

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 Gemeindeverordnung 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 - Gemeinderatsbeschluß

§ 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 genehmigt
Änderungsplan

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05 OKT 1989



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

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 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.

Lauf, den 20. Oktober 1989

Angeschlagen am: 20.10.1989

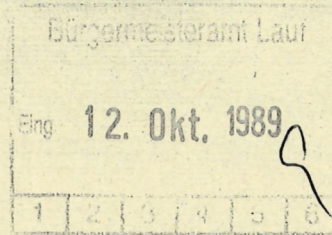
(Zimmer)

Bürgermeister-Stellvertreter



Bürgermeisteramt

7598 Lauf



Kreisbauamt

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 (BGBl. I S. 2253).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns 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

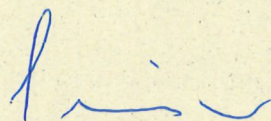
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres

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 Verkündungsblatt vorzulegen. Ferner bitten wir, den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung auf dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) einzutragen.



S e i s e r

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 0 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 überbaubaren 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 Stellplätzen 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 Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen 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 Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB)

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 qm Grundstücksfläche neben Strächern und Gehölzen mindestens ein mittelgroßer Laubbaum 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 Neuanpflanzung.

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 Ausnahmeweise 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 schiefe 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, Dreiecksgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Ausnahmsweise können Dreiecksgauben auch unter 35° Dachneigung zugelassen werden, wenn sie größenordnungsmäßig 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 $\frac{8}{10}$ der Länge als Lichtband auszubilden, die übrigen Flächen und die Seitenwände sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen.

1.4 Dacheinschnitte (Negativgauben)

sind auf $\frac{1}{3}$ 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 natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksbeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

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 geplant 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

32. 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 • Tel. 07841/703-0

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

Offenburg, den 05. Okt. 1989



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- 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 Geschößzahl 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 Rötzel", "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 zulässig, 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 Geschößflächenzahl (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 überschläglich 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	7.000,-- DM
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 südliche 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 vorgesehen.

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 Betonpflanzringe bis auf die Kabeltiefe einzubringen.

10. Auffüllungen, Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen mit wassergefährdenden Stoffen können zu schwerwiegenden Untergrundverschmutzungen führen. Ebenso kann durch unsachgemäße Abfallbeseitigung 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 Baugenehmigung nach § 51 LBO bedarf, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt.

Lauf, den **23. Juni 1989**

Der Bürgermeister:

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortsauktions
Telefon 07841/1091

