

# Satzung

der Gemeinde Lauf über

## A) die Änderung des Bebauungsplans „Rötel III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 04.04.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Rötel III“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

## § 1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017.

Geändert wird folgender Punkt:

- Auf Grundstück Flst.-Nr. 2270 wird die Baugrenze verschoben.

## § 2 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, .....  
*11. April 2017*  
.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauf  
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Rötel III, 1. Änderung“**

**Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
INGENIEURE

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Begründung

---

## Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 Anlass der Aufstellung.....	3
1.2 Art des Bebauungsplans .....	3
1.3 Verfahrensart .....	3
1.4 Aufstellungsverfahren.....	3
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.1 Begründung der Erforderlichkeit.....	4
2.2 Artenschutz.....	4
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT.....</b>	<b>5</b>
3. PLANUNGSKONZEPT.....	5
3.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	5
4.1 Übersicht der Änderung.....	5
4.2 Umweltbelange .....	6
5. AUSWIRKUNGEN .....	6
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung .....	6
5.3 Bodenordnende Maßnahmen.....	6
5.4 Erschließung.....	6
6. RECHTSGRUNDLAGEN.....	6

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANZEICHNUNG IN DER SATZUNGSFASSUNG VOM 18.05.2015 .....	5
ABBILDUNG 2: ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG.....	5

Begründung

---

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Durch die tatsächliche Einteilung der Baugrundstücke ist auf dem neuen Baugrundstück Flst.-Nr. 2270 eine sehr kleine überbaubare Grundstücksfläche entstanden. Um eine ausreichende Bebauung dieses Baugrundstücks zu ermöglichen, wird das auf diesem Grundstück festgesetzte Baufenster erweitert.

Weitere Änderungen (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, ...) werden nicht vorgenommen.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Rötel III“ seit dem 05.02.2016 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

#### 1.3 Verfahrensart

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2270 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rötel III“ wird die Baugrenze nach Osten erweitert. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Am Gesamtkonzept des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dadurch wird für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

#### 1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 14.02.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Rötel III“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 14.02.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 21.02.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 15.03.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Begründung

---

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine ausreichende Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 2270 Nutzung zu ermöglichen. Durch die tatsächliche Einteilung der Baugrundstücke ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 2270 nur sehr gering, so dass ohne die Änderung des Baufensters nur eine sehr eingeschränkte Bebauung dieses Grundstücks möglich ist.

