ist unverbindlich.

Erklärt am 05.10.1989 von: [Signature]
Name: [Signature]
Firma: [Signature]
Ort: [Signature]
Datum: [Signature]



ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 1981



GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

MASSTAB 1:1000

① PLANBEARBEITER

LAUF, DEN 23.06.1989

ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen
Poststraße 7598 Lauf (07841) 5564
Zink *Sall*
(UNTERSCHRIFT)

② AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH BESCHLUSS
DES GEMEINDERATS VOM 06. Juni 1989

Lauf, DEN 06. Juni 1989

③ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

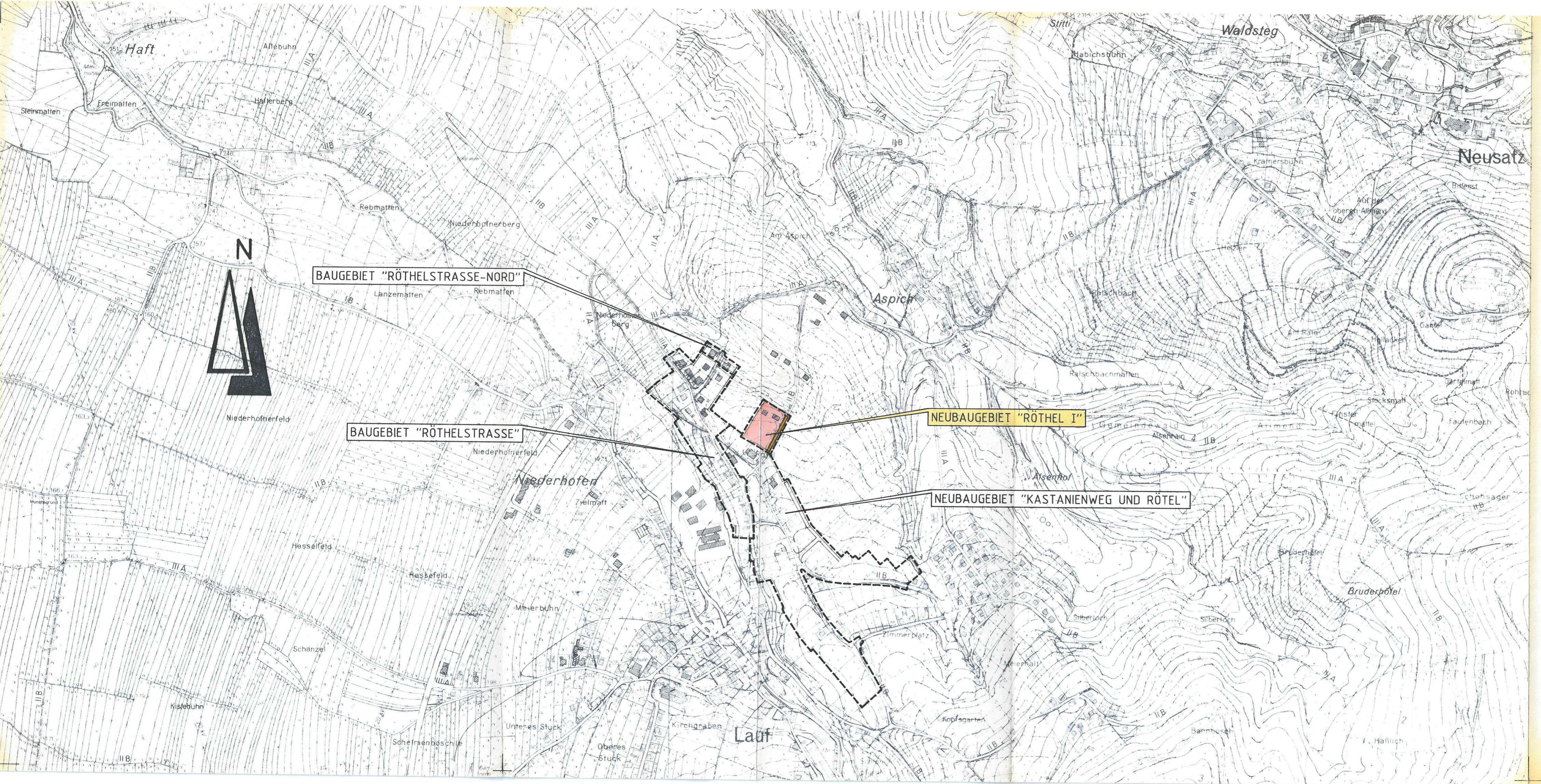
ÖFFENTLICHE Bekanntmachung
AM 07. Juli 89 DURCH Anschlag an der
Rathausstafel u. Hinweis im Nachrichtenbl.
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
VOM 26. Juli 1989 BIS 28. August 1989