Lauf, den 23.06.1989

Der Planbearbeiter: Fri/sch

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

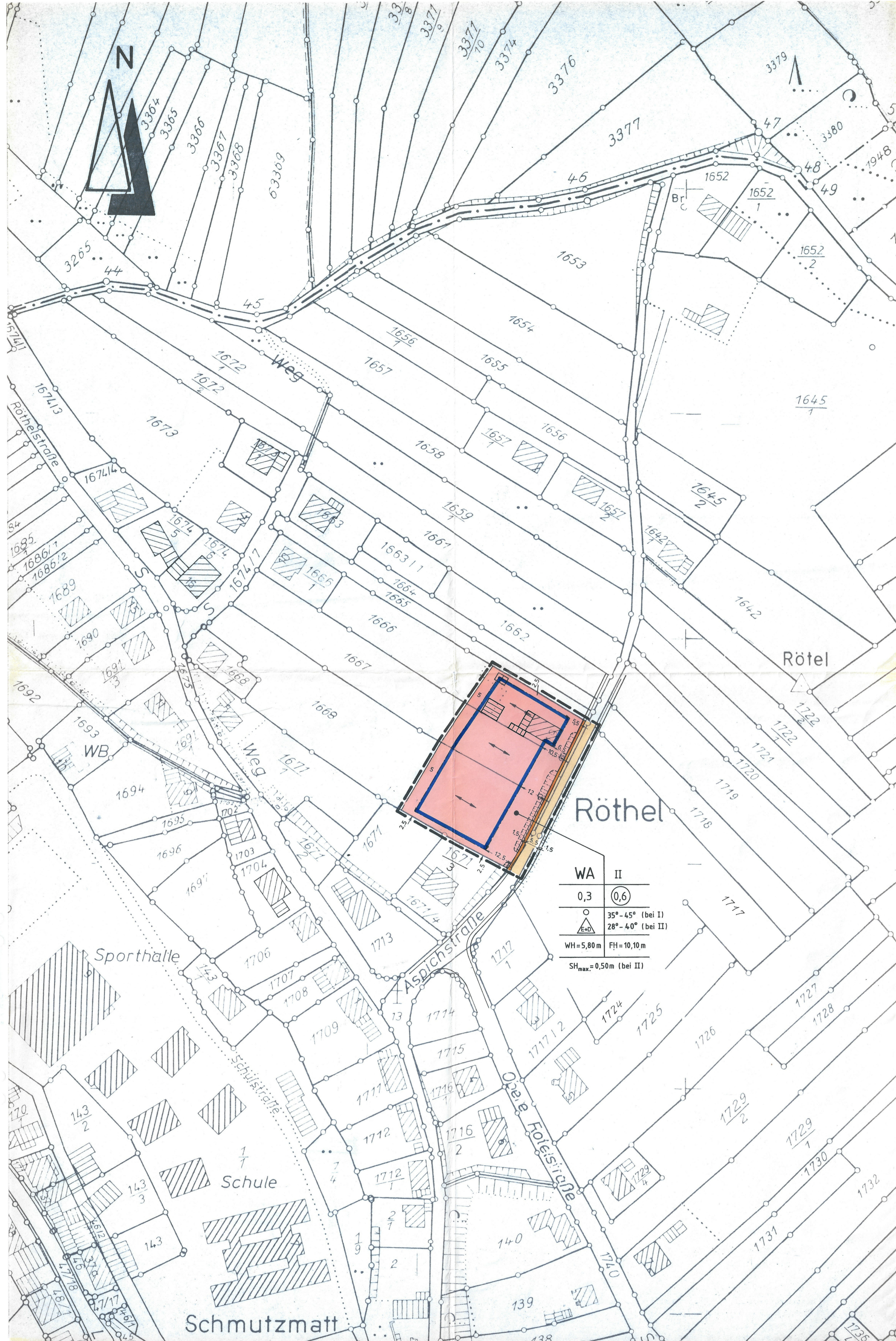
Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05. OKT. 1989



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Beauftragte Behörde —

[Handwritten signature]



WA	II
0,3	0,6
WH=5,80m	FH=10,10m
SH _{max} =0,50m (bei II)	

ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV0)

0,3 Grundflächenzahl
 0,6 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 35°-45° Dachneigung eingeschöftig
 28°-35° Dachneigung zweigeschöftig

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNV0)

Offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Gehweg
 Fahrbahn
 Gehweg

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Neben-
anlagen, Stelplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Flächen für Aufschüttungen, Ab-
grabungen und Stützmauern, soweit
sie zur Herstellung des Straßen-
körpers erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)
 Aufschüttung
 Abgrabung
 Stützmauer
 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)
 Baurichtung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoße
Grundfl.- zahl	Geschoßfl.- zahl
Bauweise	Dachneigung
Wandhöhe WH	Firsthöhe FH
Sockelhöhe SH	

ANLAGE NR. 1
1. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I" MASSTAB 1:1000

1 PLANBEARBEITER
LAUF, DEN 23.06.1989

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 17588 Lauf (07941) 2554
Friedrich Salk
(UNTERSCHRIFT)

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

Lauf, DEN 06. Juni 1989

BÜRGERMEISTER

3 OFFENTLICHE AUSLEGUNG
NACH § 3 ABS 2 BauGB
OFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
AM 07. Juli 89 DURCH Anschlag an der
Rathaustafel u. Hinweis im Nachrichtenbl.
VOM 26. Juli 1989 BIS 28. August 1989
Lauf, DEN 07.07.1989

4 BESCHLUSS ALS SATZUNG
NACH § 10 BauGB i. V. m. § 4 ABS 1 GO
AM 05. September 1989
Lauf, DEN 05.09.1989

BÜRGERMEISTER

5 ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEI DER
HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
NACH § 11 ABS 1 BauGB
Lauf, DEN 31.08.1989