### **2.2 Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Begründung

## Teil B Planungsbericht

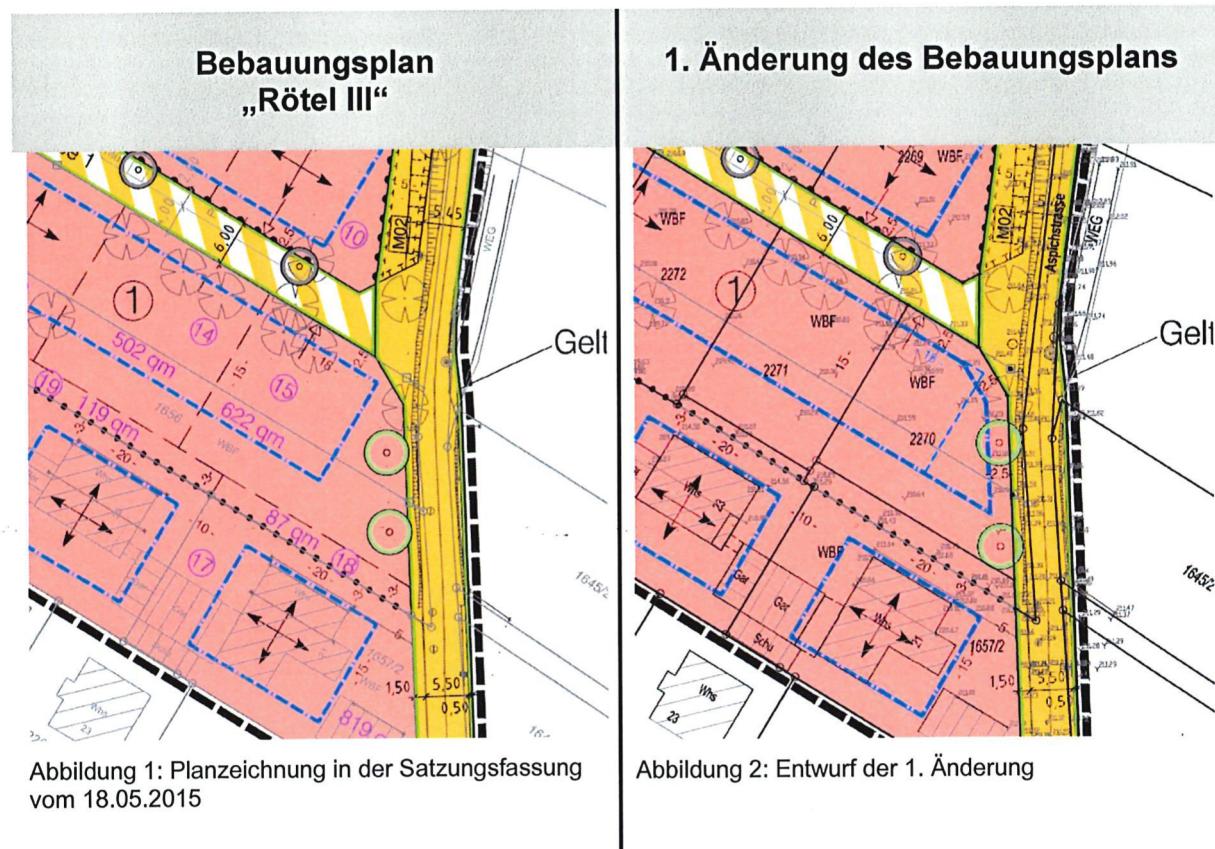
### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Verbesserung der Bebaubarkeit eines bestehenden Baugrundstücks  
Hierzu wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2270 geändert.

### 4. Planinhalte und Festsetzungen

#### 4.1 Übersicht der Änderung



Begründung:

Durch die tatsächliche Einteilung der Baugrundstücke wurde das Grundstück Flst.-Nr. 2270 (Bauplatz Nr. 15) kleiner als im Bebauungsplan vorgesehen. Dadurch ergibt sich auf diesem Baugrundstück nur ein sehr kleines Baufenster. Zur Verbesserung der Bebaubarkeit dieses Baugrundstücks wird daher das Baufenster nach Osten erweitert.

Eine Änderung an der bisherigen Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ des Baugrundstücks wird nicht vorgenommen, so dass sich auch der Änderungsbereich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung als Wohnbaufläche) entwickelt.

Begründung

## 4.2 Umweltbelange

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da die bislang festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten bleibt.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Baugrundstück Flst.-Nr. 2270 kann durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche besser ausgenutzt werden. Neue Baumöglichkeiten für Wohngebäude werden nicht geschaffen.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlich bebaubaren Flächen hervorgerufen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### 5.3 Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### 5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 6. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

1. April 2017

Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 21.03.2017 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