Lauf, DEN 07.07.1989

⑤ ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEI DER
HOHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
NACH § 11 ABS. 1 BAUGB

Lauf, DEN 21.09. 24. Okt. 1989

Lauf, DEN 24. Okt. 1989



GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAU GEBIET "RÖTHEL I"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
MASSTAB 1:5000

LAUF, DEN 32. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 0 78 41/1004

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf 0 78 41/3054

GEMEINDE LAUF
GESTALTUNGSPLAN
NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

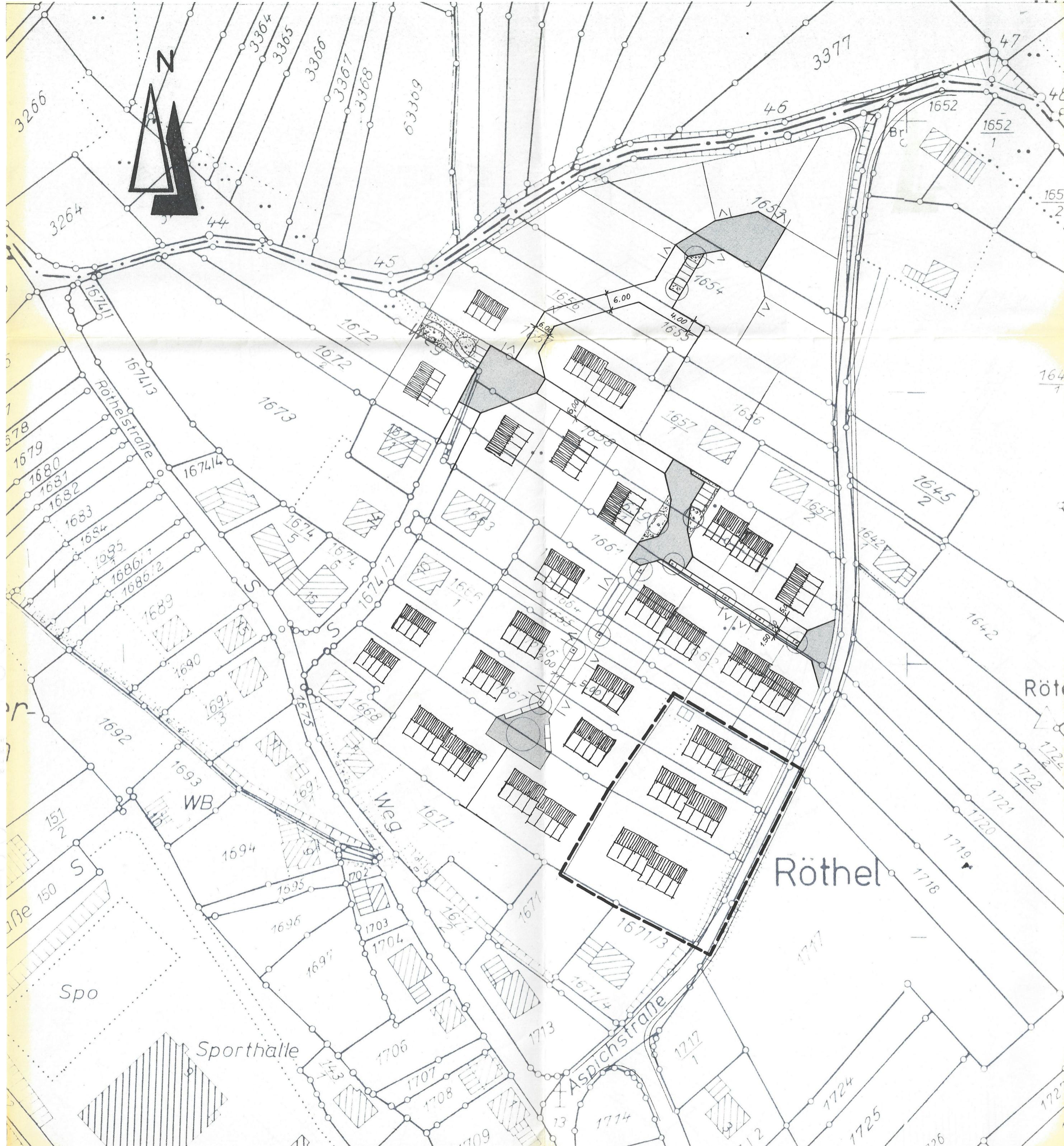
MASSTAB 1:1000

LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 078 41/1081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen
Poststraße 1759, Lauf 72 078 41/3054



GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

STRASSENLAGEPLAN

MASSTAB 1:250

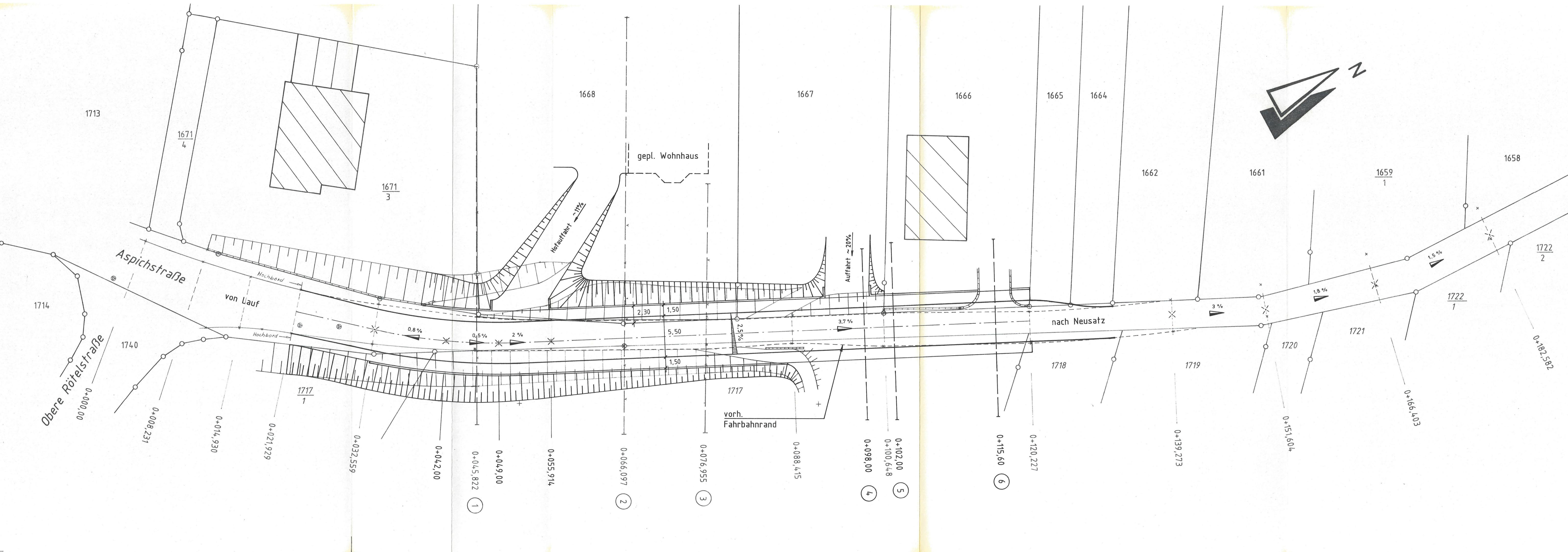
LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERSAMT
7598 LAUF
Ortsteil Neusatz
Telefon 07731/1081