6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 12 BauGB
OFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
AM 10.10.1989 DURCH Anschlag etc.
OFFENTLICHE AUSLEGUNG
VOM Lauf BIS 15. Okt. 1989
Lauf, DEN 15.10.1989

gez. Zimmer
(UNTERSCHRIFT)

gez. Zimmer
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
MASSTAB 1:5000

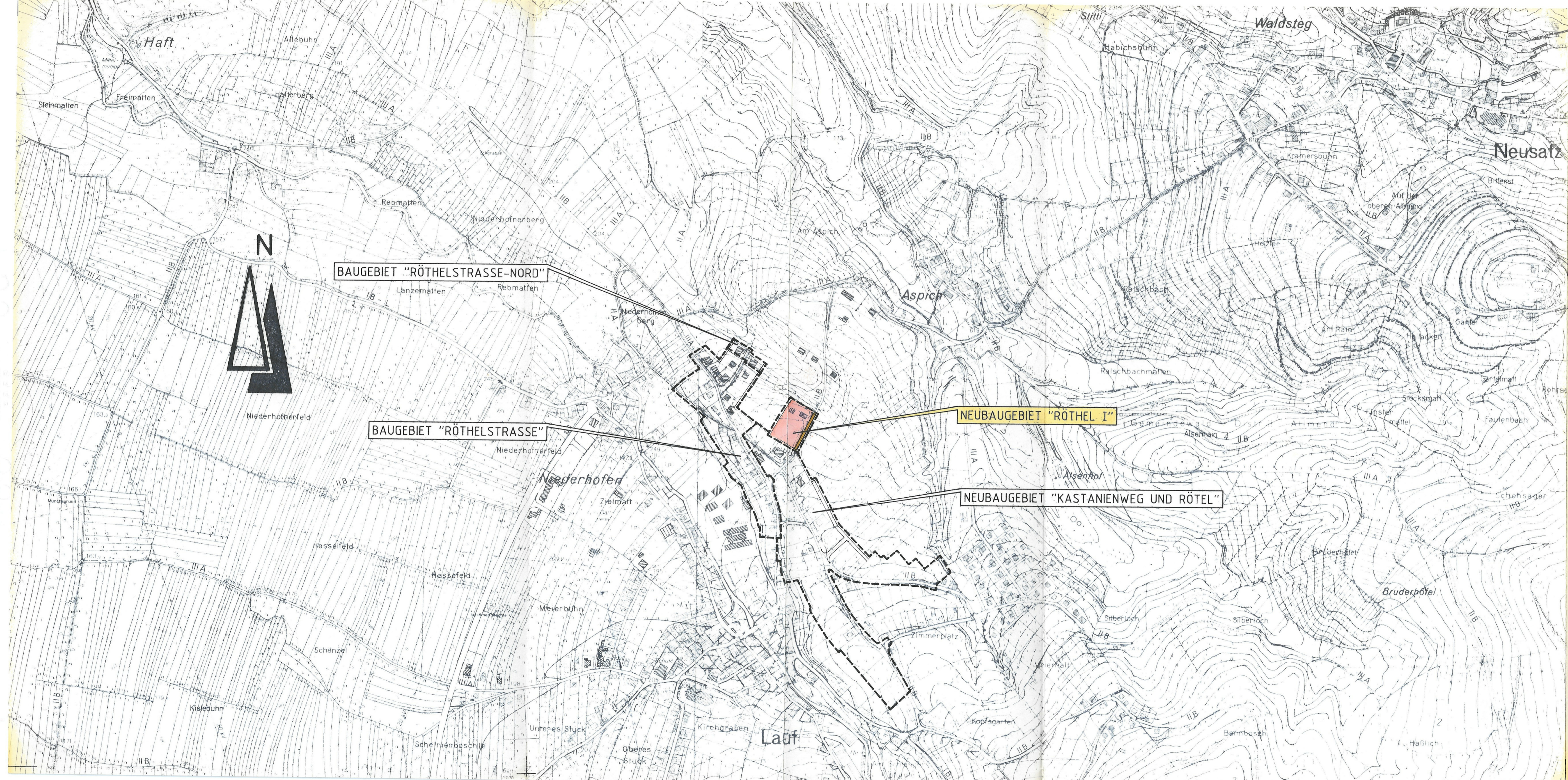