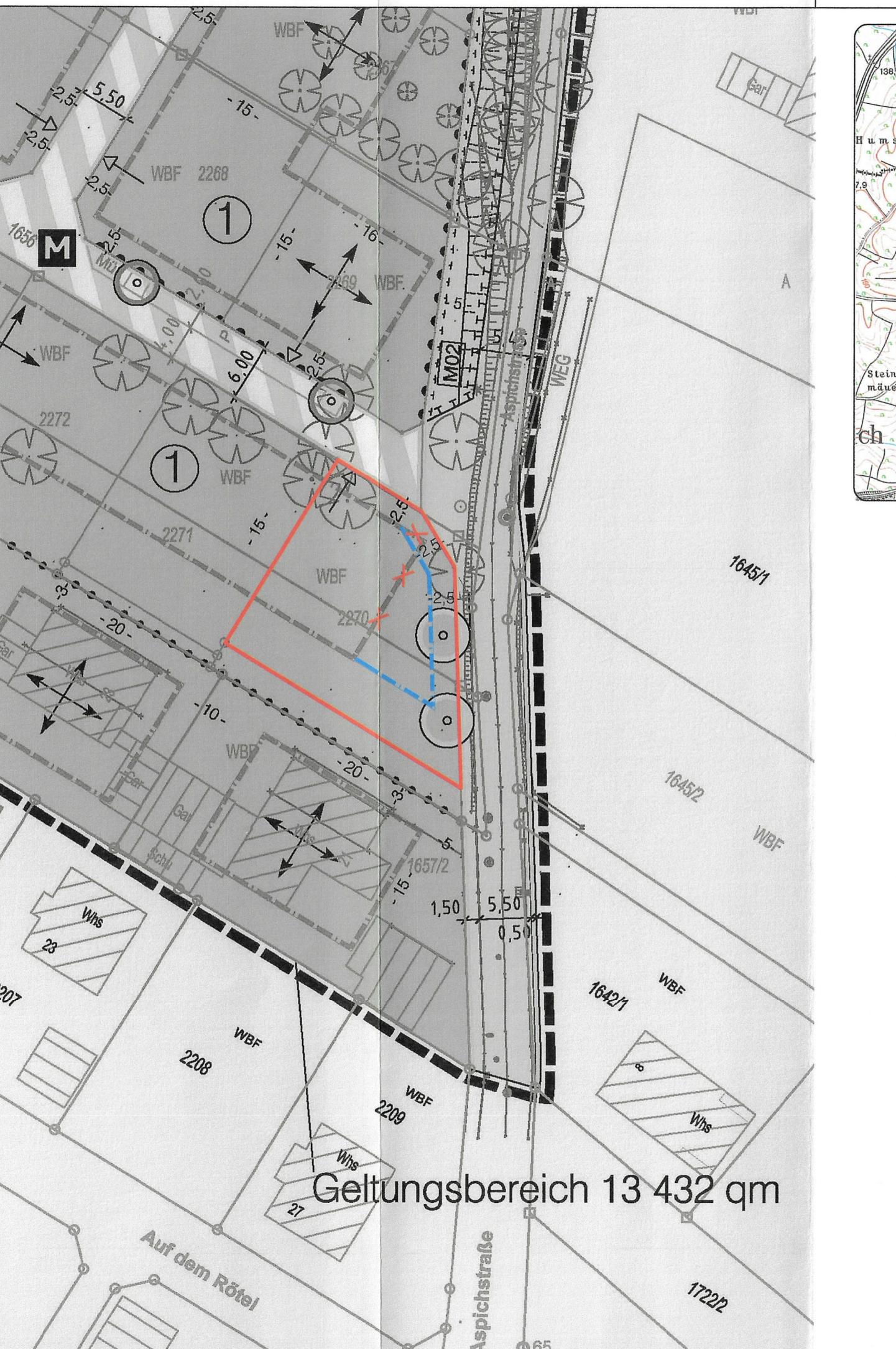
Der Bebauungsplan „Rötel III“, festgesetzt durch Satzung vom 09.06.2015 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 05.02.2016) wird wie folgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert:

#### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

#### A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

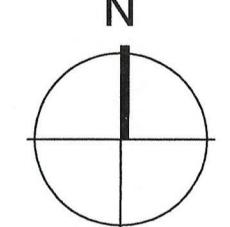
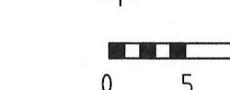


STAND: 21.03.2017  
FASSUNG: SATZUNG



GEMEINDE LAUF  
ORTENAUKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „RÖTEL III, 1. ÄNDERUNG“ ZEICHNERISCHER TEIL

