

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Rötel II"

„Ergänzung Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S. 101)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 18.12.2000 in öffentlicher Sitzung

die Änderung des Bebauungsplanes "Rötel II, Ergänzung Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

als Satzung beschlossen.

§ 1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rötel II“ werden in Ziffer I, 8. wie folgt ergänzt:

„8.5 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1656/1

gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die auf der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1656/1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ sämtlichen Baugrundstücken im Plangebiet (Flst. Nr. 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208 und 2209) zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Plangebiet befindlichen Straßengrundstücke.“

Die Ergänzung Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen ist als Anlage 2a Bestandteil des Bebauungsplanes „Rötel II“.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Lauf, 18.12.2000

A blue ink signature of Johann Horeth.

Johann Horeth
Bürgermeister

Gemeinde Lauf

Bebauungsplan „Rötel II“

Ergänzung Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen

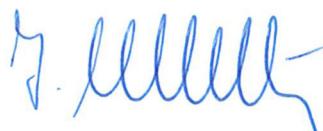
Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rötel II“ werden in Ziffer I, 8. wie folgt ergänzt:

8.5 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1656/1 gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die auf der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1656/1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ sämtlichen Baugrundstücken (Flst. Nr. 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208 und 2209) im Plangebiet zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Plangebiet befindlichen Straßengrundstücke.

Lauf, 02.10.2000




Johann Horeth
Bürgermeister

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

"Rötel II"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2254) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 50)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 17.12.1996
den Bebauungsplan "Rötel II"
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02.04.1996/05.09.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile

1) Der Bebauungsplan besteht aus:

Anlage 1: Lageplan M. 1:500 zeichnerischer Teil
Anlage 2: Textliche Festsetzungen

2) Beigefügt sind:

Anlage 3:	Begründung	
Anlage 4:	Übersichtslageplan	M. 1:25.000
Anlage 5:	Nutzungskartierung	M. 1:1.000
Anlage 6.1 - 6.3:	Straßenlängsschnitte	M. 1:500/50
Anlage 7.1 - 7.2:	Gauben (Schlepp-, Giebel-, Dreiecks-, Tonnengauben)	M. 1:200
Anlage 7.3:	Dacheinschnitte und Dachaufbauten	M. 1:100/200 M. 1:200

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lauf, 17.12.1996



Johann Horeth
Bürgermeister

Anlage Nr. 2

1. Fertigung

Gemeinde Lauf

Ortenaukreis



Bebauungsplan „Rötel II“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

- | | |
|--|----------|
| I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | Seite 2 |
| II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan | Seite 10 |
| III. Nachrichtlich übernommene Hinweise | Seite 14 |

Anhang 1 : Artenliste

Lauf, den 04. OKT. 1996
Bürgermeisteramt

Lauf, den 02.04./05.09.1996
Fri/sp * Zim/bü

Der Planverfasser:

=Zink=
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fak 0 78 41 / 703 - 80

geändert: 15.07.1996
22.07.1996
17.09.1996



Horeth, Bürgermeister



ergänzt
Lauf 03. DEZ. 1996

(Horeth)
Bürgermeister

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) maßgebend.

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

ist gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 **Ausnahmen** gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO, Nr.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

1.1.2 **Ausnahmen** gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO, Nr.

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festesetzung:

2.1.1.1 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. (2) Nr. 1 BauNVO

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

2.1.1.3 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 16 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO

2.1.1.4 der Höhen der baulichen Anlagen

2.1.2 Die Festsetzungen gelten als Höchstgrenze.

2.2 Die Gebäudehöhen sind gem. § 16 Abs. (3) Nr. 2 und § 18 Abs. (1) BauNVO wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Die Wandhöhe an der Traufseite (WH)

wird von der fertigen Fahrbahn Oberkante (Mitte) in Gebäudemitte (rechteckig zur Fahrbahnachse) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, sie darf höchstens betragen:

- siehe Eintragung im „Zeichnerischen Teil“

2.2.2 Die Firsthöhe (FH)

wird von der fertigen Fahrbahn Oberkante (Mitte) in Gebäudemitte (rechteckig zur Fahrbahnachse) bis zum Scheitelpunkt des Firstes gemessen, sie darf höchstens betragen:

- siehe Eintragung im „Zeichnerischen Teil“

Bei versetzten Dachflächen bzw. Dachaufbauten gilt analog der First des Hauptdaches.

2.2.3 Die Wandhöhe bei untergeordneten Bauteilen bzw. Vorbauten (WH-UB)

Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5,0 m Breite und 1,5 m Tiefe gemäß LBO § 5 Abs. (6) können auch größere Wandhöhen zugelassen werden, als nach Ziffer 2.2.1 festgesetzt sind.

2.4 Festsetzung von Wohneinheiten

2.4.1 Zweigeschossige Wohngebäude

„6 Wohneinheiten“ (6 WE) als Höchstgrenze

2.4.2 Eine Doppelhaushälfte

„3 Wohneinheiten“ (3 WE) als Höchstgrenze

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

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

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Es ist nur „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig, sie ist bestimmt durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 3.1.2 Es sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser, im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet, zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO mit Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauteile dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Gebäudelängsseite, jedoch nicht mehr als 5,0 m beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und der gleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. (1), Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO 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.

4.2 Stellplätze und Garagen

- 4.2.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmsweise kann auch die nicht überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin überschritten werden. Dies kann insbesondere bei Eckgrundstücken auf der Seite ohne Zufahrt der Fall sein.
- 4.2.2 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist jedoch unverbindlich. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist der Ortskanalisation zuzuführen.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

- 6.1.1 „Elektrizitätsversorgungseinrichtungen“ wie Kabelverteilerschränke, 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 Stromversorgung der neu zu erstellenden Gebäude erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes.
- 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 oder Trennwände bis auf Kabeltiefe 1,0 m einzubringen.

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

7.1 Flächen für Aufschüttungen

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

7.2 Betonstützfüße

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

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Grünflächen

gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB

- Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche im Bereich des Parkplatzes ausgewiesene Fläche ist als Spielplatz zu gestalten.
- Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche am nördlichen Planungsrand (mögliche Fläche für Erschließungsstraße bei Fortschreibung des Bebauungsplanes) ist als Wiesenfläche zu begrünen.
- Die im Grünordnungsplan als Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Bereiche sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und als solche zu unterhalten.

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

- Die im Grünordnungsplan am nordwestlichen Planungsrand für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Teilbereiche Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) sind als Streuobstwiesen zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich sind einzelne Obstbaumhochstämme heimischer Sorten einzubringen. Bei den Grundstücken handelt es sich um private Grünflächen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, sofern sie der vorgegebenen Nutzung widersprechen.

Das natürliche Gelände ist höhenmäßig zu erhalten. Es ist eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen (zwei- bis dreimalige Mahd). Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Der vorhandene Graben ist zu erhalten.

- Die im Grünordnungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Flst.-Nr. 1656/1, Randbereich Flst.-Nr. 1657 und 1658) sind als Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen bzw. durch Pflanzung von Obstbaumhochstämmen neu anzulegen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, sofern sie der vorgesehenen Nutzung widersprechen. Es ist eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen (zwei- bis dreimalige Mahd). Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Die Verwendung von Spritzmitteln ist hier nicht erlaubt. Der in diesem Bereich vorhandene Graben bleibt erhalten. Er wird durch eine Versickerungsmulde ergänzt. Die Versickerungsmulde ist ca. 0,80 m tief auszubilden. Die o.g. Maßnahme ist vor Ausführung in einer Detailplanung zu konkretisieren.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rötel II“ sind zur Straßenbeleuchtung Natrium-dampf-Hochdrucklampen zu verwenden.
- Im Bereich des Flst.Nr. 1656/1 sind Nistkästen für den Steinkauz anzubringen.

8.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

Lfd. Nr. siehe Plan

1. Im Bereich der Erschließungsstraßen sind an den im Lageplan dargestellten Standorten hochstämmige Laubbäume (siehe Artenliste Anhang 1) zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich.
2. Im Bereich der Straßenkreuzungen sind an den im Lageplan dargestellten Standorten mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume (siehe Artenliste Anhang 1) zu pflanzen.
3. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume (siehe Artenliste Anhang 1) zu pflanzen. Der genaue Standort ist im Zuge der Spielplatzgestaltung (Freiflächengestaltungsplan) festzulegen. Der Spielplatz ist ferner durch eine Strauchpflanzung abzuschirmen. Hier sind heimische Sträucher und ortstypische Ziersträucher zu je 50 % zu verwenden (siehe Artenliste Anhang 1). Die Pflanzung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.
4. Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen oder als Rasen zu begrünen. Bei größeren Verkehrsgrünflächen sind zusätzlich heimische Sträucher bzw. ortstypische Ziersträucher einzubringen (siehe Artenliste Anhang 1).
5. Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm), zu pflanzen (je angefangene 400 m²/1 Baum - siehe Artenliste Anhang 1). Auf kleinen Grundstücken (kleiner 400 m²) ist ein kleiner heimischer Laubbaum oder sind mindestens fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Standortabweichungen sind möglich.
6. Die beiden zu bebauenden Grundstücke am nordwestlichen Planungsrand (Teilbereiche Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2). sind mit einer geschlossenen zweireihigen Hecke (Breite 5 m) aus heimischen Sträuchern und ortstypischen Ziersträuchern zu je 50 % sowie einzelnen Bäumen II. Ordnung abzupflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht erlaubt. Die Ziersträucher sind in Richtung Bebauung einzubringen (siehe Artenliste Anhang 1).

- Garagen sind zu begrünen - Fassadenbegrünung.
(siehe Artenliste Anhang 1)
Bei seitlicher Ein- und Ausfahrt ist die der öffentlichen Fläche zugewandte Garagenseite zu begrünen.

8.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b BauGB

Lfd. Nr. siehe Plan

1. Die vorhandenen Obstbäume auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1672/1, 1672/2, 1657 sowie 1656/1 sind im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen (hochstämmige, ortstypische Obstbäume) zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung und Bauform

1.1 Dach Hauptgebäude und Bauform

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtungen im „Zeichnerischen Teil“ sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise kann auch der Hauptfirst bis 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden. Ebenso sind ausnahmsweise Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachdeckung ist **nicht** glänzendes Material zu verwenden.

Bei Doppelhäusern ist die Dacheindeckung einheitlich zu gestalten und einander anzupassen.

Die Baurichtung sowie die Dachneigungen sind im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist jedoch eine Dachneigung von 38° festgesetzt.

Ein Versatz der beiden Doppelhaushälften im Grundriß sowie ein höhenmäßiger Versatz der beiden Hausfirsten ist bis zu 1,0 m zulässig.

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 von Garage, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude

Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude können mit Flachdach oder Satteldach hergestellt werden. Beim Satteldach darf die Dachneigung des Wohn- bzw. Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Ebenso muß dasselbe Dacheindeckungsmaterial verwendet werden wie beim Wohn- bzw. Hauptgebäude. Als Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Dachneigungen von 1° bis 20° kann auch eine vom Wohngebäude unabhängige Dacheindeckung gewählt werden.

1.3 Schlepp-, Giebel-, Dreiecks- und Tonnengauben

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) bis Außenwand Gaube muß mindestens 1,00 m betragen. Der obere Ansatz muß mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes (Sparrenende) liegen.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren der Schlepp- oder Giebelgaube bzw. bis Beginn des Tonnengewölbes darf 1,25 m nicht überschreiten.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis OK-Sparren des Firstes darf bei

- Giebel- und Dreiecksgauben 3,0 m,
- Tonnengauben 2,5 m

nicht überschreiten.

Die Gaubenbreite darf, bei mehreren Gauben die Summe, höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen. Bei einer Anzahl von 2 und mehr Gauben kann ausnahmsweise dieser Abstand bis auf 1,50 m verkürzt werden.

Bei den Giebel- und Dreiecksgauben ist eine Dachneigung zwischen 40 ° und 45 ° einzuhalten.

1.4 Dacheinschnitte (Negativgauben)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Traufe des Einschnittes darf nicht höher als 2,40 m über der darunterliegenden Decke liegen, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren.

Die Gaubenbreite darf, bei mehreren Gauben die Summe, höchstens 1/3 der gesamten Gebäudelänge betragen.

Der Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelaußenwand muß eingehalten werden.

1.5 Dachaufbauten

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muß mindestens 1,20 m betragen.

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren des aufgesetzten Daches.

Die aufgesetzte Dachfläche darf nur 1/3 der gesamten Dachflächen betragen.

Der Dachaufbau muß mindestens 1/5 der Gebäudelängen von der Giebelaußenwand entfernt sein.

2. Stauraum und Abstände von Garagen

2.1 Stauraum und Abstände sind bei Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt einzuhalten:

Garagen	5,0 m bis 10,0 m	Mit direkter Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche
Garagen	1,0 m	Ausnahmsweise Garagen mit seitlicher Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die der öffentlichen Fläche zugewandte Garagenseite ist zu begrünen.

2.2 Die Stellplatzflächen und Garagenvorplätze für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen usw.). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder der gleichen.

2.3 Für Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen bei Wohnbebauung gilt § 2.2 sinngemäß. Ausgenommen hiervon sind Rampenbereiche, der Gebäudehauptzugang und Bereiche mit häufigem Wendeverkehr. Für diese Bereiche gilt die vorstehende Festsetzung als Empfehlung.

3. Stellplätze

Es sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

4. Einfriedigungen

4.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

4.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,80 m. Der Abstand gemäß Nachbarrecht ist einzuhalten.

4.3 Stacheldraht

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

1. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Bau- maßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 205-2781, zu melden.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen

Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub (ohne Beimengung von Fremdstoffen) oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer **kreiseigenen Erd- und Bauschuttdponie** zu beseitigen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer **kreiseigenen Hausmülldeponie** zu beseitigen.

2.2 Chemikalienreste

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

3. Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden.

4. Minderung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

5. Altlasten, Bodenbelastungen

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemisionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6. Gewässer und Überschwemmungsgebiete

In dem Neubaugebiet sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Es ist nur ein Entwässerungsgraben vorhanden, der das Oberflächenwasser (Regenwasser) aus dem oberliegenden landwirtschaftlichen und dem künftigen Neubaugebiet abführt.