LAUF, DEN 32. Juni 1989

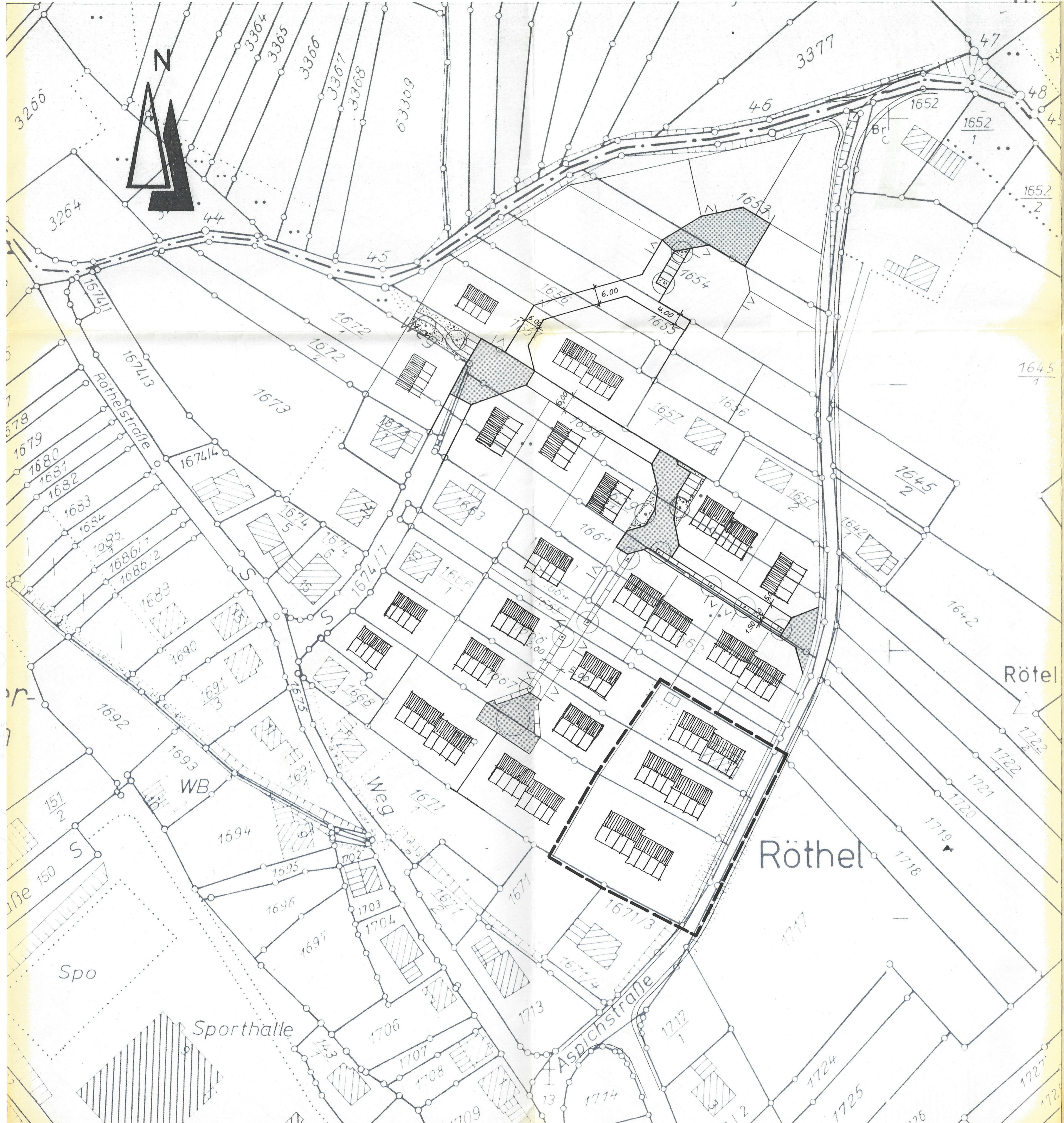
BÜRGERMEISTERBAMT
7598 LAUF
Odenaukreis
Telefon 07841/110-21



LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf (S) 07841/3054





ANLAGE NR. 5
2. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF GESTALTUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