 M 1 : 500 	Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 04.04.2017 übereinstimmen
--	---

 Aufstellungsbeschluss: 14.02.2017	
---	--

 Entwurfsbilligung: 14.02.2017	
---	--

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB 21.02.2017 - 15.03.2017

 Satzungsbeschluss: 04.04.2017	
---	--

 In Kraft getreten am:  Lauf, 13. April 2017 	
--	--

<b>PROJEKT</b> 2017 020	<b>PLANUNG</b> 77886 Lauf 07841/703-0
<b>BEAR.</b> Kernler	
<b>GEZ.</b> Schr	
<b>DATUM</b> 21.03.2017	
2017020/baulpl/satz/bp	

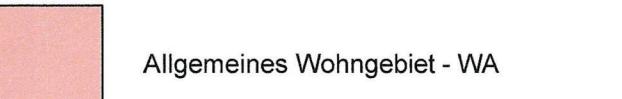
**ZINK**  
INGENIEURE  
naturraum



## Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der Nutzung



Allgemeines Wohngebiet - WA

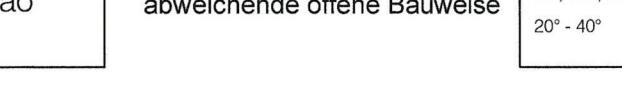
Regelungen zur Ausnutzung



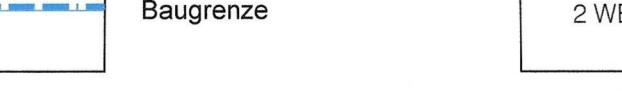
Grundflächenzahl - GRZ  
WH 6,5 m FH 9,0 m  
maximale Wandhöhe  
maximale Firsthöhe



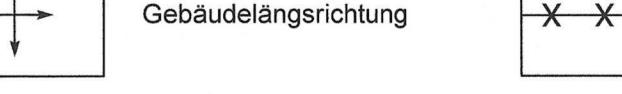
abweichende offene Bauweise  
SD, WD, ZD, vPD  
20° - 40°  
Dachform  
Dachneigung



Baugrenze  
höchstzulässige Zahl von  
Wohneinheiten in Wohngebäuden



Gebäudelängsrichtung  
x-x-x  
Abgrenzung unterschiedlicher  
Gebäudelängsrichtung



maßgebende Erschließungs-  
straße für Bezugshöhe  
→  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

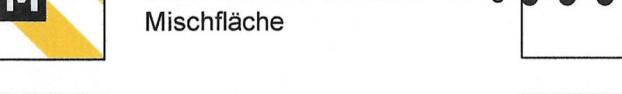
Straßen und Wege



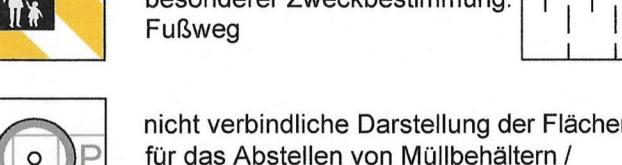
Öffentliche  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche  
besondere Zweckbestimmung:  
Mischfläche  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Öffentliche Verkehrsfläche  
besondere Zweckbestimmung:  
Fußweg  
Böschung



nicht verbindliche Darstellung der Flächen  
für das Abstellen von Müllbehältern /  
Anpflanzen von Bäumen / Parken

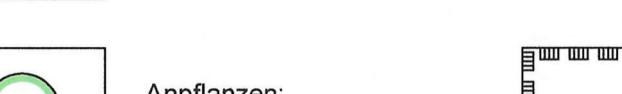
Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege



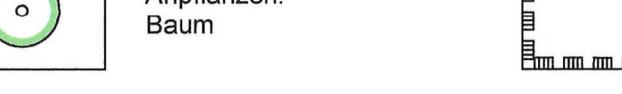
Öffentliche Grünfläche:  
Eingrünung



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

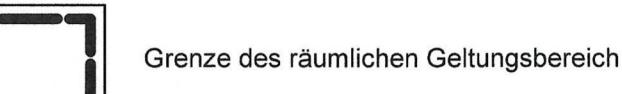


Anpflanzen:  
Baum



Nachrichtliche Übernahme:  
Biotop gemäß § 32 NatSchG

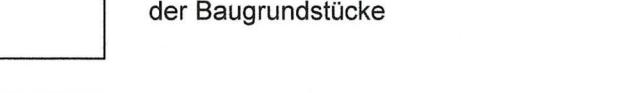
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rötel III"

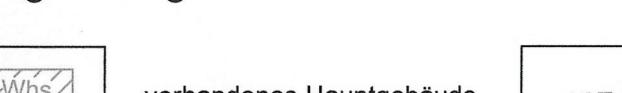


nicht verbindliche Einteilung  
der Baugrundstücke

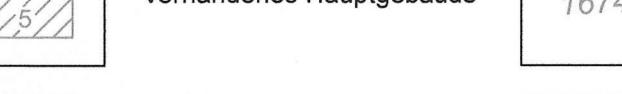


nicht verbindliche  
Nummerierung und Größe  
der Baugrundstücke

Plangrundlage:



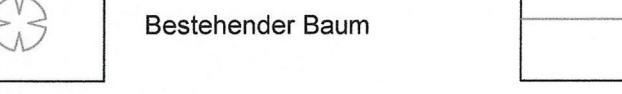
vorhandenes Hauptgebäude  
1674



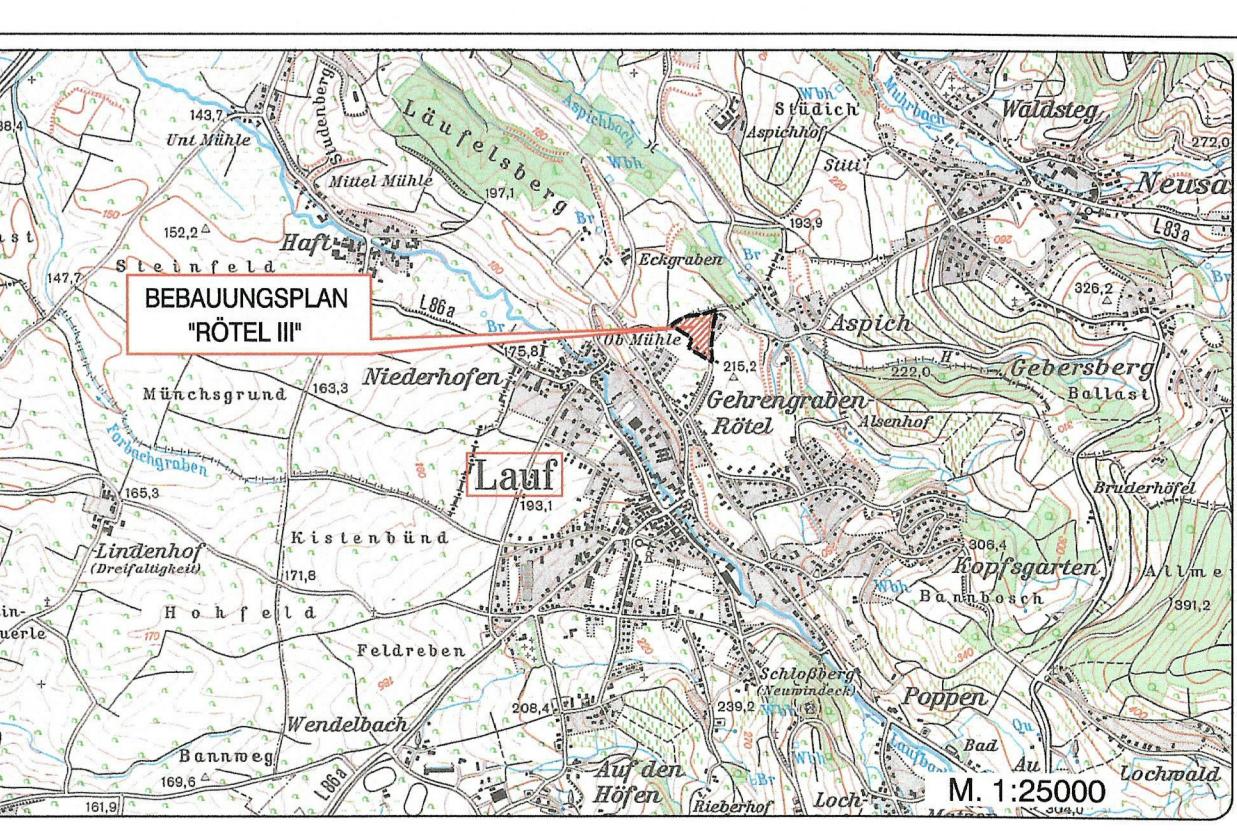
vorhandenes Nebengebäude  
Flurstücksgrenze



