

GEMEINDE LAUF  
LANDKREIS ORTENAUKREIS

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Rötelstraße-Nord"

Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949), § 73 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBI. S.770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (GBI. 1976 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1983 (GBI. 1983 S. 229), hat der Gemeinderat am 17.07.1984 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan Maßstab 1 : 500 (§ 2 Abs. 1a).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- a) Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1 : 500
- b) Anlage Nr. 2 - Bebauungsvorschriften

2) Beigefügt sind

- a) Anlage Nr. 3 - Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5000
- b) Anlage Nr. 4 - Begründung
- c) Anlage Nr. 5 - Straßenplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

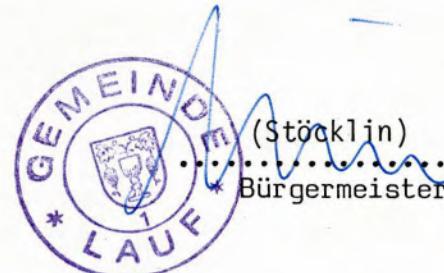
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Lauf, den 17. Juli 1984



Der oben genannte Bebauungsplan wurde am .....  
vom ..... in .....  
genehmigt.  
Genehmigung und Auslegung wurden am .....  
bzw. in der Zeit vom ..... bis .....  
durch ..... öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am .....  
in Kraft getreten,  
....., den .....

.....  
(Unterschrift)

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

Offenbar 110 U 6. SEP. 1984



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*Wittes*

1. Fertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Rötelstraße-Nord"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lauf sieht sich veranlasst, aufgrund des Bauinteresses für zwei Grundstücke einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Es handelt sich hierbei um die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes, für das im Jahre 1974 ein Bebauungsplan "Rötelstraße" aufgestellt wurde. Das Gebiet liegt jedoch außerhalb vom Flächennutzungsplan in einem Bauerwartungsland. Eine weitere künftige Entwicklung ist in Richtung Osten vorgesehen, die die bereits vorhandenen Gebäude in diese Planung mit einschließt. Aufgrund dessen ist die vorliegende Erweiterung auf die weitere Entwicklung abgestimmt.

Bei der Beurteilung ist zu beachten, daß auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für die beiden Baugrundstücke im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Rötelstraße" erstellt wurde. Es muß lediglich die Straße um die Grundstücksbreite verlängert werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet ist ein sehr flachgeneigtes Gelände und unproblematisch zu bebauen. Städtebaulich passt die Erweiterung in die Gesamtkonzeption, da sie sich unmittelbar an das bereits vorhandene Wohngebiet anschließt und nach Osten hin ein Teil des bereits im Vorentwurf verplanten Wohngebietes liegt. Die in dem Bauerwartungsland liegenden vier Gebäude können nur über die bereits erwähnte Entwässerungsleitung entsorgt werden. Aufgrund der Gesamtsituation ist es sinnvoll, die Entwicklung in dieser Richtung weiter fortzusetzen. Damit wird die Streusiedlung in ein geschlossenes Wohngebiet einbezogen und ordnungsgemäß erschlossen.

Die bereits begonnene Bauform im vorhandenen Wohngebiet wird fortgesetzt. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach. Die Geschoßzahl ist nicht zwingend vorgeschrieben, sodaß auch eingeschossige Gebäude erstellt werden können. Die Gebäudehöhen-differenzen zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen gemindert, womit eine städtebauliche Gesamtkonzeption gewährleistet ist.

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist ebenfalls dem vorhandenen Gebiet angepasst.

### 3. Kenndaten des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet setzt sich zusammen aus:

Baufläche	16 ar	Nettofläche
Straßenflächen	2 ar	Verkehrsflächen
<hr/>		
Gesamtfläche	18 ar	Bruttofläche
<hr/>		

Anzahl der Gebäude: 2 Stück

Anzahl der Wohneinheiten im Mittel: 3 WE

Anzahl der Einwohner:  $3 \text{ WE} \times 3 \text{ E} = 9 \text{ E}$   

---

### 4. Art des Baugebietes

Die Art des Gebietes wurde in Fortsetzung des bereits bestehenden Neubaugebietes "Rötelstraße" gewählt. Die Bauweise und die bauliche Nutzung orientiert sich an den Bedürfnissen der Bauinteressenten.

Als Art des Baugebietes wurde

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

festgesetzt.