MASSTAB 1:1000

LAUF, DEN 23. Juni 1989

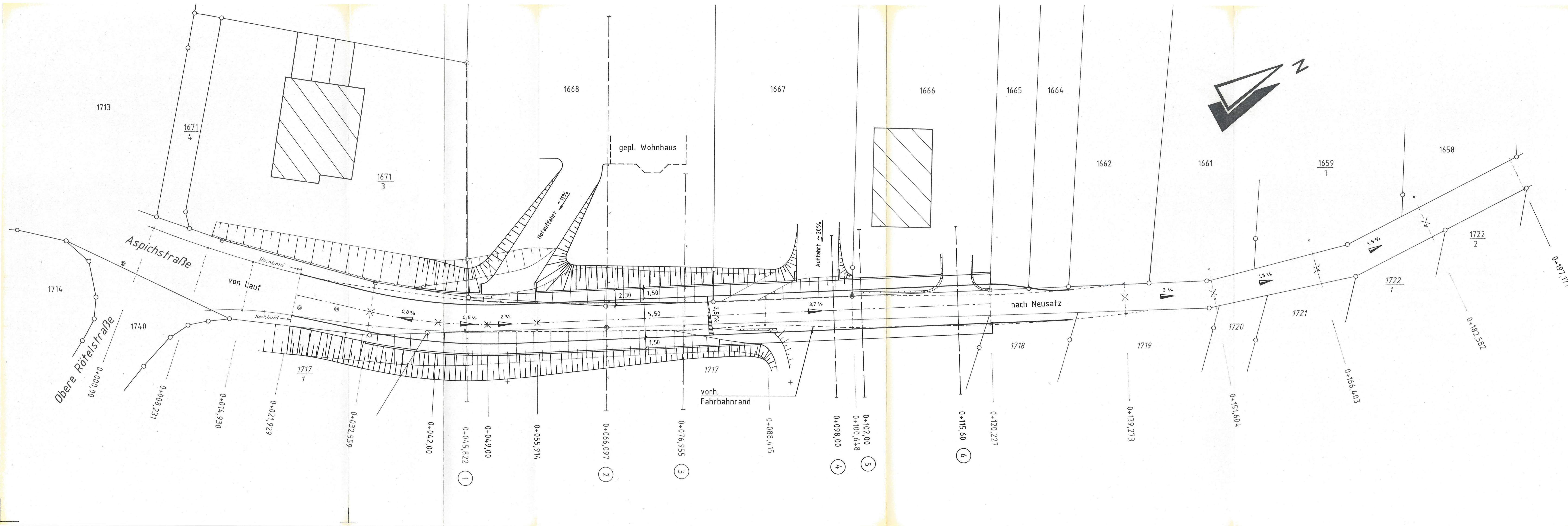
BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieur für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf B. O. 3054

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

STRASSENLAGEPLAN
MASSTAB 1:250



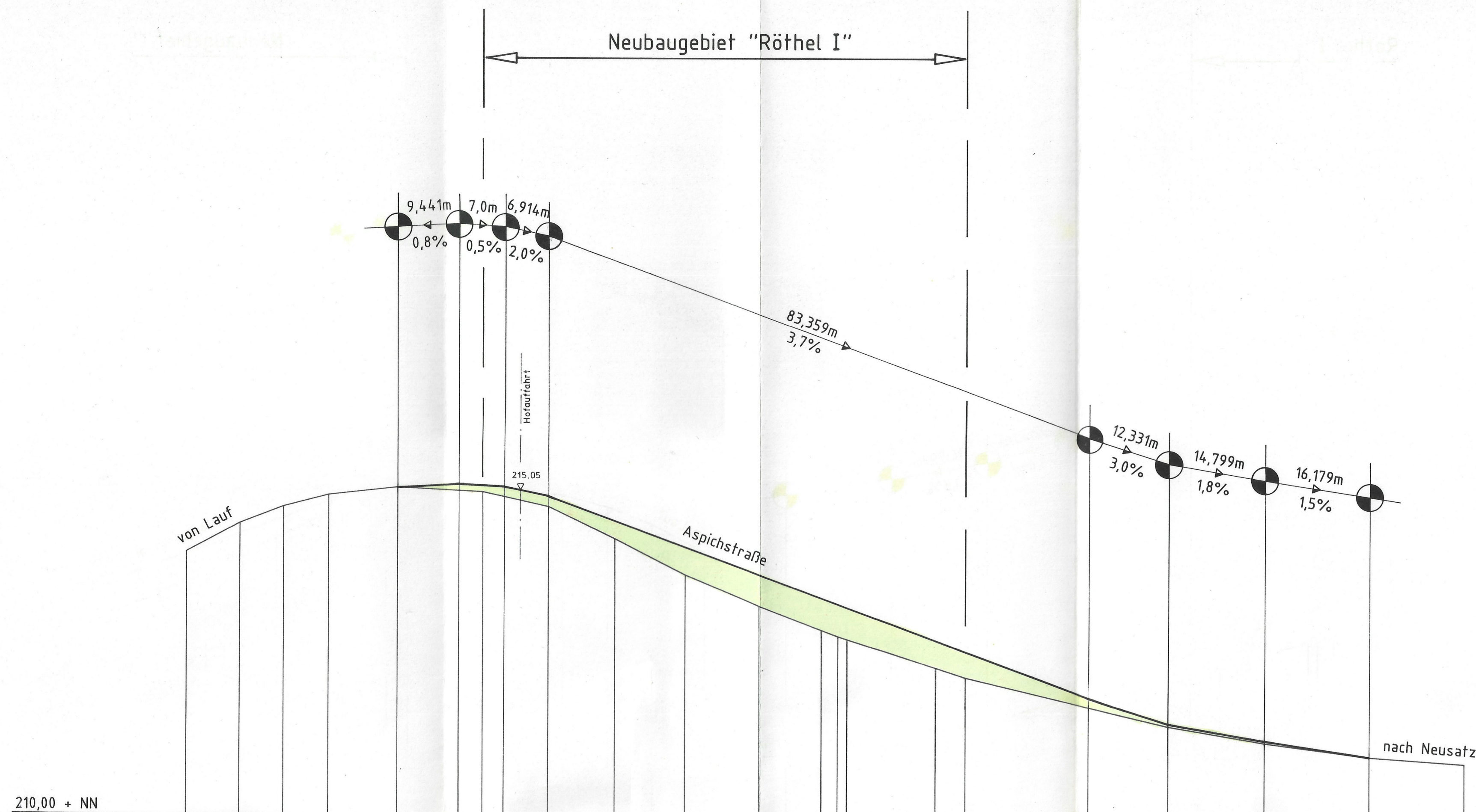
LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortsauktions
Telefon 078-111081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf (078-111081)