(17.09.1996 Fri/sp * Zim/bü)

ANHANG

Pflanzenliste

Bäume im Straßenbereich bzw. im Bereich des Spielplatzes

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium ‘Plena’	Gefülltbl. Kirschbaum
Tilia cordata ‘Erecta’	Linde

Bäume im Kreuzungsbereich

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus - Arten	Kastanie
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata ‘Erecta’	Linde

Bäume im Bereich der Privatgrundstücke

Acer campestre	Feldahorn*
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*

Obstbäume (ortsübliche Sorten)

* Gehölze II. Ordnung

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind giftig und nicht im Bereich des Kinderspielplatzes zu verwenden!

Ortstypische Ziersträucher

Deutzia - Arten	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum - Arten	Goldregen*
Philadelphus - Arten	Falscher Jasmin
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea - Arten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum - Arten	Schneeball*
Weigela - Arten	Weigelia

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind giftig und nicht im Bereich des Kinderspielplatzes zu verwenden!

Kletterpflanzen

(für Begrünung von Garagen, direkt am Straßenbereich)

Clematis - Sorten	Waldrebe
Lonicera - Sorten	Geißblatt
Parthenocissus - Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzine

**Begründung
der
Ergänzung Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. Im ursprünglichen Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötel II“ hat das Landratsamt Ortenaukreis gefordert, dass zum Ausgleich der in dem Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 1656/1 in das Plangebiet einbezogen und als Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1656/1 waren deshalb Voraussetzung für die Schaffung des Baurechts im gesamten Plangebiet. Aus diesem Grund hat die Gemeinde von Anfang an beabsichtigt, diese Kosten auf die Eigentümer der Baugrundstücke als „Verursacher“ umzulegen. Mit fast allen Eigentümern konnten hierzu vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Um eine gerechte und gleichmäßige Umlegung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf Flst. Nr. 1656/1 zu erreichen, muss im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB getroffen werden, die nach § 135a Abs. 2 S. 1 BauGB Voraussetzung für die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrages nach §§ 135 a bis c BauGB ist. Die Zuordnung kann nach § 135a Abs. 2 S. 2 BauGB auch nachträglich festgesetzt werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flst. Nr. 1656/1 erfolgt zu allen im Plangebiet gelegenen Baugrundstücken, da es sich hier um eine „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ im Sinne eines Ausgleichsflächenpools handelt, mit der die in dem Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden sollen.

Von der Zuordnung ausgenommen werden die Straßengrundstücke im Plangebiet. Die hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden hauptsächlich durch das Anlegen einer Versickerungsmulde auf Flst. Nr. 2200 ausgeglichen. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinde in Gänze. Des weiteren werden diese Beeinträchtigungen aber auch durch das festgesetzte Straßenbegleitgrün teilweise ausgeglichen. Außerdem wurden zur Straßenbeleuchtung im gesamten Bebauungsplangebiet umweltfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV-Lampen) verwendet. Aufgrund des Spektralbereiches, in dem die Lichtenergie abgegeben wird, besitzen die NAV-Lampen eine bedeutend geringere Lockwirkung für Insekten als herkömmliche Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL-Lampen). Dies bedeutet nicht nur eine Verringerung der Verluste z. B. an Nachtfaltern, sondern auch eine Vermeidung der Anlockung von Schädlingen. NAV-Lampen sind im Anschaffungspreis im Vergleich zu HQL-Lampen teurer.



Johann Horeth
Bürgermeister

Lauf, 02.10.2000

Bürgermeisteramt

L a u f

A u s z u g

aus dem Gemeinderatssitzungs-Protokollbuch, Beschluss Nr. 5.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.1996 folgenden Beschluss gefasst:

5. Bebauungsplan "Rötel II" - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 4 GemO

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeinde Lauf erlässt folgende Satzung über den Bebauungsplan "Rötel II", die die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.12.1996 mit beinhaltet:

G e m e i n d e L a u f
Landkreis Ortenaukreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan
"Rötel II"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2254) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 50)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 17.12.1996
den Bebauungsplan "Rötel II"
als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02.04.1996/05.09.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile

1) Der Bebauungsplan besteht aus:

Anlage 1: Lageplan M. 1:500 zeichnerischer Teil
Anlage 2: Textliche Festsetzungen

2) Beigefügt sind:

Anlage 3:	Begründung	
Anlage 4:	Übersichtslageplan	M. 1:25.000
Anlage 5:	Nutzungskartierung	M. 1:1.000
Anlage 6.1 - 6.3:	Straßenlängsschnitte	M. 1:500/50
Anlage 7.1 - 7.2:	Gauben (Schlepp-, Giebel-, Dreiecks-, Tonnengauben)	M. 1:200
Anlage 7.3:	Dacheinschnitte und Dachaufbauten	M. 1:100/200 M. 1:200

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Niederschrift im Protokollbuch wird hiermit bestätigt.

Lauf, 18.12.1996



J. Horeth
Johann Horeth
Bürgermeister

Gemeinde Lauf Ortenaukreis



Bebauungsplan „Rötel II“

Begründung

Inhalt:

1. Veranlassung	Seite 1
2. Lage des Baugebietes	Seite 1
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 1
4. Städtebauliche Konzeption	Seite 2
5. Art des Baugebietes	Seite 2
6. Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
7. Bauweise	Seite 3
8. Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte	Seite 4
9. Kosten	Seite 4
10. Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen	Seite 5
11. Erschließungsanlagen	Seite 5
12. Gewässer - Grundwasser	Seite 6
13. Altlasten	Seite 6
14. Grünordnerische Maßnahmen	Seite 7

Lauf, den 04. OKT. 1996
Bürgermeisteramt

Lauf, den 02.04.1996
Fri/Zim/bü

Der Planverfasser:

=Zink
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

ergänzt: 22.07.1996
17.09.1996



Horeth, Bürgermeister

1. Veranlassung

In der Gemeinde Lauf stehen zur Bebauung keine Neubaugebiete mehr zur Verfügung. Bei den bestehenden Neubaugebieten handelt es sich nur noch um Schließung von einzelnen Baulücken.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde veranlaßt, ein Neubaugebiet von ca. 2,30 ha auszuweisen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten. Die Absicht, dieses Gebiet zu überplanen, liegt schon einige Jahre zurück. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde einen Großteil der Grundstücke erworben, so daß einer Umsetzung in Bauland keine Probleme entgegenstehen.

Das Gebiet dient zur Deckung des Eigenbedarfes. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dem Wohngebiet die Nachfrage nach Baugrundstücken für die nächsten Jahre befriedigt werden kann.

2. Lage des Baugebietes

Das Neubaugebiet liegt am nördlichen Ortsrand und bildet eine Abrundung des Ortsbildes. Das Planungsgebiet wird im Südosten von der Verbindungsstraße Lauf - Bühl/Neusatz tangiert. Die Verbindungsstraße schließt im Südwesten an die Landesstraße 86 a an, die durch den Ort Lauf verläuft, während im Nordosten der Anschluß an die Landesstraße 83 a in Bühl/Neusatz erfolgt.

An diese Verbindungsstraße wird das Neubaugebiet verkehrsmäßig angeschlossen, so daß die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gesichert ist.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für das Wohnen zu schaffen, damit der Eigenbedarf gedeckt und somit Abwanderungen vermieden werden können.

Der Ort Lauf - in der Erholungslandschaft liegend - mit einer sehr guten Infrastruktur und Versorgung, bietet ein erholsames Wohnen, was heute für den arbeitenden Menschen besonders wichtig ist.

Es soll deshalb dieses Gebiet erschlossen und der Wohnbaunutzung zugeführt werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet schließt an das bestehende Wohngebiet an. Die beabsichtigte Gebäudeform wird der bisherigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung angepaßt, so daß städtebaulich ein gutes Gesamtbild entsteht.

Mit der beabsichtigten Erweiterung werden die nördlich liegenden drei Gebäude als bisherige Streusiedlung in das Gesamtgebiet eingeschlossen.

Die im Plan dargestellten Einzelhäuser können bei Bedarf in Doppelhäuser umgewandelt werden, ohne daß die Straßen erweitert werden müssen.

5. Art des Baugebietes

Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, da in der näheren Umgebung diese Nutzung bereits besteht. Diese Nutzung entspricht auch dem Bedarf bzw. der Gewohnheit der Bevölkerung von Lauf.

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

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

Als Ausnahme wird nur das Beherbergungsgewerbe zugelassen, da es sich um einen Erholungsort handelt. Die andernen Ausnahmen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstelle entsprechen nicht der dortigen Art der Bebauung und sind deshalb nicht vorgesehen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II als Höchstgrenze festgelegt. Sie entspricht der bereits vorhandenen Bebauung. Ferner wird dadurch einem größeren Kreis von Bauinteressenten das Bauen ermöglicht, da auch eingeschossige Gebäude erstellt werden können.

Da es sich um verhältnismäßig kleine Baugrundstücke handelt, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und analog hierzu die Geschoßflächenzahlen mit 0,8. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen dichten Bauentwicklung, da die Baulandpreise sehr hoch sind und durch eine engere Besiedlung der Landschaftsverbrauch gemindert wird.

7. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise vorgesehen, 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 Festlegung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Garagen als Nebenanlagen werden nicht festgesetzt, weil es in städtebaulicher Hinsicht unerheblich ist, ob diese innerhalb der überbaubaren Fläche oder ausnahmsweise entlang der Erschließungsstraße in der nicht überbaubaren Fläche erstellt werden.

Ferner ist es bei den sehr kleinen Grundstücken immer sehr schwierig, den Garagenstandort vorweg zu bestimmen. Es soll deshalb dem planenden Architekten überlassen bleiben, wo er die Garage - zweckmäßigerweise in Verbindung mit dem Wohngebäude - anordnet. Im Bebauungsplan wird lediglich ein maximaler Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit die Versiegelung von Flächen für die Zufahrt auf ein Minimum reduziert wird.

8. Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte

Das Planungsgebiet sieht folgende Gebäude vor:

Einzelhäuser:	17
Doppelhäuser:	7
Wohnungseinheiten:	WE = 120
Einwohner/Einheit:	3,0 EW/WE
Einwohner:	EW = rd. 360
Einwohner/ha:	brutto 186 EW/ha netto 228 EW/ha

Die Grundstücksgrößen sind wie folgt:

Einzelhäuser:	5,1 - 8,1 ar
Doppelhäuser:	3,0 - 4,1 ar

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Baufläche:	156,8 ar
Verkehrsfläche	30,7 ar
Verkehrsgrünfläche:	2,2 ar
Spielfläche:	3,6 ar
Ausgleichsfläche:	<u>36,7 ar</u>
Gesamt:	230,0 ar

Gesamtfläche rd. 2,30 ha

9. Kosten

Der Gemeinde sind zur Erschließung des Wohngebietes folgende Kosten entstanden:

9.1	Verkehrserschließung	620.000,-- DM
9.2	Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
9.3	Entwässerung	180.000,-- DM
9.4	Wasserversorgung	<u>105.000,-- DM</u>
	Gesamtkosten	945.000,-- DM

10. Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/Grenzregelung/Enteignung/Erschließung/Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Erschließungsanlagen

11.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet wird über die Verbindungsstraße Lauf - Bühl/Neusatz an das überörtliche Netz angeschlossen. Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigten Ausbau, d.h. es werden keine Bordkanten ausgeführt. Der verkehrsberuhigte Ausbau wird dadurch verstärkt, daß die Ränder der Straßenführung keine Radien, sondern geometrische gerade Abschrägungen erhalten. Es ist auch denkbar, den Mittelbereich mit dem Kinderspielplatz als verkehrsberuhigten Bereich nach der Straßenverkehrsordnung (Schrittgeschwindigkeit) auszuweisen. Eine entsprechende Gestaltung für diesen Bereich ist beabsichtigt.

Die Gesamtbreite des Straßenraumes ist bei der Hauptzufahrt 8,0 m und bei den sonstigen Straßen 6,5 m, während bei den Stichstraßen von ca. 25 m Länge nur eine Breite von 5,0 m vorgesehen ist. Eine entsprechende Straßenbegrünung durch Bäume ist bei den Straßen von 8,0 m und 6,5 m Breite vorgesehen. Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden entlang der Straßen nicht ausgewiesen, da man davon ausgeht, daß das Parken zwischen den Bäumen gewohnheitsmäßig erfolgt.

11.2 Ortsentwässerung

Die Entwässerung dieses Gebietes ist im generellen Ortsentwässerungsentwurf enthalten. Deshalb wurde bereits bei der Erschließung der vorhandenen Wohngebiete im vorliegenden Fall über die Straße „Auf dem Röthel“ ein Mischwasserkanal verlegt, der die weitere Erschließung des Neubaugebietes berücksichtigt.

11.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung gilt dasselbe wie für die Entwässerung. In der Aspichstraße und in der Straße „Auf dem Röthel“ liegen bis an den Rand des Baugebietes bereits Wasserversorgungsleitungen, so daß durch das Neubaugebiet beide Leitungen mit einer Ringleitung verbunden werden können und somit eine einwandfreie Versorgung des Neubaugebietes gewährleistet ist. Auch hier ist der Wasserbedarf im Gesamtentwurf berücksichtigt.

11.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die Erschließung ist mittels Erdkabel entsprechend der DIN 1998 vorgesehen.

Entsprechend der Forderung des Überlandwerkes ist bei Anpflanzung von Bäumen ein Abstand zum Erdkabel von mindestens 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechend geschlossene Pflanzringe oder Betonwände auf Kabeltiefe einzubringen. In der Bebauungsvorschrift wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

12. Gewässer - Grundwasser

Durch das Gebiet verläuft ein Entwässerungsgraben mit ca. 20 cm Breite und ca. 20 - 30 cm Tiefe. Der Entwässerungsgraben hat die Aufgabe, das im Osten liegende landwirtschaftliche Gebiet von ca. 1 ha und das Planungsgebiet selbst zu entwässern. Es ist beabsichtigt, das Regenwasser aus dem oberhalb liegenden Gebiet über einen Regenwasserkanal durch das Neubaugebiet hindurchzuleiten, damit die Mischwasserkanalisation entlastet und der Vorfluter (Graben) mit Regenwasser weiterhin gespeist wird.