Bestehender Baum  
vorhandener Fahrbahnrand



Bestehende Böschung

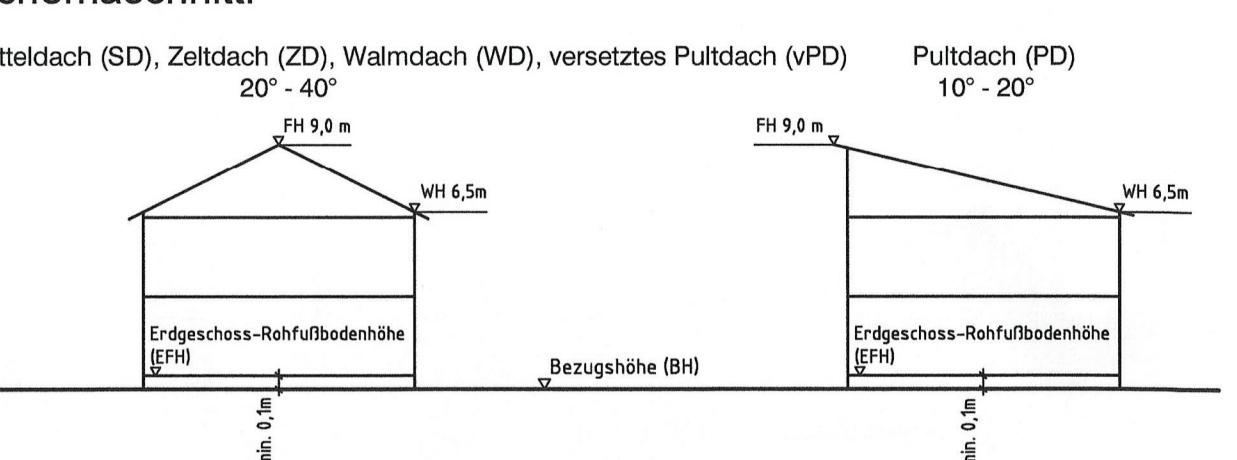


## Füllschema der Nutzungsschablone:

WA 1	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4		Grundflächenzahl - GRZ	WH 6,5 m FH 9,0 m
ao		abweichende offene Bauweise SD, WD, ZD, vPD 20° - 40°	Dachform Dachneigung
			höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

WA 1	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4		Grundflächenzahl - GRZ	WH 6,5 m FH 9,0 m
ao		abweichende offene Bauweise SD, WD, ZD, vPD 20° - 40°	Dachform Dachneigung
			höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

## Schemaschnitt:



STAND: 21.03.2017

FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 3



## GEMEINDE LAUF ORTENAUKREIS BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RÖTEL III"

### 1. ÄNDERUNG IN DIE SATZUNGSFASSUNG INTEGRIERT ZEICHNERISCHER TEIL