Neubaugebiet "Röthel I"



ANLAGE NR. 7
2. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

STRASSENLÄNGSSCHNITT
MASSTAB 1:500/50

 200.00 m	
GELÄNDE	214.065 214.505 214.763 214.946 215.062
GEPLANTE STRASSENHÖHEN	 215.14 215.12 215.10 214.96 214.778 214.58 214.288 214.18 213.737 213.59 213.40 212.88 212.798 212.76 212.29 212.176 211.730 211.445 211.202 210.997 210.901
QUERSCHNITT-NR.	 <

LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ordnungsamt
Telefon 07841/113-1

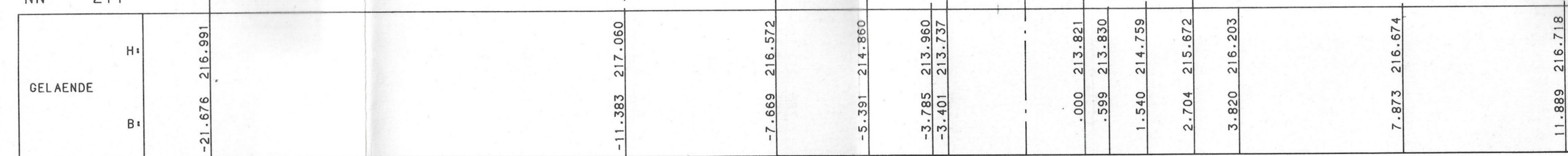
LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Verkehrswesen
Poststraße 17598 LAUF (07841) 3054

