

S A T Z U N G

über die Änderung der Bebauungspläne

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 01.10.1991 die Änderung der Bebauungspläne "Zimmerplatz - Meierhalt - Bannbosch" (hier aber nur den Teil Zimmerplatz), "Kastanienweg und Rötel", "Röthelstraße", "Zimmerplatz" und "Rötelstraße Nord", als Satzung beschlossen.

Obige Bebauungspläne werden in einem Plan zusammengefaßt und erhalten die Bezeichnung "Rötelstraße - Obere Rötelstraße - Kastanienweg - Zimmerplatz".

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 30.07.1991 maßgebend. (Siehe § 3 Abs. 1.1)

§ 2

INHALT DER ÄNDERUNG

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1991.

§ 3

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1 Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1:1000 zeichnerischer Teil
- 1.2 Anlage Nr. 1.1 - Sockelhöhenplan Maßstab 1:1000
- 1.3 Anlage Nr. 2 - Bebauungsvorschriften Text-Teil

2) Beigefügt sind

- 2.1 Anlage Nr. 3 - Begründung
- 2.2 Anlage Nr. 4 - Gebäudetypen M. 1:200
- 2.3 Anlage Nr. 5 - Straßen-Lageplan M. 1:500
- 2.4 Anlage Nr. 6 - Straßen-Längsschnitt Kastanienweg M. 1:500/50
- 2.5 Anlage Nr. 7 - Straßen-Längsschnitt Kastanienweg/Gehrenggraben-
straße M. 1:500/50

§ 4

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

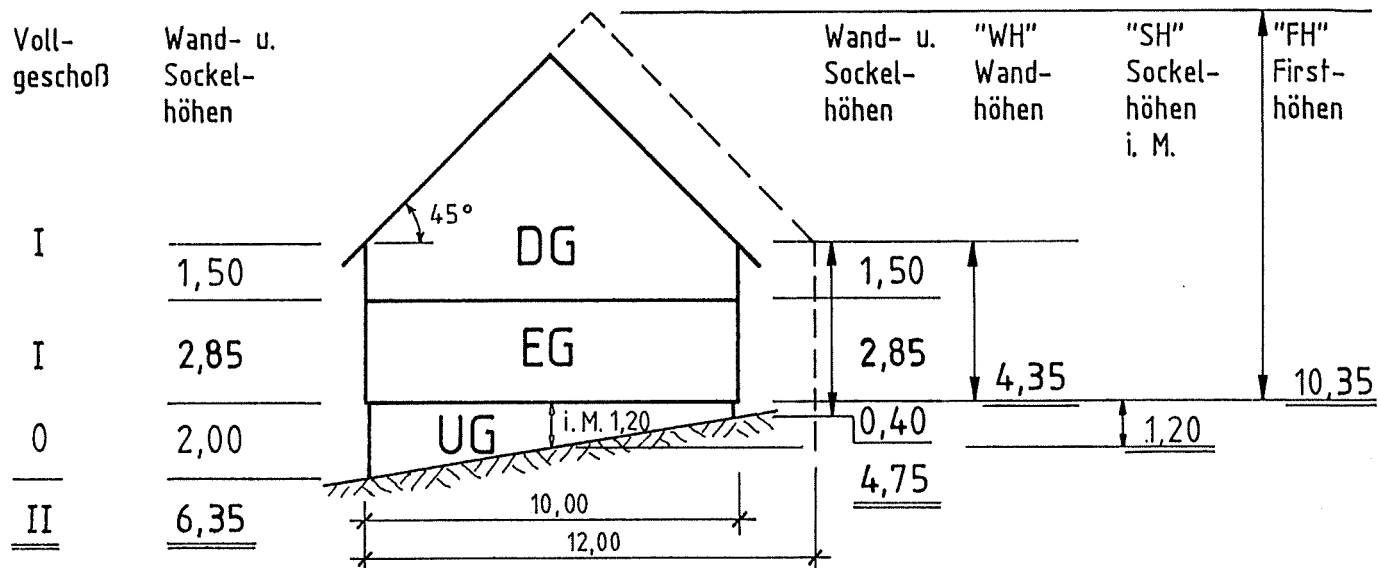
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft. Die bisherigen Pläne treten außer Kraft