Aufgrund der topographischen Lage ist kein Grundwasser vorhanden. Es kann sich lediglich um Schicht- bzw. Sickerwasser handeln, das über Dränageleitungen an den vorgenannten Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

13. Altlasten

Altlasten sind in dem betreffenden Gebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um unberührtes Urgelände.

14. Grünordnerische Maßnahmen

14.1 Rechtliche Grundlagen

Das geplante Baugebiet Rötel II liegt im Randbereich der Bebauung von Lauf.

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird eine Veränderung der vorhandenen Landschaft hervorgerufen. Daher sind für das Baugebiet grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtliche Grundlage bildet der § 8 a - c BNatschG. Hiernach ist die Eingriffsregelung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durchzuführen.

14.2 Darstellung der Rahmenbedingungen

14.2.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

♦ *Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht eine mögliche Erweiterung der Baufläche in Richtung Norden vor.

♦ *Landschaftsplan*

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde auch ein Landschaftsplan durch die Verwaltungsgemeinschaft Achern in Auftrag gegeben. Der 2. Zwischenbericht vom April 1995 liegt vor.

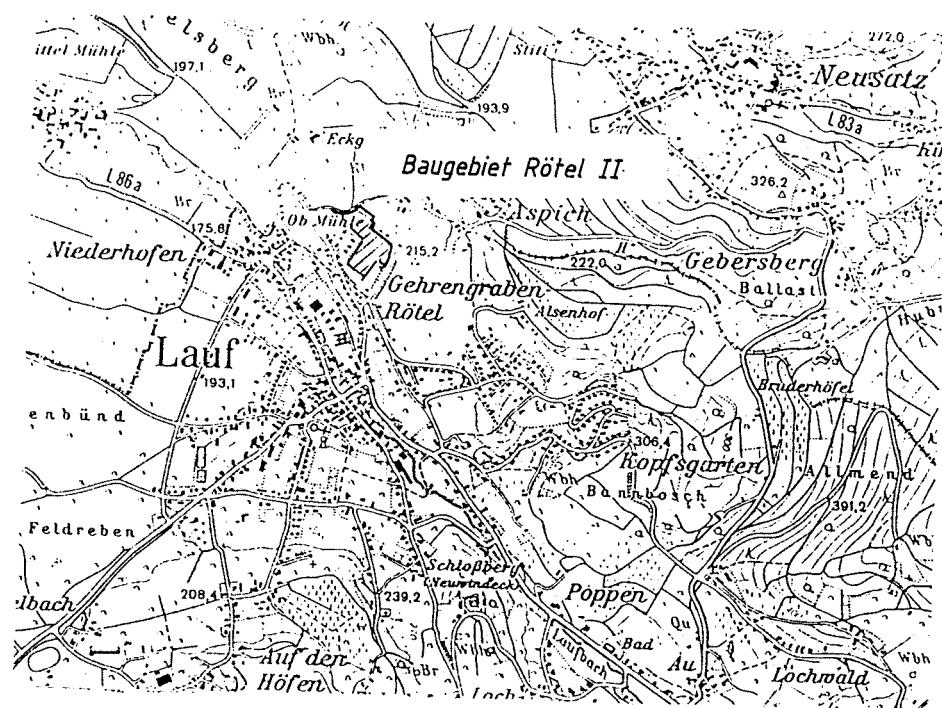
Der Vorentwurf des Landschaftsplanes sieht hierbei die Bebauung des Gebietes als vertretbar an. Ein Grünordnungsplan wird für erforderlich gehalten.

14.2.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Lauf. Die geplante Bebauung schließt bereits vorhandene Einzelbauten und bestehende Randbebauung zu einem geschlossenen Baugebiet zusammen. Offene Landschaftsbereiche werden vorwiegend im nordwestlichen Bereich berührt.

Das Planungsgebiet kann gut über die Verbindungsstraße Lauf - Neusatz erreicht werden, so daß die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gesichert ist. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Straße „Auf dem Rötel“.

Das Planungsgebiet ist eben bis leicht geneigt.



14.2.3 Ökologische Grundsituation

Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone, in der Nähe der Randverwerfung des Rheingrabens. Es handelt sich hier um eine quartäre Deckschicht, bestehend aus überwiegend schluffigem Lehm, i.d.R. mehrere Meter mächtig.

Seine Lage erlaubt den Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1.100 mm.

Als potentielle natürliche Vegetation kann der reiche Hainsimsen-Buchenwald, mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald angenommen werden, der im Geländetiefpunkt feuchtigkeitsliebende Gehölze aufweisen würde.

14.3 Bestandsaufnahme

14.3.1 Vorhandene Nutzung

Das geplante Baugebiet liegt zwischen der Verbindungsstraße Lauf- Neusatz im Osten und einem im Westen verlaufenden Wirtschaftsweg.

Nach Süden und Norden schließen sich bebaute Bereiche bzw. Einzelbauten an.

Der Planungsbereich wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Nutzungsformen sind Obstbaumwiesen unterschiedlichen Alters (Streuobstwiesen und Obstanlagen) sowie Grünlandflächen.

14.3.2 Arten- und Biotoppotential

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind Grünlandflächen und Obstbaumwiesen (Streuobstwiesen und Obstanlagen) vorhanden.

Die Obstbaumwiesen weisen unterschiedliche Altersstrukturen auf.

Die Obstanlagen (Flst.-Nr. 1656/1, 1657 und Flst.-Nr. 1668) sind vorwiegend mittleren Alters.

Die Streuobstwiesen weisen einen älteren Baumbestand auf. Abgängige Bäume wurden durch Neupflanzungen ersetzt. Die als Streuobstbestände bezeichneten Obstbaumwiesen weisen bis auf Flst.-Nr. 1672/2 und 1663/1 eine Reihenpflanzung auf. Sie können somit auch als Obstanlagen bezeichnet werden.

Der Großteil der Obstbaumwiesen wird regelmäßig gepflegt. Nur ein Grundstück ist brachgefallen (Flst.-Nr. 1663/1). Markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Die Obstbaumwiesen machen den Großteil der Gesamtfläche aus. Der restliche tieferliegende Bereich des Baugebietes wird als Wiesenfläche (Wirtschaftsgrünland) genutzt, die ca. 3 x/Jahr gemäht wird. Der Wiesenbereich weist eine kleine Senke mit Binsenbestand auf, was auf feuchte Bodenverhältnisse hinweist.

Im westlichen Planungsbereich ist ein kleiner Graben vorhanden (siehe Wasserpotential).

14.3.3 Wasserpotential

Das Planungsgebiet wird von einem kleinen Graben durchzogen. Dieser Graben ist im östlichen Abschnitt verdolt. Im westlichen Abschnitt handelt es sich um ein offenes Gewässer, das ca. 20 cm breit und ca. 20 - 30 cm tief ist. Der Graben dient zur Entwässerung der im Osten liegenden landwirtschaftlichen Gebiete sowie zur Entwässerung des Planungsgebietes selbst. Der Graben ist mit einzelnen Kopfweiden bestanden. Am Grabenrand sind auch Mädesüßbestände zu verzeichnen.

Das anstehende Bodenmaterial ist relativ wasserundurchlässig. Das Grundwasser wird aufgrund der topographischen Lage nicht berührt.

14.3.4 Klimapotential

Als offene Landschaft trägt das Planungsgebiet grundsätzlich zur Verbesserung der Klimaverhältnisse bei.

14.3.5 Landschaftsbild/Erholungspotential

Die vorhandenen Obstbaumwiesen sind typisch für das Ortsbild von Lauf. Sie binden die bebauten Flächen in die Umgebung ein.

Der Wirtschaftsweg am westlichen Planungsrand wird auch von Spaziergängern genutzt.

14.3.6 Boden

Der Planungsbereich weist eine mittlere bis gute landbauliche Standorteignung auf. Es handelt sich um Lößboden mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt (hohes Puffervermögen).

14.4 Nutzungskonflikte

14.4.1 Flächenvergleich

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 2,30 ha. Die zu bebauende Fläche (ohne Ausgleichsflächen) beträgt hierbei 1,93 ha. Für die Ausgleichsflächen verbleiben somit 0,37 ha.

Innerhalb der bebauten Fläche werden 850 m² als öffentliche Grünflächen (z.B. Spielplatz, Verkehrsgrün) ausgewiesen.

14.4.2 Nutzungskonflikte

Das geplante Baugebiet Rötel II bedeutet einen Eingriff in vorhandene Natur- und Landschaftsbereiche.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Nutzungskonflikte, die Maßnahmen zur Minde rung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, als auch die Bewertung der Restbeeinträchtigung aufgezeigt.

Gemeinde Lauf
Bebauungsplan Rötel II -Begründung -

Potentiale	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung und Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Bodenpotential	<p>Für die Ausweisung des Baugebietes Rötel II werden insgesamt 2,30 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von mittlerer bis guter Standort-eignung in Anspruch genommen, wobei 1,93 ha direkt überplant werden.</p> <p>Es handelt sich um Lößböden mit hohem Puffervermögen (direkter Flächenverlust bei max. Bebauung + Verkehrsflächen 0,93 ha - ohne private Hofflächen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Obstbaumwiesen am nördl./nordwestlichen Planungsrand - Reduzierung der Flächenversiegelung, um die Bodenfunktion weitgehend aufrecht erhalten zu können. 	<p>Der Verlust an Obstbaum-wiesen/Wiesenflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung ist innerhalb des Baugebietes nicht aus-gleichbar. Angesichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beein-trächtigung unvermeidlich.</p> <p>Die Restbeeinträchtigung bezüglich der Bodenfunktionen ist mittel bis hoch.</p>
Arten- und Biotoppotential	<p>Verlust an Obstbaumwiesen gesamt ca. 11.700m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Streuobstbestand: ca. 8.200 m² - Obstanlage ca. 3.500 m² <p>(ökologisch geringere Bedeutung)</p> <p>Verlust an Wiesenflächen mit feuchter Wiesensende: ca. 7.600 m²</p> <p>Eingriff in einen vorhanden Graben mit Kopfweiden, Eingriffslänge ca. 28 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Bäumen (vorzugsweise Obstbäume) im Bereich der Privatgrundstücke - Erhaltung von Obstbäumen in Randbereichen des Baugebietes (Flst.-Nr. 1656/1, Randbereich Flst.-Nr. 1657, Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) - Ergänzungspflanzungen von Obst-bäumen (Flst.-Nr. 1672/1, 1672/2 und 1658) - Erhaltung der Obstbaumwiesen am nördl./nordwestlichen Planungsrand - Erhaltung des Grabens im westlichen Bereich - Ausweisung einer Feuchtzone (Versickerungsmulde) 	<p>- mittel bis hoch -</p> <p>-mittel -</p> <p>- mittel -</p>
Wasserpotential - Oberflächenwasser - Grundwasser	<p>Eingriff in einen vorhandenen Graben, d.h. Verlust eines kleinen Grabenabschnittes (siehe Arten- und Biotoppotential)</p> <p>Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Belange des Grundwasser-schutzes hinsichtlich der Trink-wassergewinnung werden somit nicht berührt.</p> <p>Durch die Bebauung - sowohl Gebäude, als auch Straße - entsteht ein höherer Oberflächenwasserab-fluß. Die Versickerungsrate sowie die Grundwasserneubildung wird reduziert. Maximale Gesamtversie-gelung ca. 9.300 m² (ohne private Hofflächen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der befestigten Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien 	<p>- gering bis mittel -</p>

Potentiale	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung und Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Klima	Verstärkung des Belastungsklimas durch weitere Versiegelung (Reduzierung der offenen Bereiche, hierdurch Veränderung des Klein-Klimas durch Temperaturerhöhungen und Verringerung der Verdunstung.)	- Durchgrünung des Gebietes einschl. Fassadenbegrünung (Garage) - Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung wasserundurchlässiger Beläge - Beschattung von Verkehrsflächen durch Straßenbäume	- gering -
Landschaftsbild/ Erholungspotential	Das heutige Landschaftsbild wird durch die Beseitigung der Obstbaumwiesen verändert.	- Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Norden - Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzgebote von Bäumen und Fassadenbegrünung (Garagen)	- gering -

14.5 Maßnahmen

Das Baugebiet Rötel II stellt einen Eingriff in vorhandene Landschaftsbereiche dar. Dieser Eingriff ist durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern bzw. auszugleichen.

Für das Baugebiet Rötel II sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen vorgesehen:

♦ Durchgrünung des Baugebietes

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist eine Durchgrünung des Baugebietes sehr wichtig. Hierbei spielen sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grünflächen eine wichtige Rolle. Im öffentlichen Bereich ist vor allem das Verkehrsgrün zu nennen, d.h. Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Straßenbereich.

Im Bereich der Privatgrundstücke ist zur Gewährleistung der Durchgrünung je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum - vorzugsweise Obstbaum - zu pflanzen. Hierdurch wird ein Ausgleich für die entfallenden Obstbäume geschaffen.

Bei Grundstücken unter 400 m² ist ein kleiner Laubbaum oder sind mindestens 5 heimische Sträucher zu pflanzen.

Der geplante Kinderspielplatz, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, trägt zur weiteren Durchgrünung des Gebietes bei.

Garagen sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

♦ *Eingrünung des Baugebietes*

Zur Eingliederung in die Landschaft ist das geplante Baugebiet Rötel II in den Randbereichen zur freien Landschaft einzugründen. Hierbei sind die vorhandenen Obstbaumwiesen im nördlichen und nordwestlichen Bereich zu erhalten und durch Obstbaumpfanzungen (Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) zu ergänzen. Außerdem sind im Bereich der ehemaligen Wiesenfläche Obstbäume einzubringen. In den weiteren Randbereichen kann auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet werden. Hier schließen sich bereits bebaute Flächen bzw. Straßen an.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor abdriftenden Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der gemeindeeigenen Obstbaumgrundstücke (öffentliches Grün) die Verwendung derselben untersagt.

Zwischen den privaten Obstbaumwiesen und der Bebauung ist auf den zu bebauenden Grundstücken ein 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Der Gehölzstreifen ist zu 50 % mit heimischen und zu 50 % mit ortstypischen Ziersträuchern sowie einzelnen heimischen Gehölzen II. Ordnung zu bepflanzen.