LAUF, DEN 23.06.1989

PLANVERFASSER:

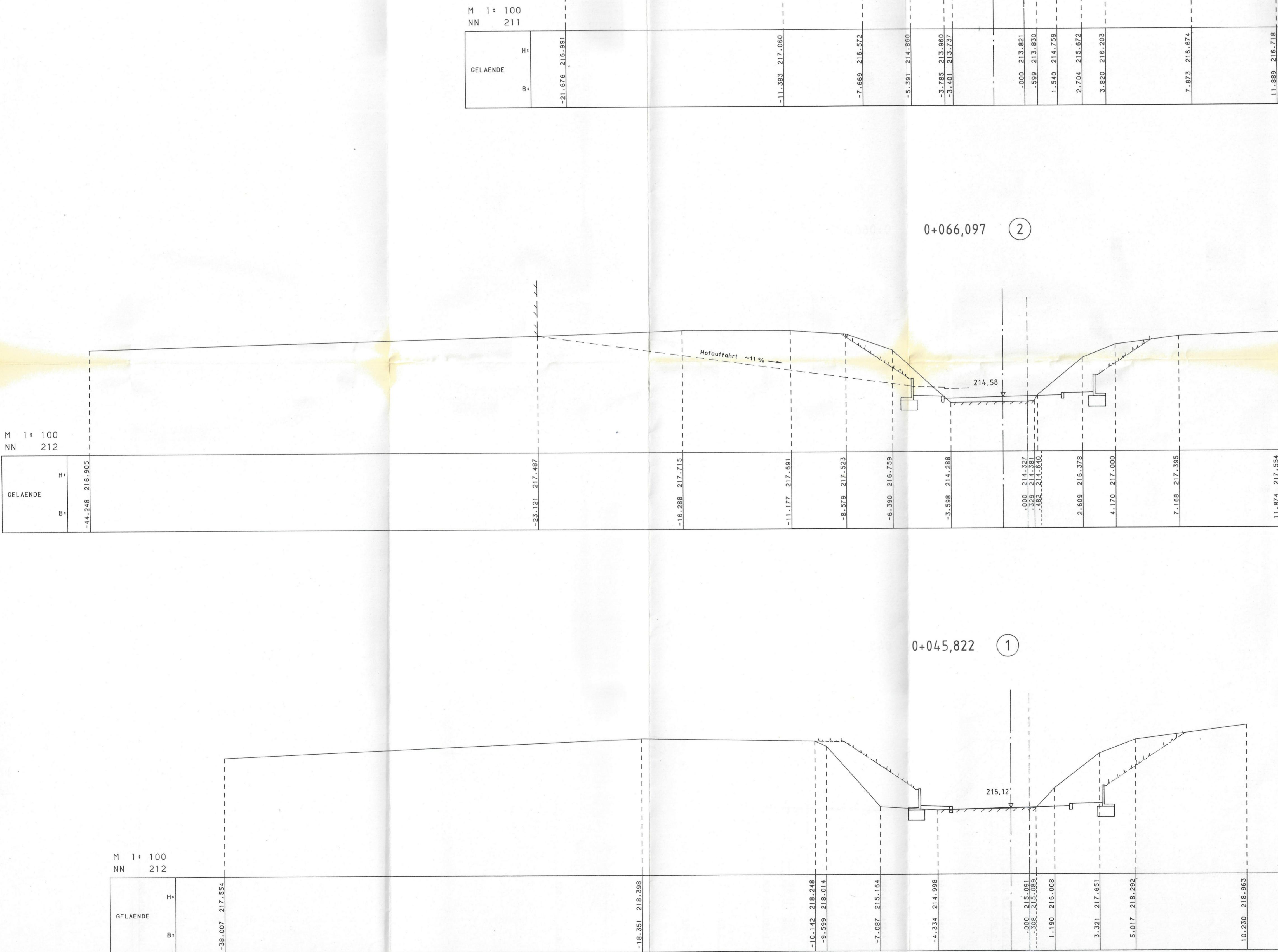
ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungsarbeiten
Poststraße 17598 Lauf 07731/1084



GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

QUERSCHNITTE ① - ③

MASSTAB 1:100



LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7568 LAUF
Donaukreis
Telefon 07341/1081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

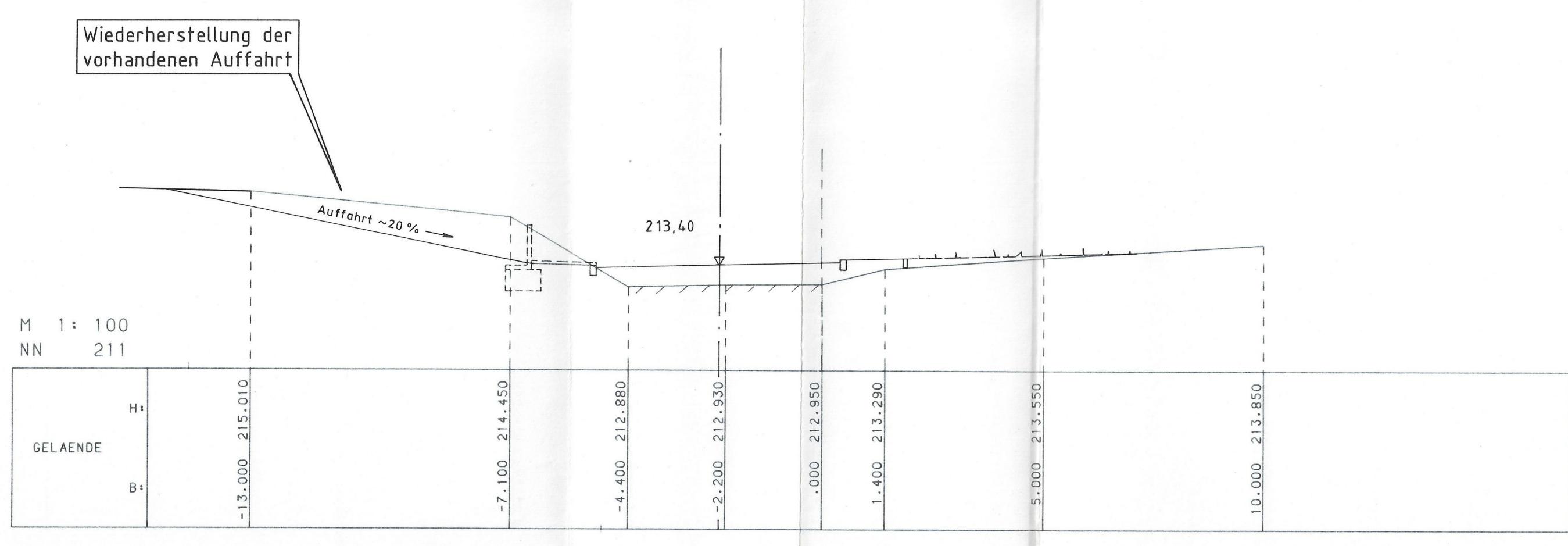
ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen
Poststraße 17598 Lauf 07341/1081

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

QUERSCHNITTE ④ - ⑥

MASSTAB 1:100

0+098,000 ④



LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜGERMEISTERAAT
7598 LAUF
Odenwaldkreis
Telefon 07141/1081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf SG 07141-3084