Lauf, den 01. Oktober 1991

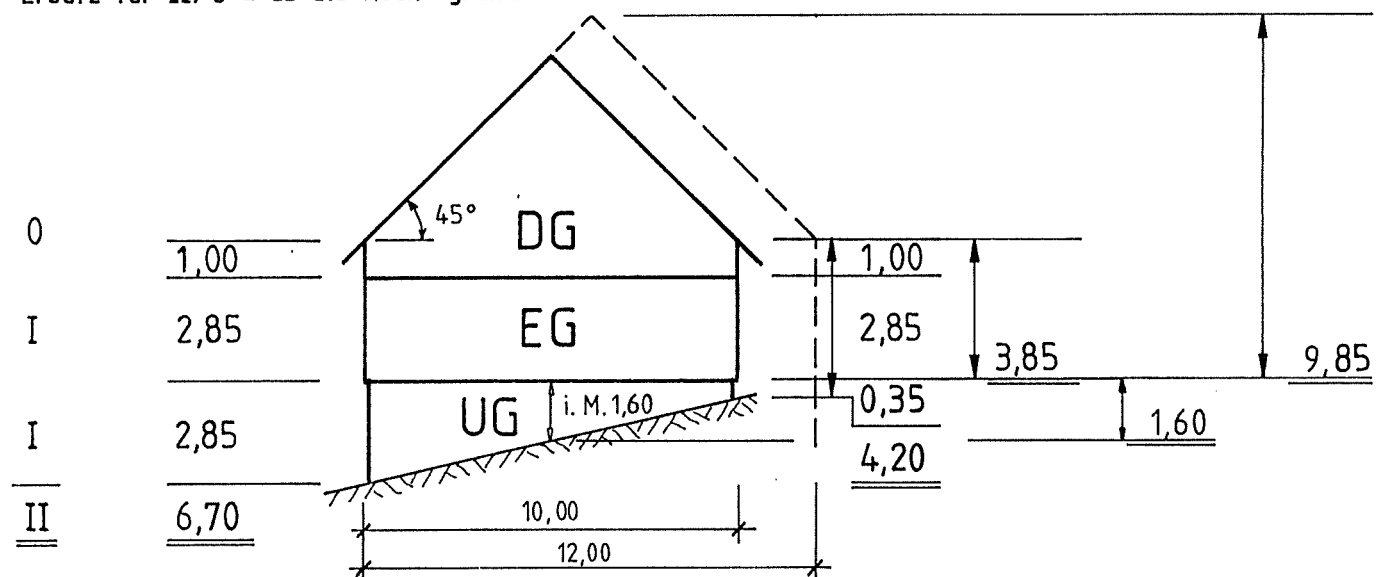
Bürgermeisteramt



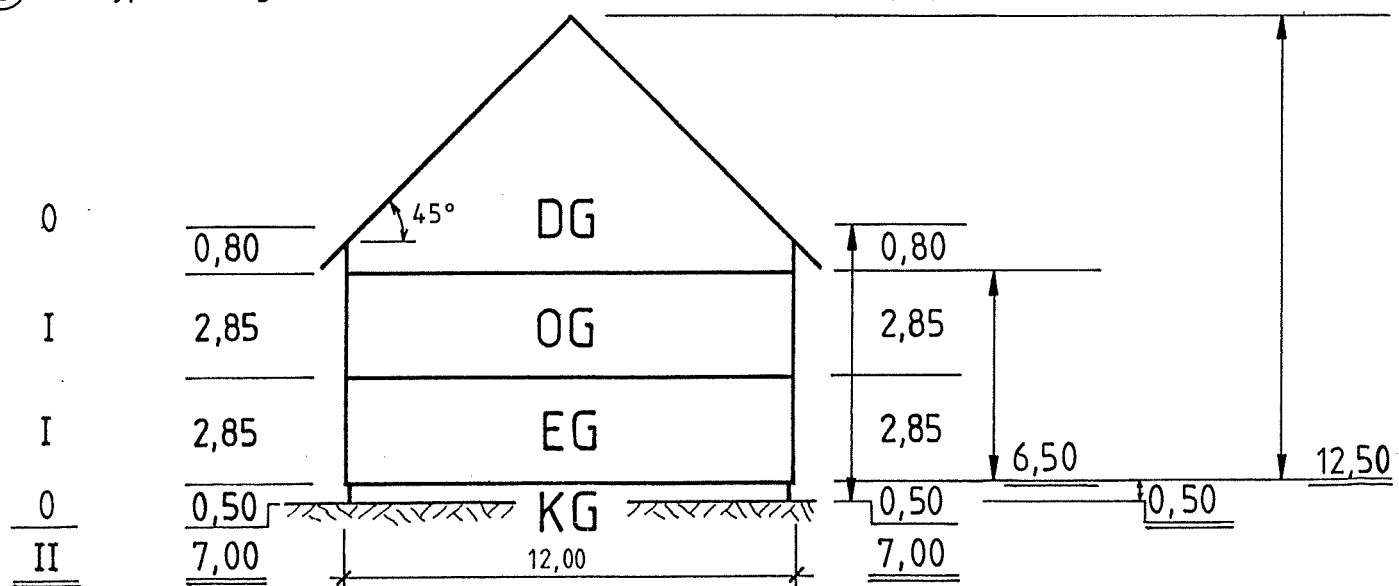
- ① Haustyp 1 1/2 Geschöß = II als Höchstgrenze = I EG + DG, mittlere Hanglage
Ersatz für eingeschossige Bauweise I = I EG