♦ *Anlage einer Versickerungsmulde*

Im Anschluß an den bereits vorhandenen und zu erhaltenden Graben ist als Ausgleichsmaßnahme eine Versickerungsmulde mit einer Tiefe von ca. 0,80 m anzulegen. Der Graben bleibt aus Gründen des Biotopschutzes soweit wie möglich erhalten. Graben und Versickerungsmulde werden vom anfallenden Oberflächenwasser gespeist.

Die Versickerungsmulde stellt Ersatz für die überplanten feuchten Wiesenbereiche dar. Durch diese, wenn auch geringe Versickerungsmöglichkeit, wird das abfließende Oberflächenwasser reduziert.

♦ *Minderung der Flächenversiegelung*

Um eine Minderung der Flächenversiegelung zu erzielen, sind die Versiegelungsflächen zu reduzieren, z.B. durch Angabe der max. Entfernung des Garagenstandortes von der Straßenbegrenzungslinie. Außerdem sind wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen zu verwenden.

♦ *Sonstige Maßnahmen*

- Für die Straßenbeleuchtung des Baugebietes Rötel II sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

Die Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV-Lampen) sind wesentlich umweltfreundlicher im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit gegenüber Insekten. Die Lockwirkung der NAV-Lampen liegt deutlich unter der der weitverbreiteten Quecksilberdampf-Hochdrucklampen.

Der Verlust an nachtaktiven Insekten wird durch die Verwendung der NAV-Lampen verringert, die Anlockung von Schädlingen gemindert.

Gerade die Lage des Baugebietes „Rötel II“ am Rand der bebauten Ortslage macht die Verwendung von NAV-Lampen zur Minderung der Schädigung nachtaktiver Insekten erforderlich.

- Zur Verbesserung der Lebensbedingungen des Steinkauzes sind im Bereich des Flurstücks Nr. 1656/1 Nistkästen anzubringen.

Sie ergänzen die im Gemeindegebiet bereits angebrachten Nistmöglichkeiten.

14.6 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Rötel II, Kapitel I, Absatz 8 aufgeführt.

14.7 Ausgleichskonzept/Abwägung

In der vorliegenden Begründung zur Ausweisung des Baugebietes Rötel II wurden die Rahmenbedingungen sowie die Bestandsaufnahme einschließlich der entstehenden Nutzungskonflikte aufgearbeitet.

Wie die Bestandsaufnahme zeigt, handelt es sich beim Planungsgebiet vorzugsweise um Obstbaumwiesen bzw. Grünlandflächen, wie sie für diesen Landschaftsbereich typisch sind. Die vorhandenen Nutzungen stellen hierbei aber kein Ausschlußkriterium für eine mögliche Bebauung dar (siehe Landschaftsplan, Zwischenbericht April 1995).

Ferner wurden in der Begründung die grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes dargestellt, der als nicht vermeidbar zu bezeichnen ist.

In der Gemeinde Lauf besteht ein Eigenbedarf an bebaubaren Grundstücksflächen. Das Baugebiet Rötel II bietet sich hierfür an. Die geplante Bebauung schließt an bereits vorhandene Einzel- bzw. Randbebauungen an. Erschließungsvorleistungen sind bereits gegeben. Außerdem befindet sich ein Großteil der überplanten Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde Lauf.

Nachfolgend werden die betroffenen Flächen und die Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Eine gegenseitige Aufrechnung der Flächen wird nicht durchgeführt, da nicht alle Eingriffe bzw. Ausgleichsmaßnahmen flächenmäßig zu erfassen sind.

Außerdem ist die Wertigkeit Eingriff - Ausgleich unterschiedlich.

♦ *Flächen mit Eingriffen*

Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen gesamt:	19.300 m ²
hiervon:	
- Obstplantagen (ca. 90 Bäume)	3.500 m ²
- Streuobstwiesen (ca. 110 Bäume)	8.200 m ²
- Wiesenflächen	7.600 m ²

Die Obstplantagen besitzen gegenüber den Streuobstwiesen eine geringere ökologische Wertigkeit. Die vorhandenen Streuobstbestände, die je nach Definition des Begriffes „Streuobst“ z.T. auch als Obstplantage (mit Ausnahme Flst.-Nr. 1672/2) bezeichnet werden können, sind von mittlerer Wertigkeit. Eine mittlere ökologische Wertigkeit ist auch der Wiesenfläche zuzuordnen.

- Verlust an Grabenfläche: 28 m
- Verlust an Flächen durch Versiegelung (max.) ohne Hofflächen: 9.300 m²
Die max. Versiegelungsfläche ergibt sich bei vollständiger Ausnutzung der möglichen Baufläche und Verkehrsfläche - eine gänzliche bzw. max. Bebauung der Grundstücke ist entsprechend anderer Baugebiete nicht zu erwarten, so daß die Versiegelungsfläche niedriger anzusetzen ist.

♦ *Eingriffe, die nicht flächenmäßig zu erfassen sind*

- Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Versiegelung

Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Ausweisung von Obstbaumwiesen bei Verbot von
Verwendung von Pflanzenschutzmitteln 950 m²

Ausweisung von Obstbaumwiesen
mit zusätzlichen Baumpflanzungen

- öffentliche Grünfläche: (ca. 3 Bäume)	350 m ²
- private Grünfläche: (ca. 10 Bäume)	2.400 m ²

Ausbildung einer Versickerungsmulde 50 m²

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Gebietes 850 m²

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht flächenmäßig zu erfassen sind

Baumpflanzungen im Straßenbereich - öffentliches Grün: ca. 16 Stück

Baumpflanzungen im Bereich der Hausgärten - privates Grün ca. 54 Stück

Fassadenbegrünung an Garagen

- Verwendung von NAV-Lampen zur Straßenbeleuchtung
- Anbringung von Nistkästen auf Flurstück Nr. 1656/1

Minderungsmaßnahmen

- Reduzierung der versiegelten Fläche (Angabe des Garagenstandortes)
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, z.B. für Stellplätze
- Gute Ausnutzung der Baufläche zur Reduzierung des Landschaftsverbrauches

Die ökologisch wertvollen Gehölzbestände entlang des Hohlweges (vorhandener Wirtschaftsweg am westlichen Planungsrand) bleiben erhalten. Sie stehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

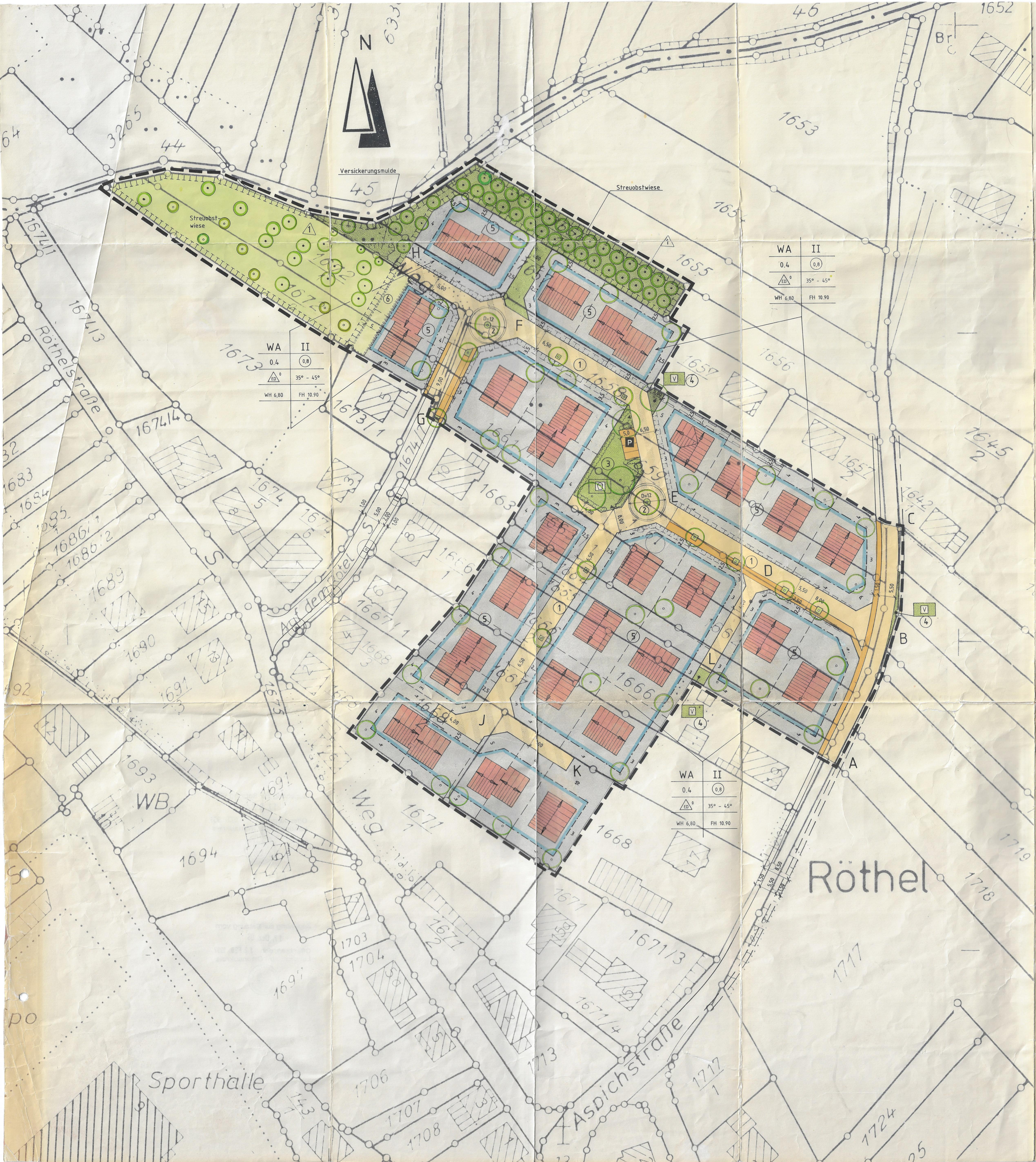
Zusätzliche Ersatzmaßnahmen sind keine vorgesehen. Sie wären zur Vollkompensation des Eingriffes aus rein ökologischer Sicht erforderlich, da der Eingriff bzw. der Verlust an Obstbäumen nicht vollständig innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann.

Ein Eingriff in die Landschaft durch Bebauung kann jedoch nicht konfliktfrei ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der umgebenden Fläche sind nicht möglich, da sie durch anderweitige Nutzungen gebunden sind.

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird der Eingriff jedoch weitgehend minimiert und eine Maximierung der grünordnerischen Festsetzungen erzielt.

Die Abwägung ist von der Gemeinde durchzuführen.

(17.09.1996 Fri/Zim/bü)



ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

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

9. GRÜNLÄCHEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete
(\$ 4 BauNVO)

öffentliche Grünfläche
Verkehrsgrünfläche
Spielplatz

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

13. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG /
ERHALTUNG V. BÄUMEN U. STRÄUCHERN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

II 0,4 (0,8) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

geplante Einzelbäume / geplante Gehölzbepfl.
Lfd. Nr. siehe Festsetzung im Text

Grundflächenzahl

bestehende und zu erhaltende
Einzelbäume

Geschäftsfächenzahl

Lfd. Nr. siehe Festsetzung im Text

Dachneigung

Höhe baulicher Anlagen
als Höchstgrenze

WH 6,80 Wandhöhe (Trauhöhe) in m über Straßenniveau

Festsetzung im Text

FH 10,90 Fristhöhe in m über Straßenniveau

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
Leitungsrecht für Kanal

ED o offene Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

ED - Einzel- + Doppelhäuser

Gebäudestellung

Baugrenze

Flächen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung der Landschaft
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

4. VERKEHRSLÄCHEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgründen und
Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers erforderlich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Fahrbahn

Aufschüttung

Gehstreifen

Gemischter Verkehr

Öffentliche Parkplätze

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet Val.-
grundfl.- geschoß

Geschäftsf. -zahl

Bauweise Geschöf.-

Dachneigung

WH Wandhöhe FH

Fristhöhe (Trauhöhe)

ANLAGE NR. 1
1. FERTIGUNG

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN "RÖTEL II"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M.1:500

① PLANBEARBEITER

LAUF, DEN 02.04.1996/05.09.1996

ZINK

INGENIEURE

Postfach 44 77984 LAUF - Postamt 1

0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

(UNTERSCHRIFT)

② AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH Beschluss
DES GEMEINDERATS VOM 20. Okt. 1992

Lauf, den 21. Okt. 1992

LAUF

(Horch)

BÜRGERMEISTER

③ BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BauGB

AM 17. MAI 1995

VOM 18. MAI 1995 BIS 19. JUNI 1995

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BauGB

AM 29. AUG. 1995 FRIST 29. SEP. 1995

⑤ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 ABS. 2 BauGB

ÖFFENTLICHE Bekanntmachung AM 3. MAI 1995

Anschlag an den Verkündataten und
Durch Hinweis im Nachrichtenblatt

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM 20. MAI 1995 BIS 20. JUNI 1995

Lauf, den 21. JUNI 1995

LAUF

(Horch)

BÜRGERMEISTER

6. BESCHLUSS ALS SATZUNG
NACH § 10 BauGB i. V. m. § 4 ABS. 1 GO

AM 17. SEP. 1995 / 17. DEZ. 1995

Lauf, den 18. SEP. 1996

17. JAN. 1997

7. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEI DER
HÖHEREN VERWALTUNGSbehörde

NACH § 11 ABS. 1 BauGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM 05. FEB. 1996 BIS

Lauf, den 07. MÄR. 1997

LAUF

(Horch)

BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETTEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BauGB