Es dient vorwiegend dem Wohnen. Außer den Wohngebäuden sind dem Gebiet dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Als Ausnahme wurde nur das Beherbergungsgewerbe aufgenommen und auf 8 Betten beschränkt, damit keine zu großen Gebäudekomplexe erstellt werden. Andere Ausnahmen wie Gewerbebetriebe, Verwaltung und Sportanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Kleintierhaltung entsprechen nicht der dortigen Art der Bebauung und sind deshalb nicht vorgesehen.

Die Bauweise ist als offen ausgewiesen. Einzel- und Doppelhäuser sind zugelassen, während Hausgruppen in der dortigen Landschaft nicht hineinpassen. Hiermit soll erreicht werden, daß keine zu großen Baukörper zu stehen kommen und außerdem die Gebäudeabstände verhältnismäßig groß sind. Diese Art der Festsetzung trägt zu einer lockeren Bebauung bei, die in der schönen und offenen Landschaft unabdingbar ist.

## 5. Kosten

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

1. Straßenbau	25.000,-- DM
2. Kanalisation	10.000,-- DM
3. Wasserversorgung	10.000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	45.000,-- DM
	=====

## 6. Beabsichtigte Maßnahmen

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

## 7. Erschließungsanlagen

### 7.1 Straßenbau

Bis an die Gebietsgrenze ist eine Baustraße vorhanden. Es muß deshalb lediglich auf die Grundstücksbreite der Straßenbau fortgesetzt werden, das sind insgesamt 22 m. Vom westlichen Baugrundstück wurde bereits früher mit der Erschließungsmaßnahme Baugebiet "Rötelstraße" die Straßenfläche grundbuchmäßig schon zur Verfügung gestellt.

### 7.2 Kanalisation

Der Hauptkanal wurde mit der Erschließung des Neubaugebietes "Rötelstraße" bereits erstellt und zwar deshalb, weil man seinerzeit die Strecke mit der sehr großen Grabentiefe bis 5,0 m in einem Zuge überwinden wollte und bei einer späteren Fortführung nur mit normalen Grabentiefen arbeiten muß. Der vorhandene Kanal würde für die Erschließung der beiden Grundstücke ausreichen. Da jedoch eine künftige Fortentwicklung des Baugebietes vorgesehen ist, muß noch im Bereich der auszubauenden Straße eine Strecke von 7,0 m Hauptkanal verlegt werden. Außerdem sind noch die Hausanschlüsse für die beiden Grundstücke herzustellen.

### 7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung liegt bis an den Rand des geplanten Wohngebietes und bedarf der Verlängerung auf die volle Grundstücksbreite. Das Gebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes.  
Die geplanten Neubauten werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Lauf, den 28.03.1984

Der Bürgermeister:

BÜRGERMEISTERAMT  
7591 LAUF  
Odenwaldkreis  
Telefon 0 7841 / 1081

Lauf, den 28.03.1984

Der Planverfasser: Fri/ben

INGENIEURBÜRO  
**KARL ZINK**  
7591 LAUF/BADEN  
Poststr. 1, Tel. 0 7841 / 3054

Bebauungsplan genehmigt

Änderungsplan

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

Offenburg, den 11. U 6. SEP. 1984



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*Hölz*

1984.09.06

GEMEINDE LAUF  
ORTENAUKREIS

1. Fertigung

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T

zum Bebauungsplan "Rötelstraße-Nord"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 - 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBI. I S. 2256) und in der derzeit jeweils gültigen geänderten Fassung.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763).
- 1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBI. I S. 833).
- 1.4 § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBI. S. 52).
- 1.5 §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770).

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)

#### § 1

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

ist im zeichnerischen Teil dem Umfang nach festgesetzt.

###### (1) Ausnahmen nach Absatz (3) BauNVO

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Ställe für Kleintierhaltung

sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

###### (2) Ausnahmen nach Absatz (3) BauNVO

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 8 Betten

sind gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes und daher zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

#### § 2

##### Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

- (1) Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Als Ausnahmen können Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Platzanlage gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

## II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach (§ 17 BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
II	0,25	0,5

Es handelt sich um nicht zwingend vorgeschriebene Bauweise mit flachgeneigtem Dach bei einer Neigung von  $25^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ .

## III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

---

### (§ 9 (2) BBauG)

### § 4

#### Allgemeines Wohngebiet (W~~P~~)

##### - offene Bauweise -

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

### § 5

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 6

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen sind durch die Baugrenze (Baufenster) im zeichnerischen Teil festgelegt.

Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

#### IV. BAUGESTALTUNG

##### § 7

###### Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 BBauG)

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

##### § 8

###### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 24 BBauG)

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

##### § 9

###### Baugestaltung - Hauptgebäude

(1) Gebäudehöhen von OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt:

bei eingeschossigen Gebäuden	mind. 5,60 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	max. 6,80 m

(2) Höhe der Gebäude vom umgebenden Gelände in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren beträgt:

bei eingeschossigen Gebäuden	max. 4,40 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	max. 6,40 m

(3) Die Sockelhöhe darf höchstens betragen:

eingeschossige Gebäude	1,20 m
zweigeschossige Gebäude	0,80 m

(4) Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezzeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen.

(5) An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt.

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan festgesetzt. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil im Hauptgebäude unterzuordnen ist.

(7) Die Anordnung von Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgaupen darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen und müssen mindestens 2,0 m von der Giebelseite entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgaupe durchgehend vorhanden sein.

(8) Lichtbänder sind zulässig.

1 Zur Erreichung von Lichtbändern in der Dachfläche kann die Dachfläche bis zu 80 cm Höhe zueinander versetzt werden, sofern die Gesamtgebäudehöhe nicht überschritten wird. Sonst ist die Versetzung der Dachfläche nur in den oberen zwei Dritteln der Dachfläche und nur ein Drittel in der Dachlänge zulässig.

2 Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

3 Die Lichtbänder nach Ziffer 1 und 2 müssen mindestens auf 80 % der Länge verglast sein.

§ 13

Baugestaltung Nebengebäude und Garagen

(1) Die Hauptgebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude (ausgenommen Garagen)

1. Geschoßzahl: I
2. Höchste Traufhöhe: 3,00 m vom umgebenden Gelände

(3) Garagen

1. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach, wenn die Garage an der Grenze erstellt wird,
2. Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m von der Hoffläche bzw. vom Gelände gemessen.

## V. SONSTIGE EINRICHTUNGEN UND FESTSETZUNGEN

### § 14

#### Einfriedigungen

(1) Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) bzw. schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

(2) Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) bzw. schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m.

(3) Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

(4) Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

### § 15

#### Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 52 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

1. Wasserbecken, zwischen 5,0 - 50 cbm Fassungsvermögen (§ 52 Abs. 10 und 13).
2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 52 Abs. 17).

3. Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 52 Abs. 27).
4. Alle Werbeanlagen (§ 52 Abs. 32b).

§ 16  
Stromversorgung

1. Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes mit Verkabelung der Leitungen.
2. "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen", wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafo-stationen 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.

§ 17  
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die Anfüllung und Abtragung auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 18  
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

Lauf, den **28.03.1984**  
Der Bürgermeister:

**BÜRGERMEISTERAMT**  
7591 LAUF  
Ortenaukreis  
Telefon 0 7841 / 1081

Aufgestellt:  
Lauf, den 28.03.1984 Fri/ben

**INGENIEURBÜRO**  
**KARL ZINK**  
7591 LAUF/BADEN  
Poststr. 1 Tel. 07841 \*3054

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

Offenbach, 1984 U 6. SEP. 1984



LANDRATSAMT  
ORTENAU KREIS  
- Baurechtsbehörde -

*H. Mies*

4701 20 22

BP „Rötelstraße - Nord“ liegt  
vollum/anglich im BP „Rötelstraße -  
Ober Rötelstraße - Kastanienweg -  
Zimmerplatz“ aus dem Jahr 1992