- ② Haustyp mit ausgebautem Unter- bzw. Sockelgeschoß als Vollgeschoß u. ein Erdgeschoß, steile Hanglage
Ersatz für II/U = II als Höchstgrenze = I UG + I EG



- ③ Haustyp II Vollgeschoß I EG + I OG, ebene bis flache Hanglage



B E G R Ü N D U N G

zum geänderten Bebauungsplan "Rötelstraße - Obere Rötelstraße - Kastanienweg - Zimmerplatz"

1. Veranlassung

Die Wohnungsnot hat im letzten Jahrzehnt besonders stark zugenommen. Der Gesetzgeber sah sich gezwungen, Voraussetzungen zu schaffen, damit kurzfristig neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Eine schnelle Wohnraumbeschaffung sah man durch den Ausbau von Dachräumen und nicht mehr gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in Kern- und Wohngebieten liegen. Außerdem wollte man in den Neubaugebieten eine größere Wohndichte erreichen, um den Landverbrauch zu mindern sowie gleichzeitig einem größeren Kreis von Bauinteressenten das Bauen zu ermöglichen, weil durch die Preissteigerungen das Bauen finanziell immer mehr erschwert wurde.

Aufgrund dieser Situation sah sich der Gesetzgeber gezwungen, die Gesetze und Verordnungen zu ändern, um den Dachausbau zu erleichtern und die Beschaffung von zusätzlichem Wohnraum bei leerstehenden Gebäuden zu ermöglichen. Das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnung wurden im letzten Jahrzehnt mehrfach geändert und ergänzt. Die letzte Ergänzung wurde 1990 vorgenommen.

Ein zweiter Aspekt ist die Änderung der Bauformen im letzten Jahrzehnt. So wurden früher ebene und flach geneigte Dächer bevorzugt. Ein Dachausbau bei flach geneigten Dächern mit einem Kniestock bis 30 cm war nicht rentabel genug. Ferner mußten früher für jede Wohnung entsprechende Abstellräume nachgewiesen werden, die sich meistens im Dachraum ergeben haben.

Der heutige Trend sind größere Kniestöcke und Dachneigungen, um ein größeres Raumangebot im Dachraum zu schaffen. Zur besseren Belichtung des Raumes haben sich auch verschiedene Formen von Gauben entwickelt.

Die Garagen, die bisher größtenteils in den Wohngebieten als Flachdach ausgewiesen wurden, sind in der zurückliegenden Zeit vermehrt mit Satteldächern ausgebildet worden. Hierzu mußten vielfach Befreiungen erteilt werden.

Zur Verdichtung der Wohngebiete wurden die Grenzabstände zum Nachbargrundstück verringert. Außerdem wurde der Gebäudeabstand zum Nachbargrundstück neu geregelt und geringere Abstände berücksichtigt.

Durch die in den letzten Jahren enorm steigenden Grundstückspreise ist der Trend zur Kleinparzellierung von Grundstücken unverkennbar. Um jedoch die Grundstücke ausreichend bebauen zu können, mußten auch die Grund- und Geschößflächenzahlen erweitert werden.