ÖFFENTLICHE Bekanntmachung AM 07. MÄR. 1997

Durch Nachrichtenblatt und Anschlag

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM 05. FEB. 1996 BIS

Lauf, den 07. MÄR. 1997

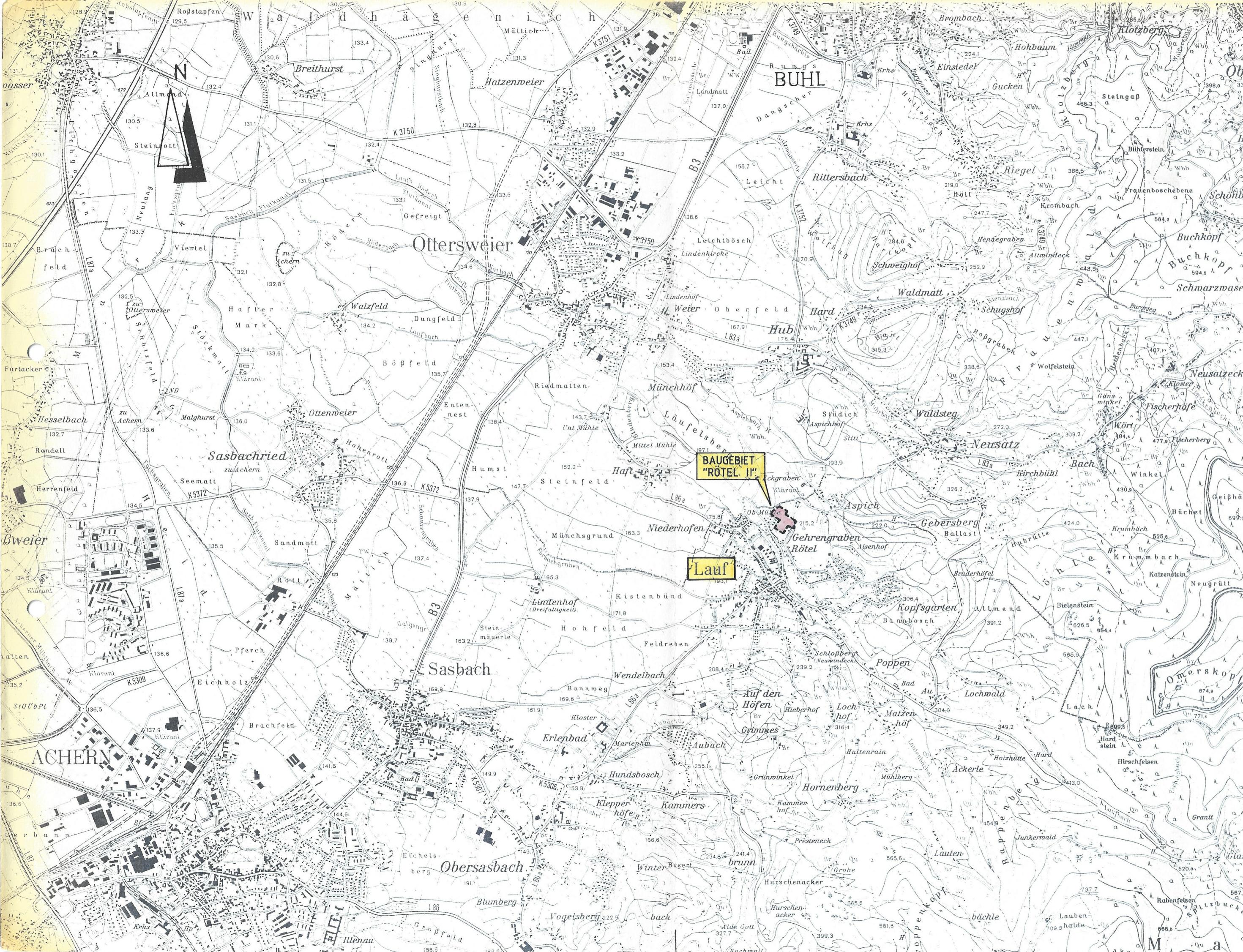
LAUF

(Horch)

BÜRGERMEISTER

gez. Sept. 95 Bay. B

85/75



GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN "RÖTEL II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M. 1 : 25000

LAUF, DEN 03. APR. 1996

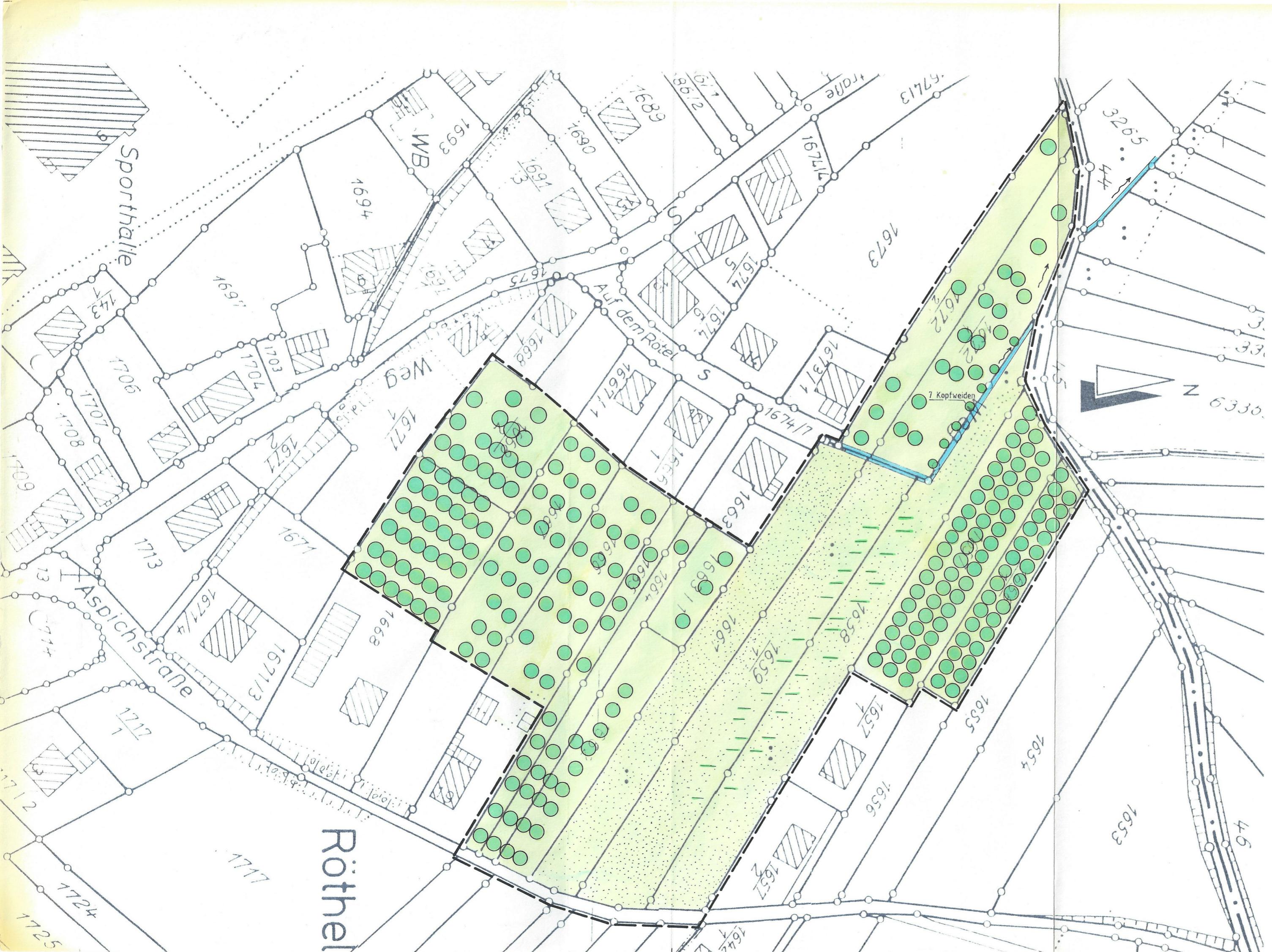


Horeth

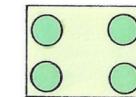
(Horeth)
Bürgermeister

LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER

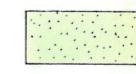
=ZINK=
INGENIEURE
Postfach 44 | 77884 LAUF · Poststr. 1
0 078 41 / 703-0 Fax 0 078 41 / 703-80



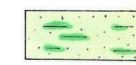
ERLÄUTERUNG



OBSTBAUMWIESE



WIESE



WIESE MIT BINSENBESTAND

**ANLAGE NR. 5
1. FERTIGUNG**

GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

"Rötel II"

NUTZUNGSKARTIERUNG

M. 1:1000

LAUF, DEN 18. SEP. 1996
Müller
(Horeth)
Bürgermeister
LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER



ZINK
INGENIEURE
Postfach 44 • 77884 LAUF · Poststr. 1
07841/703-0 · Fax 07841/70380

GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN
"RÖTEL II"STRASSEN - LÄNGSSCHNITT
M. 1 : 500 / 50

LAUF, DEN 18 SEP. 1996

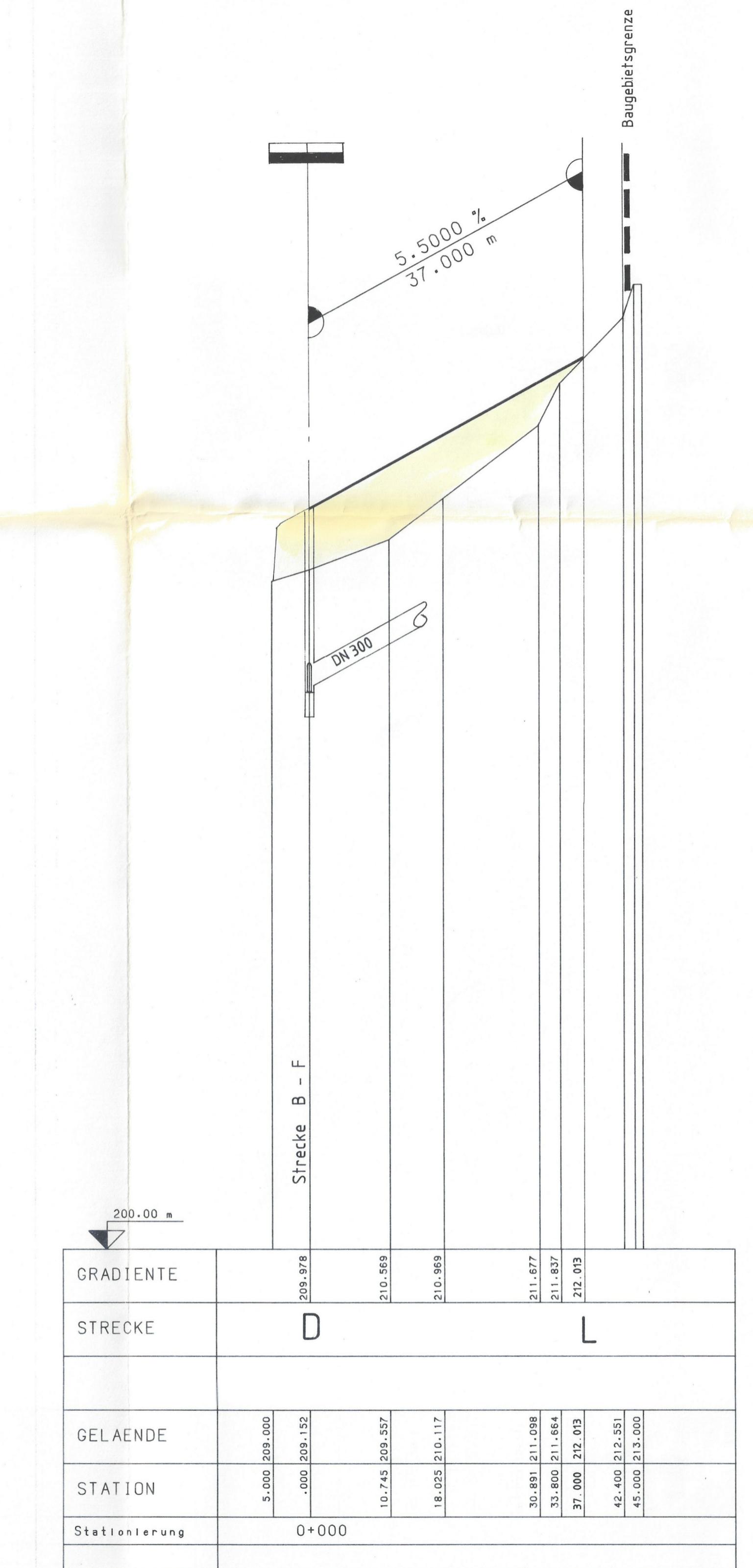
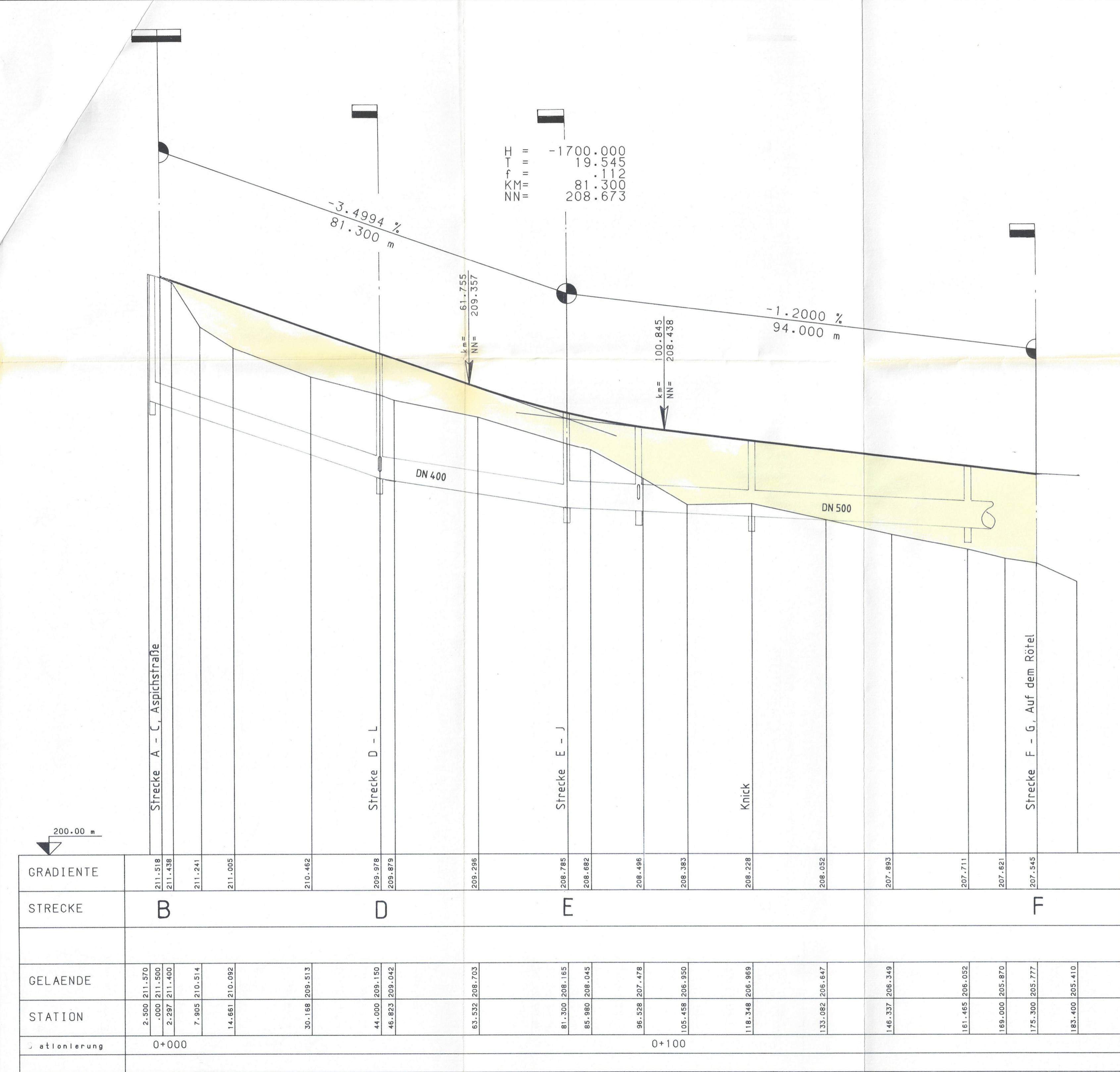