0+076,955

③

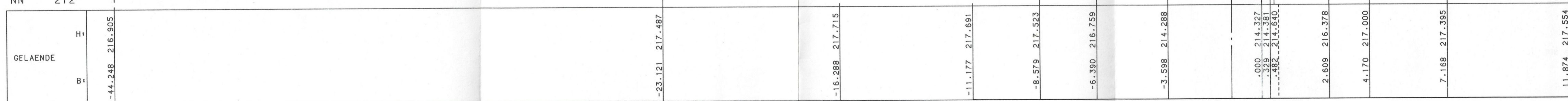
M 1: 100
NN 211



0+066,097

②

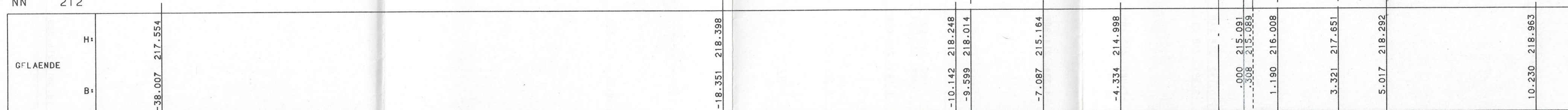
M 1: 100
NN 212



0+045,822

①

M 1: 100
NN 212



ANLAGE NR. 8.1
2. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

QUERSCHNITTE ① - ③

MASSTAB 1:100

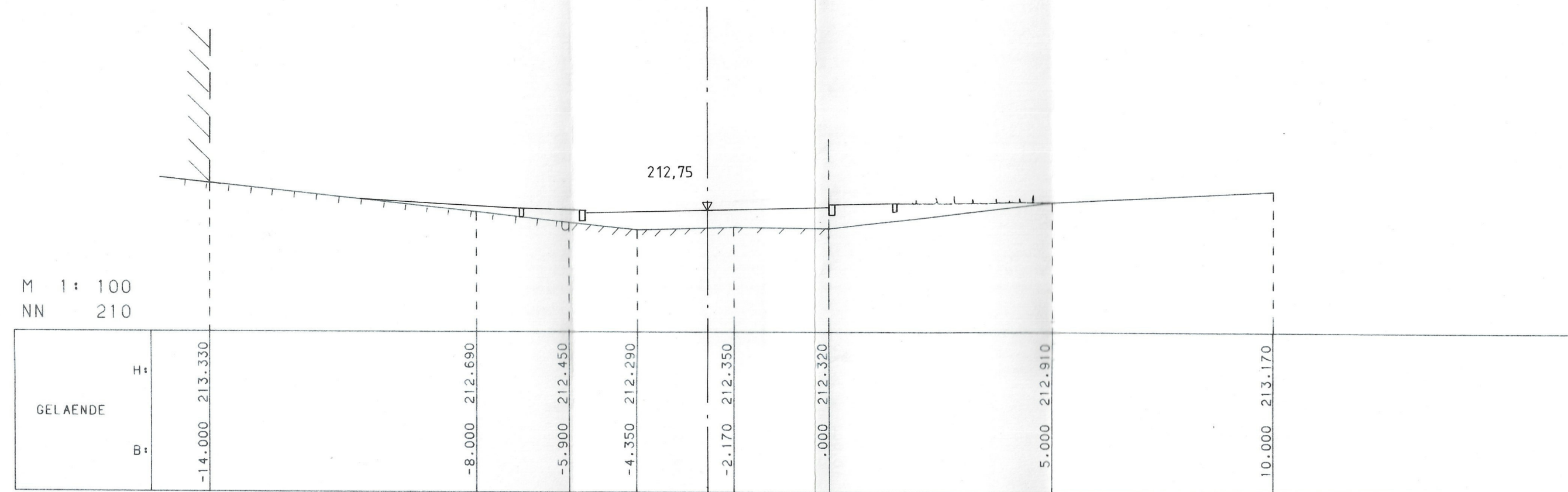
LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGERMEISTERAMT
7500 LAUF
Offenaukreis
Telefon 079 41/10 81

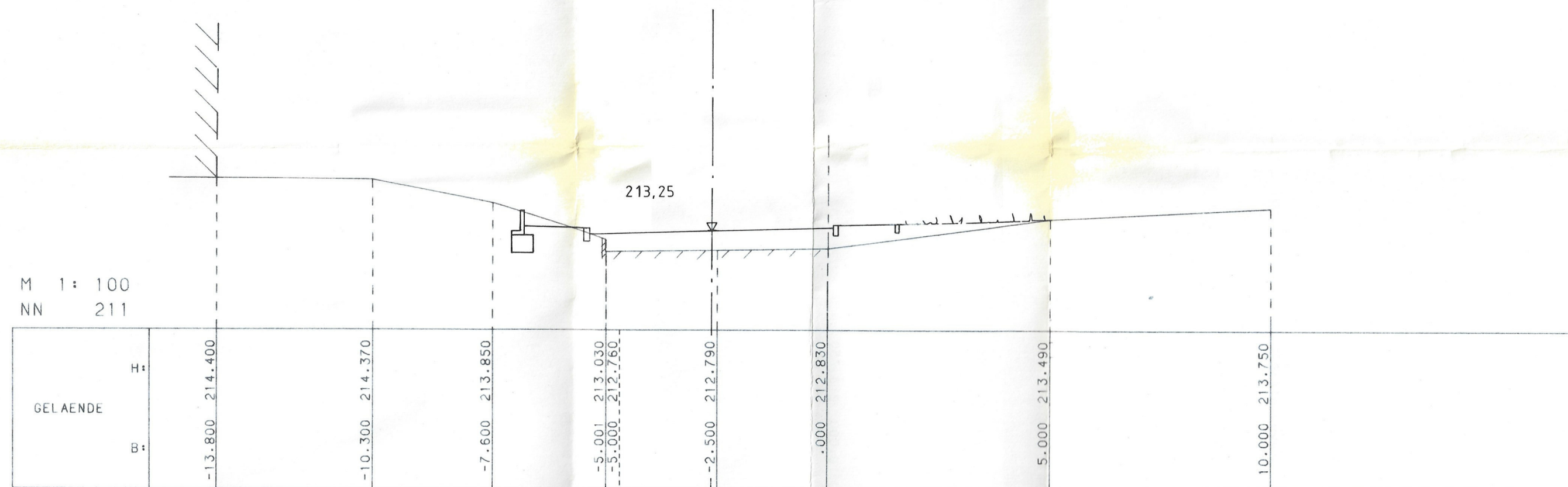
LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieur- und
Vermessungsamt
Poststraße 1 7598 Lauf (079 41 10 81)