Unter diesem Gesamtaspekt ist es dringend erforderlich, die Bebauungspläne an den neuesten Stand der Gesetze und Verordnungen sowie an die neuen Bauformen anzupassen. Wenn man bedenkt, daß die umfassendsten Pläne in den Jahren 1971 bis 1974 entstanden sind, ist diese Maßnahme dringend erforderlich. Diese Tatsache wird dadurch unterstrichen, daß die Gesetze und Verordnungen in den zurückliegenden Jahren schon mehrfach geändert wurden.

2. Änderung der Bebauungspläne

Da nun früher mehrfach kleinere Bebauungspläne aufgestellt wurden, werden gleichzeitig bei der Überarbeitung mehrere Pläne zu einem Gesamtplan zusammengefaßt. Der neue Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

"Rötelstraße - Obere Rötelstraße - Kastanienweg - Zimmerplatz"

und setzt sich zusammen aus den bisherigen Bebauungsplänen

"Zimmerplatz", herausgelöst aus dem Plan "Zimmerplatz-Meierhalt-Bannbosch"

"Kastanienweg und Rötel"

"Rötelstraße"

"Zimmerplatz"

"Rötelstraße-Nord"

3. Art des Baugebietes

Die Nutzung bleibt bei allen Gebieten unverändert, und zwar handelt es sich im wesentlichen um "Allgemeines Wohngebiet" (WA). Nur im Nordosten ist ein kleines Mischgebiet von 0,5 ha enthalten.

Die zulässigen Anlagen bleiben unverändert. Die Ausnahmen von Ziffer 2-6 waren nach den bisherigen Bebauungsvorschriften ausgeschlossen. Die Ziffern 2-5 sind auch künftig ausgeschlossen, während die Ziffer 6 Kleintierhaltung die BauNVO 1990 als Ausnahme nicht mehr vorsieht.

Der Gesetzgeber geht davon aus, daß die in den Nebenanlagen vorgesehenen Kleintierhaltungen ausreichend berücksichtigt sind. Bei der Kleintierhaltung wird davon ausgegangen, daß es sich um Hobby-Tierhaltung handelt. Eine Nutztierhaltung ist nur noch in Kleinsiedlungsgebieten und Dorfgebieten möglich.

Im Mischgebiet bleiben die zulässigen Anlagen Ziffer 1 bis 7 unverändert, während in der Baunutzungsverordnung 1990 Ziffer 8, Vergnügungsstätten, neu aufgenommen wurde.

Bei der Ausnahme "Ställe für Kleintierhaltung usw." gilt dasselbe wie unter "Allgemeines Wohngebiet" bereits ausgesagt.

Die unter Ziffer 8 zulässigen Vergnügungsstätten sind in Teilen des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, zulässig. Die nach Abs. (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten betreffen die Gebiete, die überwiegend der Wohnnutzung dienen.

Da die zulässigen Vergnügungsstätten nach Ziffer 8 noch abgewehrt werden können, da es sich nicht um ein überwiegend gewerblich genutztes Gebiet handelt, können die in der Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten in überwiegendem Wohngebiet nicht mehr abgewehrt werden, deshalb ist diese Ausnahme grundsätzlich ausgeschlossen worden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Ziffer 1 schon erwähnt, ist aufgrund der Verdichtung der Wohnbebauung und Kleinparzellierung von Grundstücken eine Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl erforderlich. Außerdem wurde die Nutzung den Gesetzen und Verordnungen angepaßt.

Nachfolgend ist die Erhöhung und Anpassung tabellarisch aufgeführt:

| Gebiet | GRZ | | GFZ | | Geschoß | |
|---------------------------|------|-----|-----|-------|--------------|-----|
| | alt | neu | alt | neu | alt | neu |
| Zimmerplatz WA | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,8 | I | II |
| | 0,3 | 0,4 | 0,6 | 0,8 | II | II |
| Kastanienweg und Rötel | 0,25 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | II/U | II |
| | 0,25 | 0,4 | 0,5 | 0,8 | II | II |
| | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,8 | II | II |
| | | | | | Reihenhäuser | |
| Rötelstraße | 0,25 | 0,4 | 0,5 | 0,8 | II | II |
| | 0,25 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | II/U | II |
| Rötelstraße-Nord | 0,25 | 0,4 | 0,5 | 0,8 | II | II |
| Zimmerplatz MI | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,5 * | I | I |
| | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,8 | II | II |

* beschränkt bebaubar durch Hochspannungsleitung, daher nur I Geschoß.