Horeth
(Horeth)
Bürgermeister

LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER

ZINK
INGENIEURE
Postfach 41 • 77884 LAUF • Poststr. 1
(0 78 41) 703-0 • Fax 0 78 41 / 703-80

zink



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

"RÖTEL II"

STRASSEN - LÄNGSSCHNITT

M. 1 : 500 / 50

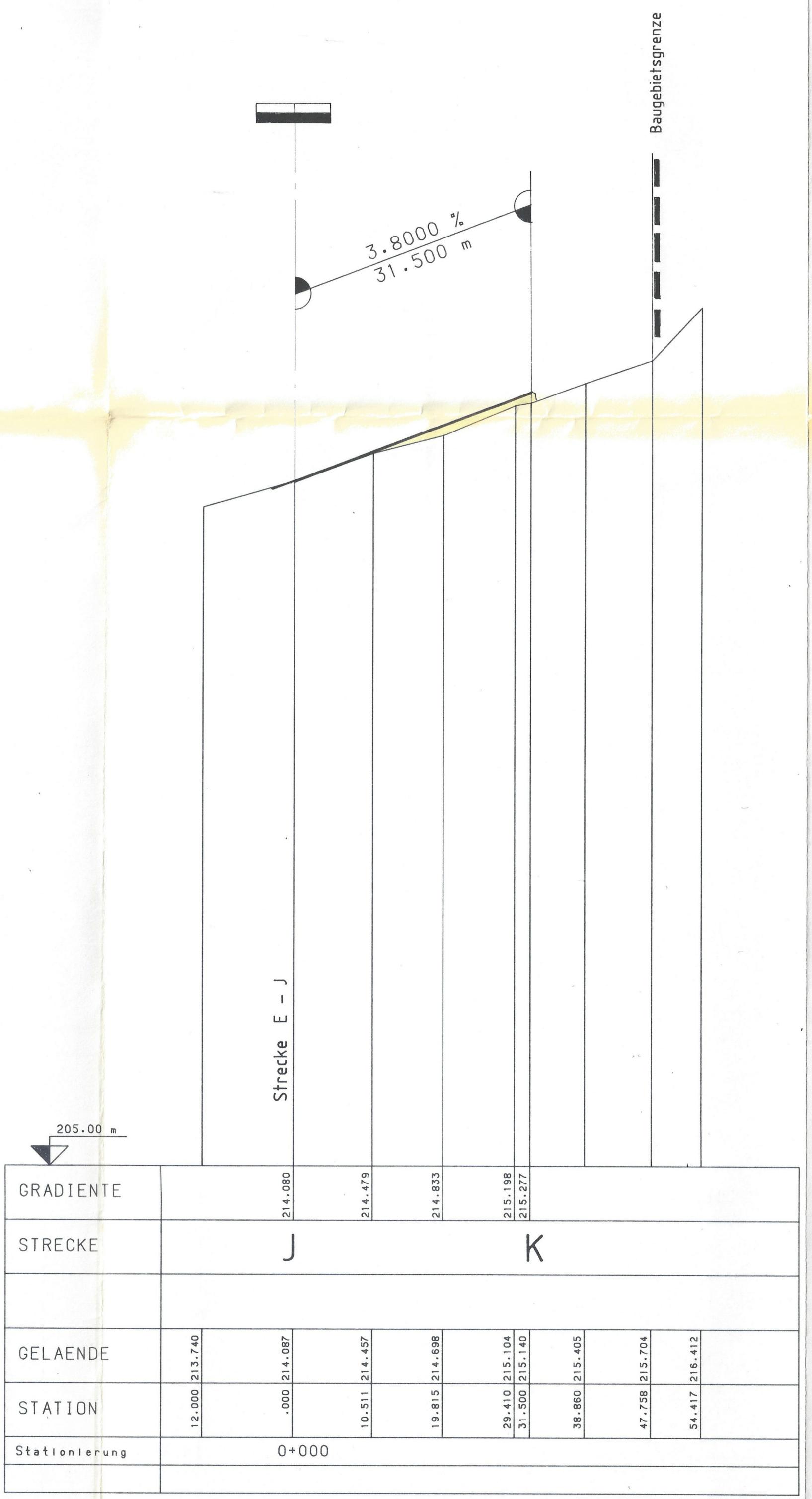
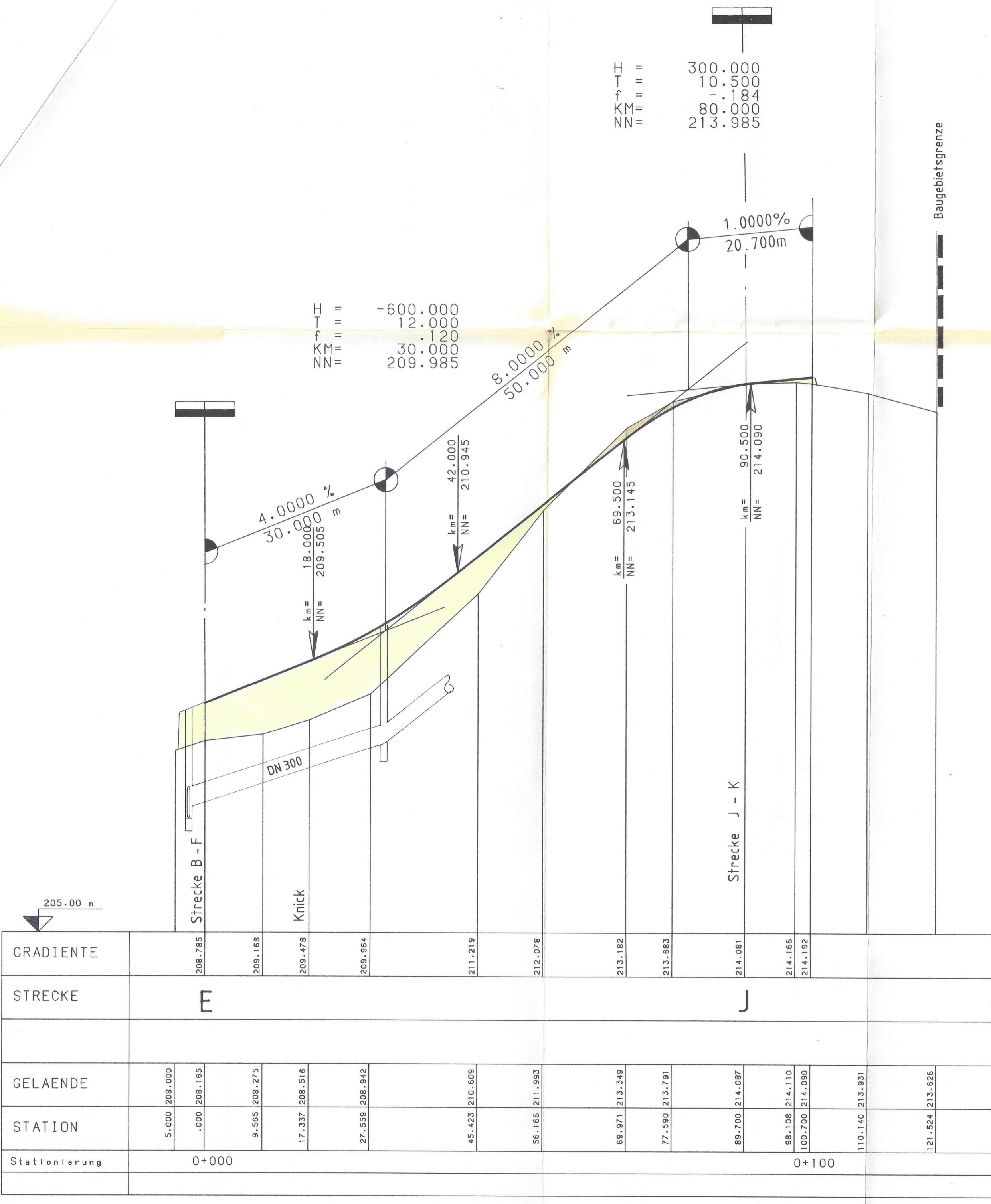
LAUF, DEN 18. SEP. 1996



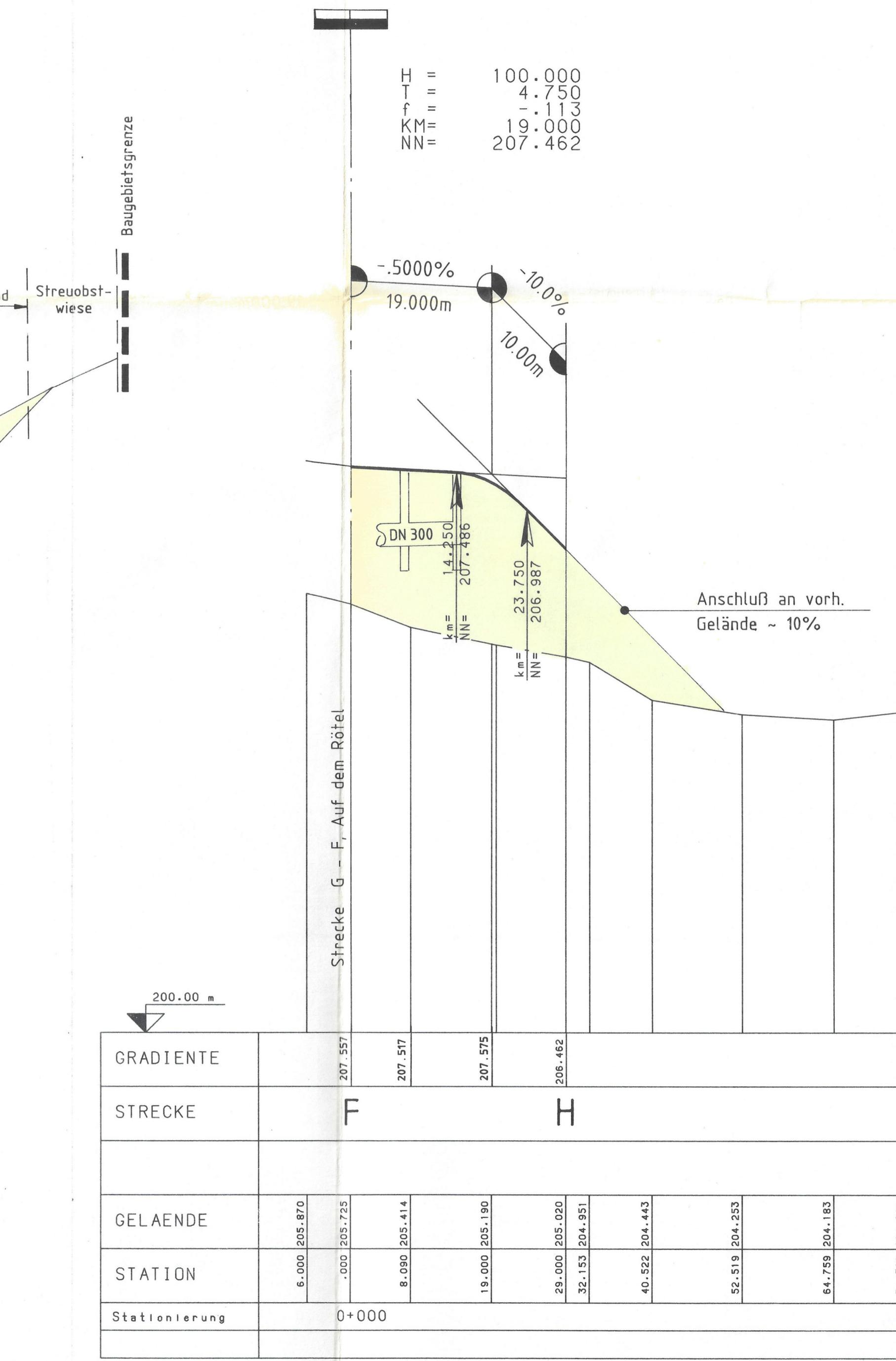
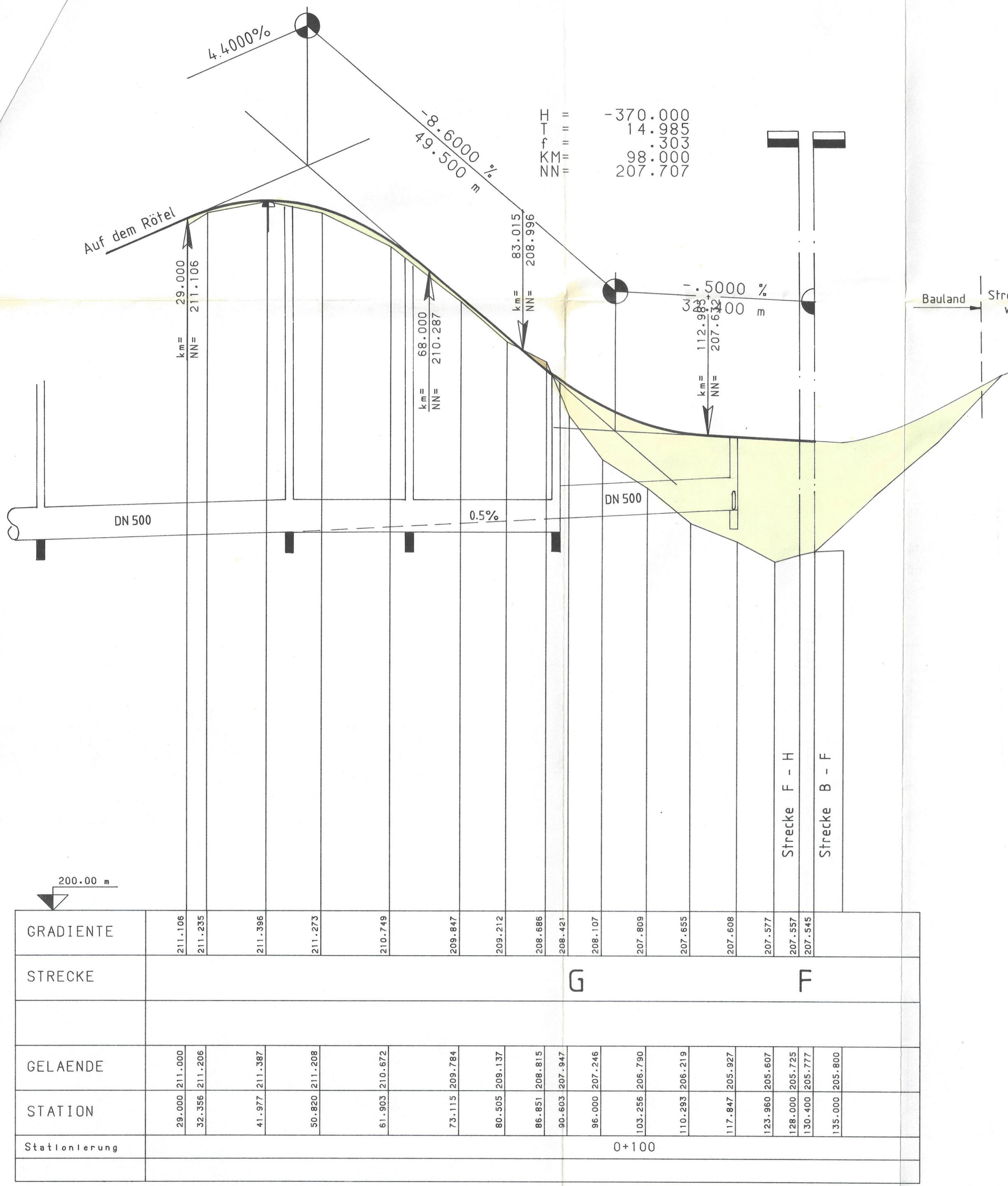
Horeth
(Horeth)
Bürgermeister

LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER

ZINK
INGENIEURE
Postfach 41 77864 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703-0 · Fax 0 78 41 / 703-80



H = 300.000
 T = 19.500
 KM = .634
 NN = 48.500
 HP = 211.964
 42.200
 211.396



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

"RÖTEL II"

STRASSEN - LÄNGSSCHNITT
M. 1 : 500 / 50

LAUF, DEN 18. SEP. 1996

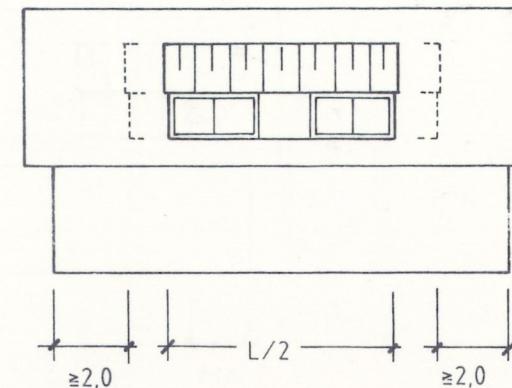
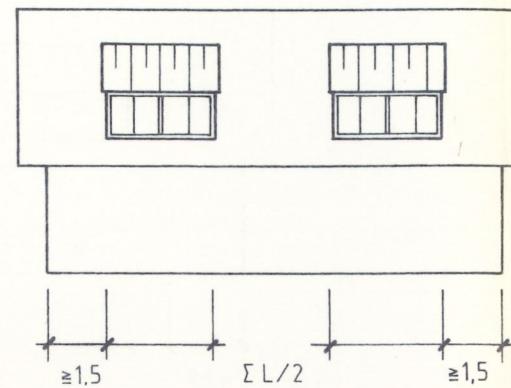
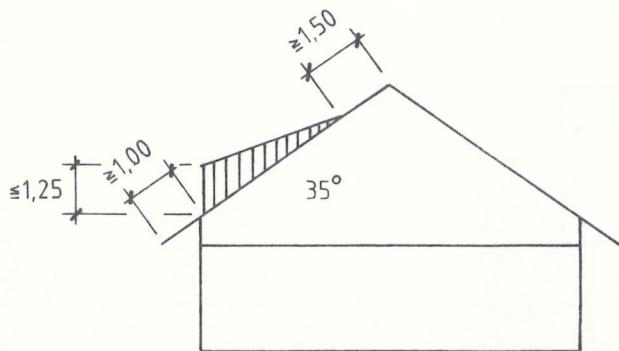


Horeth
(Horeth)
Bürgermeister

LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER

ZINK
INGENIEURE
Postfach 41 77864 LAUF - Poststr. 1
0 078 41 / 703 - 0 Fax 0 078 41 / 703 - 80

SCHLEPPGAUBEN



GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
"RÖTEL II"

GAUBEN: DACHNEIGUNG 35°
M. 1 : 200

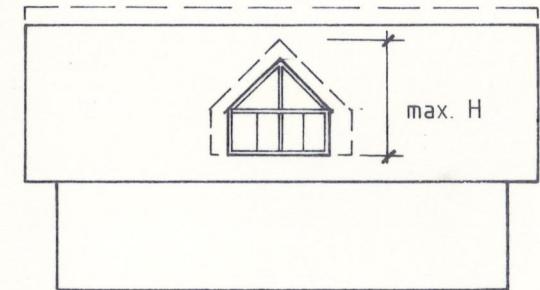
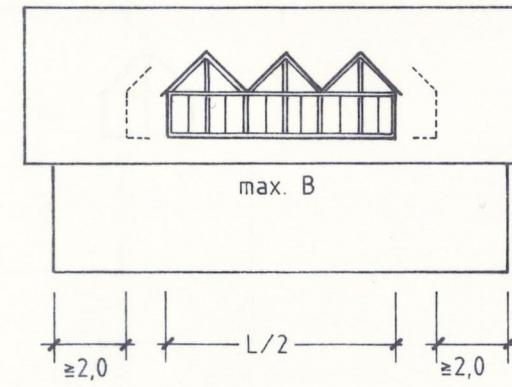
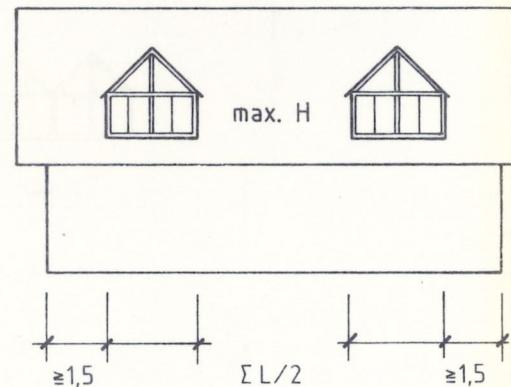
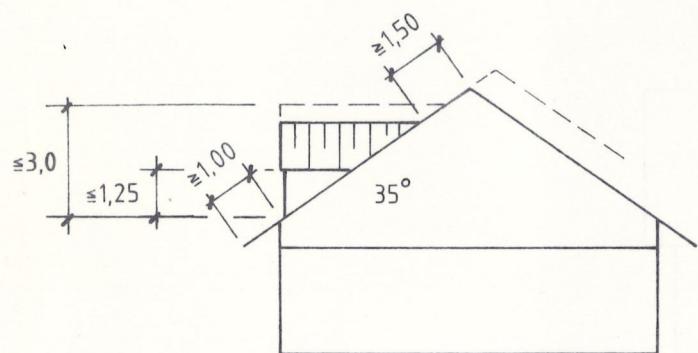
LAUF, DEN 18. SEP 1996

(Moreth)
Bürgermeister
LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER:

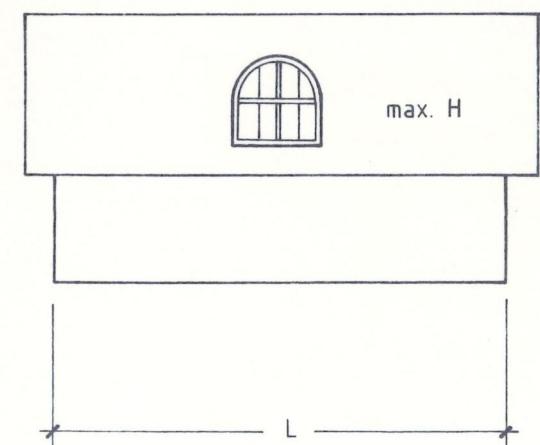
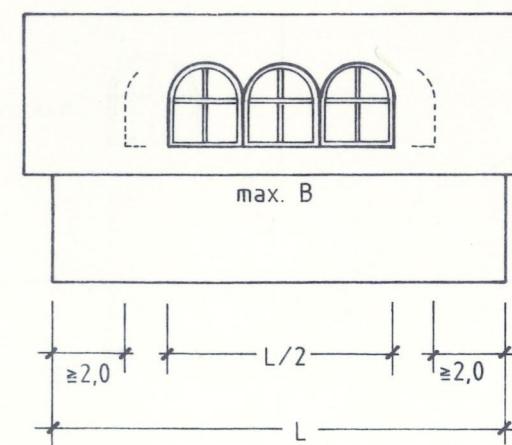
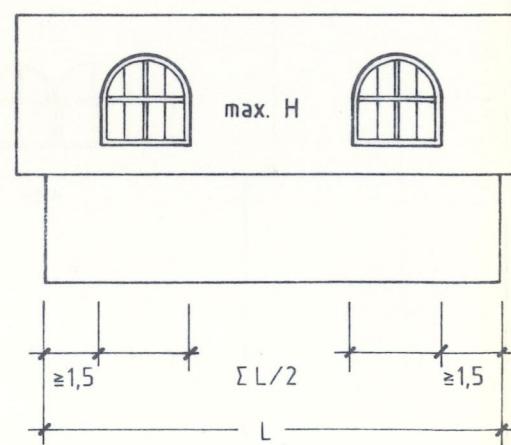
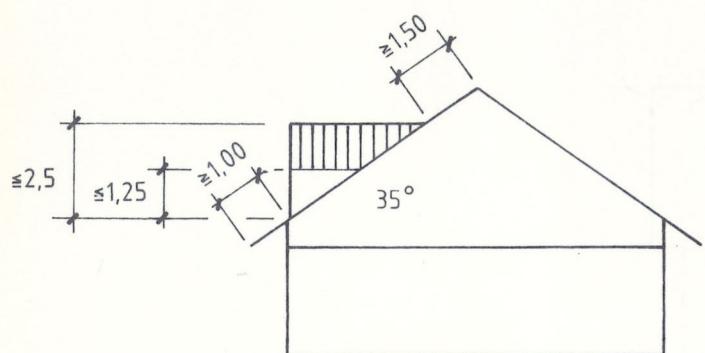
Zink
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
078 41 / 703-0 Fax 078 41 / 703-80



GIEBELGAUBEN ODER DREIECKSGAUBEN



TONNENGAUBEN



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN
"RÖTEL II"

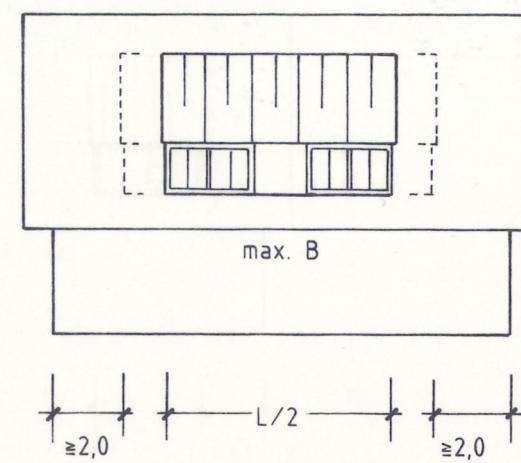
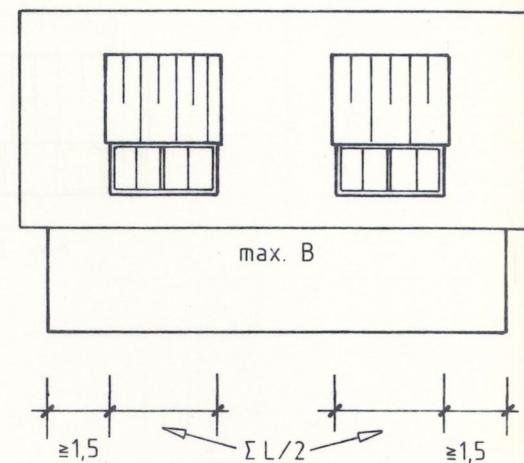
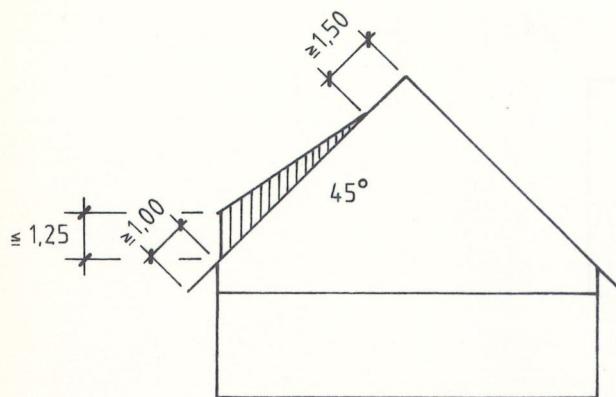
GAUBEN: DACHNEIGUNG 45°
M. 1 : 200