Planz 25.06.18

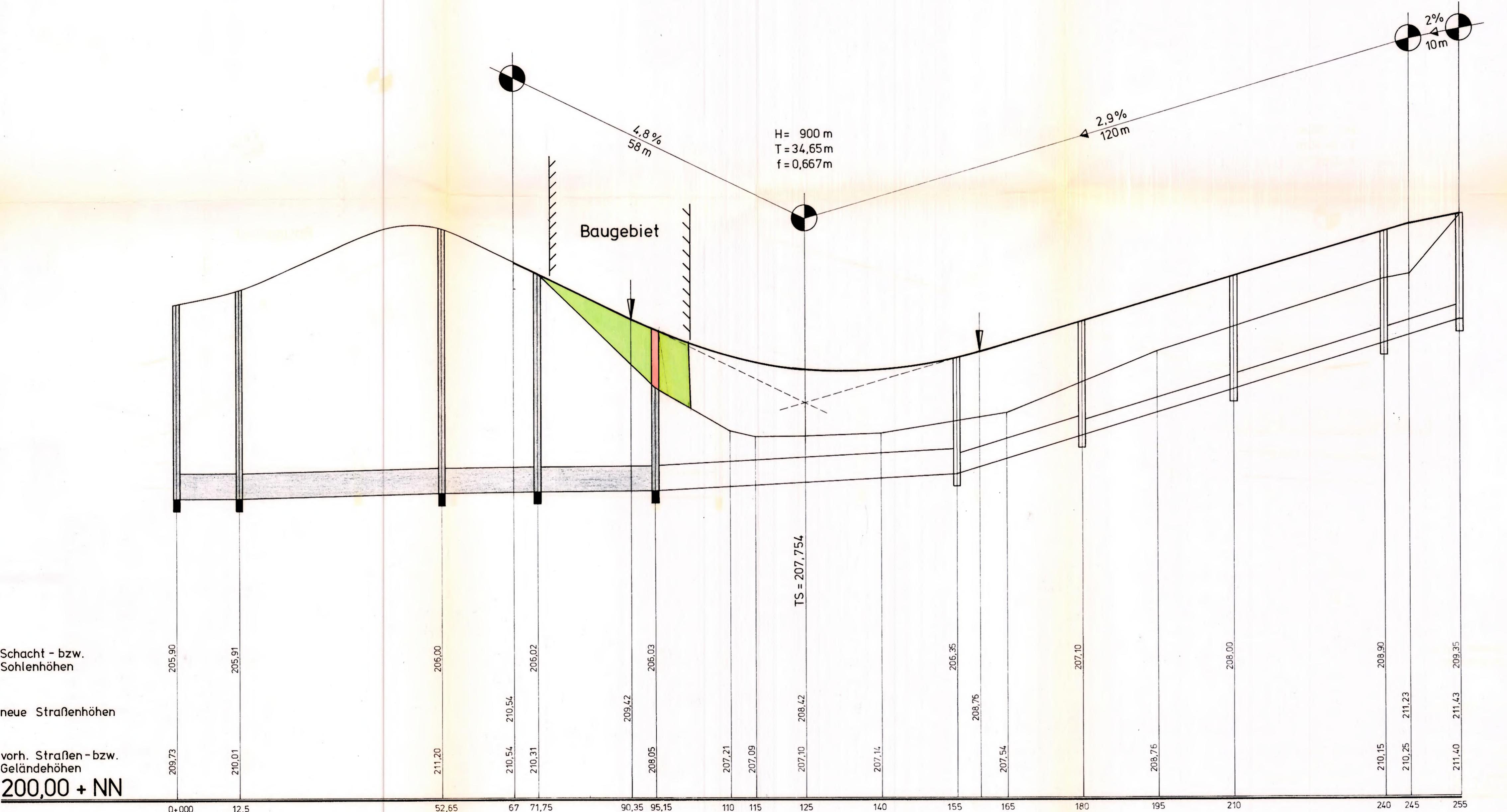


ANLAGE NR. 5  
1. FERTIGUNG

**GEMEINDE LAUF**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„RÖTELSTRASSE - NORD“**  
**LÄNGSSCHNITT**  
MASSTAB 1: 500 / 50

LAUF, DEN 28.03.84 **BÜRGERMEISTERAMT**  
7501 LAUF  
Ortenaukreis  
Telefon 0641/1081

LAUF, DEN 28.03.84  
PLANVERFASSER:  
**INGENIEURBÜRO  
KARL ZINK**  
7501 LAUF/BADEN





ANLAGE NR. 3  
1. FERTIGUNG

# GEMEINDE LAUF

## &lt;div[](img/001/001\_001.jpg)

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

MASSTAB 1: 5000

LAUF, DEN 28.03.1984

BÜRGERMEISTERAMT  
591 LAUF  
Odenaukreis  
Telefon 0 78 41 / 10 81

LAUF, DEN 28.03.84  
PLANVERFASSER:

INGENIEURBORO  
KARL ZINK  
7591 LAMMERSFELDEN