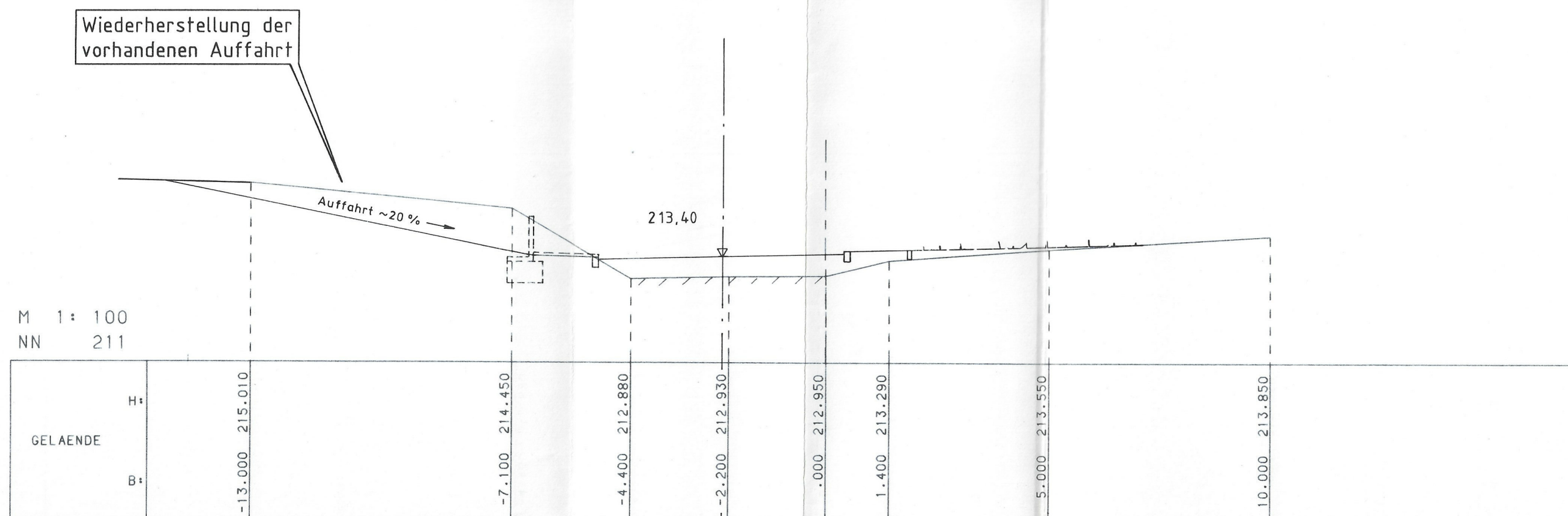
0+115,600 (6)



0+102,000 (5)



0+098,000 (4)



ANLAGE NR. 8.2
2. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET "RÖTHEL I"

QUERSCHNITTE (4) - (6)

MASSTAB 1:100

LAUF, DEN 23. Juni 1989

BÜRGEMEISTER AM
7598 LAUF
Gemeindekass
Telefon 07221 11081

LAUF, DEN 23.06.1989
PLANVERFASSER:

zink
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7598 Lauf 07221 51394