Horeth
(Horeth)
Bürgermeister
LAUF, DEN 02.04.1996
PLANFERTIGER:

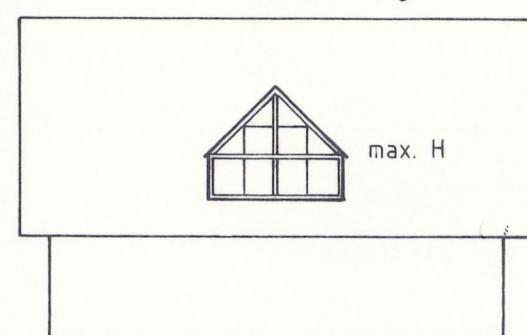
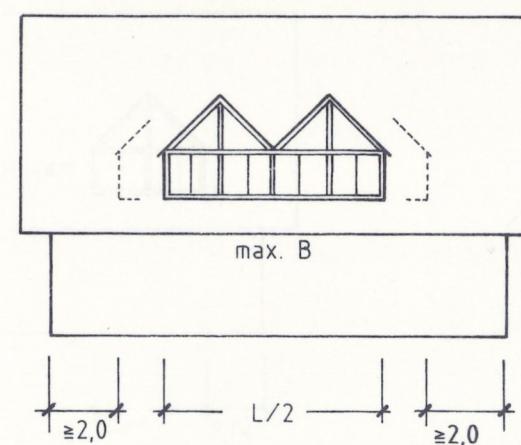
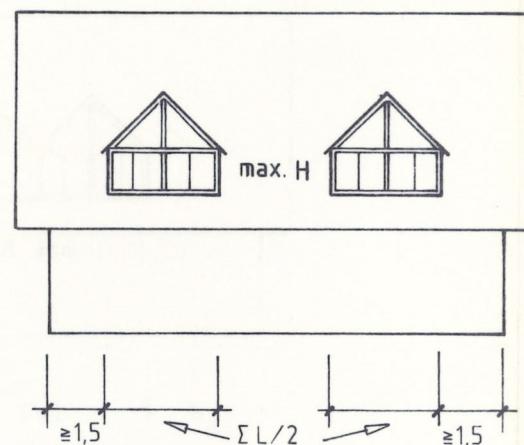
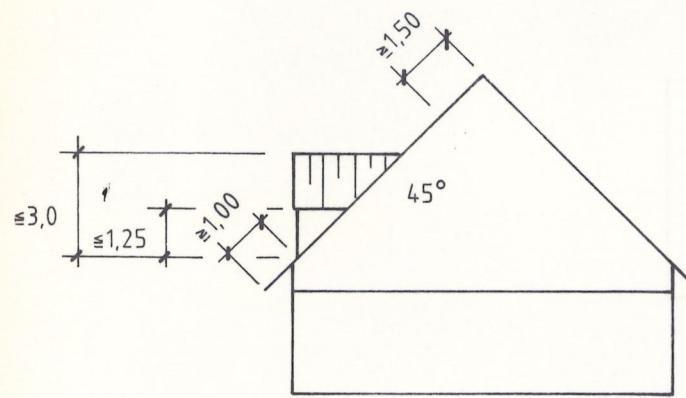
Zink
INGENIEURE
Postfach 44 77864 LAUF · Poststr. 1
Fax 0 78 41 / 703 - 0



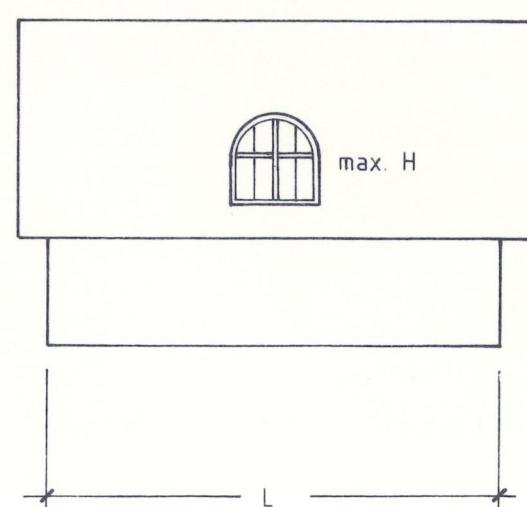
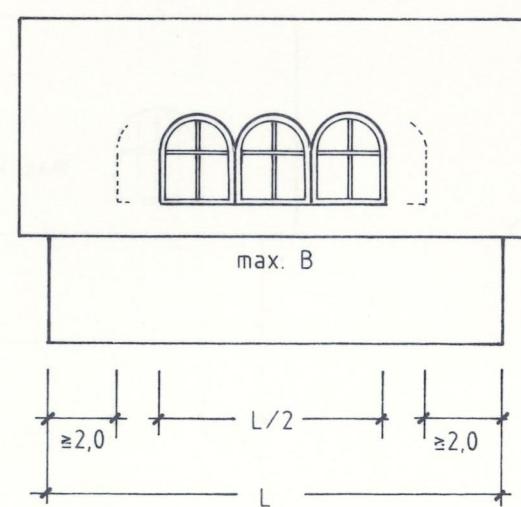
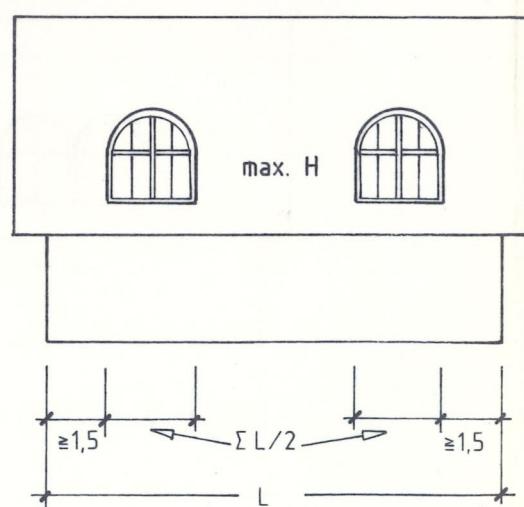
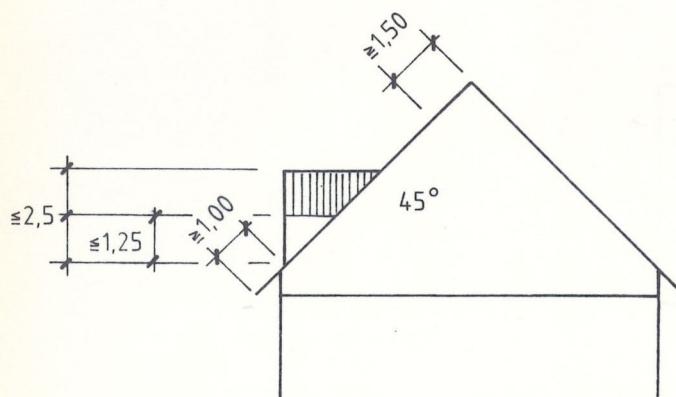
SCHLEPPGAUBEN



GIEBELGAUBEN ODER DREIECKSGAUBEN



TONNENGAUBEN



GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
"RÖTEL II"

DACHEINSCHNITTE
DACHAUFBAUTEN
M. 1:200 , 1:100

LAUF, DEN 18. SEP. 1996
(Horeth)
Bürgermeister
LAUF, DEN 02.04.1996



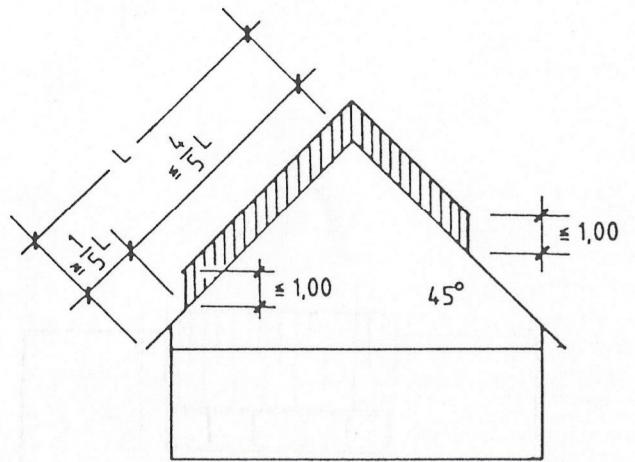
ZINK
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

leunig

**AUFGESETZTES
SATTELDACH
ZWEIHÜFTIG**

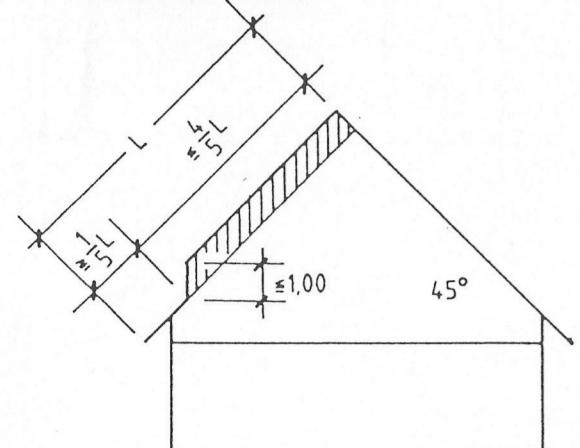
M. 1 : 200

45°



M. 1 : 200

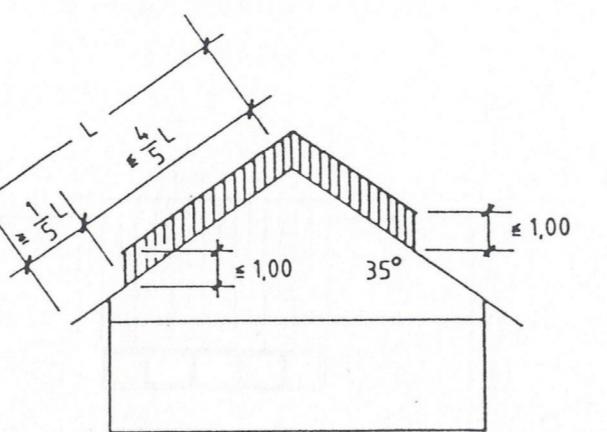
**AUFGESETZTES
SATTELDACH
EINHÜFTIG**



**AUFGESETZTES
SATTELDACH
ZWEIHÜFTIG**

M. 1 : 200

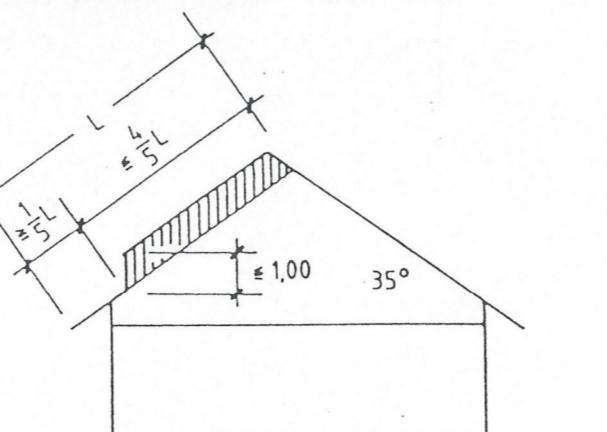
35°



M. 1 : 200

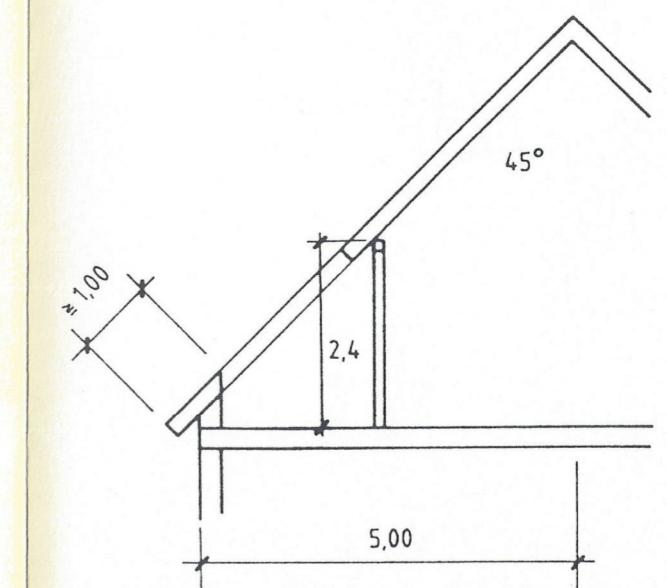
**AUFGESETZTES
SATTELDACH
EINHÜFTIG**

M. 1 : 200



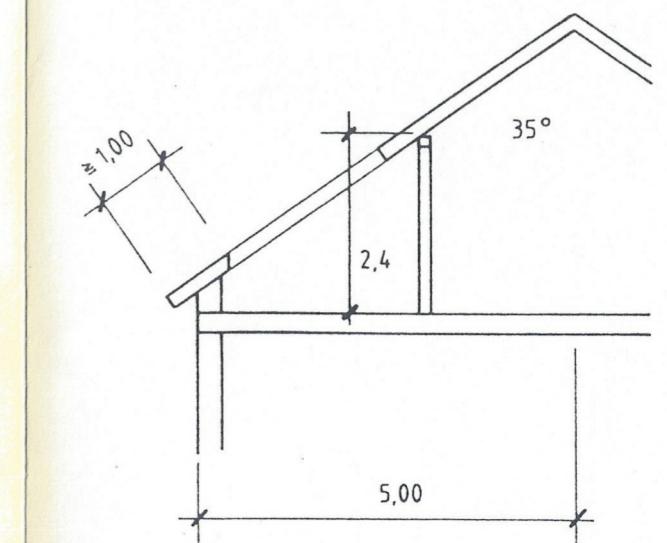
DACHNEIGUNG 45°

M. 1 : 100



DACHNEIGUNG 35°

M. 1 : 100



M. 1 : 200