Die Gebäudehöhen wurden gemäß der Landesbauordnung neu bestimmt, und zwar durch Wandhöhen und Firsthöhen. Die Höhen der baulichen Anlagen, die früher nur durch Sockelhöhe angegeben war, sind bei den noch zu erstellenden Gebäuden auf Meereshöhe bezogen, festgelegt.

Für die Höhenlage des Gebäudes im Gelände ist, wie bisher, die Sockelhöhe maßgebend.

Der Begriff Kniestockhöhe gibt es beim Gesetzgeber nicht. Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe bestimmt. Es entfällt deshalb die Angabe der Kniestockhöhe.

5. Bauweise

Die Bauweise bleibt als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern unverändert. Von den 4 Reihenhäusern in der Oberen Rötzelstraße wurden 2 herausgenommen, da hierfür kein Bedarf mehr besteht.

Außer dem Bebauungsplan "Röthelstraße" waren in den früheren Plänen die Baugrenzen für jedes Baugrundstück ausgewiesen. Dabei waren Abstände zum Nachbargrundstück enthalten, die wesentlich größer sind als die Mindestabstände nach der heutigen Landesbauordnung.

Im Rahmen der Verdichtung der Bebauung und der Kleinparzellierung der Grundstücke sind die bisher vorgesehenen großen Abstände nicht mehr einzuhalten.

Es wurden deshalb die Baugrenzen in einem Block bzw. durch Zusammenfassung von mehreren Grundstücken entlang der Straße ausgewiesen. Hierbei wird der Abstand der Gebäude zum Nachbargrundstück durch die Landesbauordnung geregelt.

Nebenanlagen wie Garten-Gerätehäuschen, Pergolen, Freisitze usw. sind bisher nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig gewesen. Neu sind sie auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen sind wie bisher vorgesehen. Teilweise wurde sie jedoch erweitert auf zwei Baurichtungen, um die Wohnlage beim Bau besser ausnützen zu können (Südlage).

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Nebenanlagen wurden wie bisher aufgenommen.

Die Stellplätze und Garagen sind ebenso sinngemäß wie bisher enthalten. Lediglich wurde neben dem üblichen Stauraum von 5 m ein Abstand von 0,5 m bei ferngesteuerten Toren und ein Abstand von 0,5 m bei Garagen längs der Straße neu aufgenommen.

Die Nebenanlagen und Garagen waren bisher nur mit Flachdach ausgewiesen, künftig ist auch als Bedachung ein Satteldach möglich.

7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche in der Rötelsstraße

| | |
|-------------|--------|
| Fahrbahn | 5,50 m |
| Gehweg | 1,50 m |
| Schrammbord | 0,50 m |

bleibt unverändert bis auf die Strecke von Punkt C - D. Dort wird wegen den beengten Verhältnissen durch die vorhandene Bebauung der Schrammbord von 0,5 m auf 0,25 m reduziert.

Bei der Straße "Auf dem Rötel" war früher folgende Breite vorgesehen:

| | |
|-------------|-------|
| Fahrbahn | 6,0 m |
| beidseitige | |
| Gehwege von | 1,5 m |

Entsprechend dem heutigen verkehrsberuhigenden Ausbau wird ein neuer Straßenquerschnitt vorgesehen, und zwar wie folgt:

| | | |
|---------------|-----------------|-------|
| | Gehweg | 1,0 m |
| Standspur mit | Baumbepflanzung | 2,0 m |
| | Fahrbahn | 5,0 m |
| | Gehweg | 1,0 m |

Die Aspichstraße wird zwischen Punkt A und B geändert, und zwar war früher vorgesehen:

| | |
|-------------|-------|
| Gehweg | 1,5 m |
| Fahrbahn | 5,5 m |
| Schrammbord | 1,2 m |

Der neue Ausbau soll nur noch erhalten:

| | |
|----------|-------|
| Fahrbahn | 5,5 m |
| Gehweg | 1,5 m |

Die Obere Rötelsstraße und der Kastanienweg von Punkt H nach Punkt N bleibt unverändert. Lediglich von Punkt N bis O wird die Gehrenggrabenstraße von früher 6,50 m Fahrbahn auf 5,50 m nach vorliegendem Plan reduziert.

8. Versorgungsanlagen

Bei den Versorgungsanlagen wurde der frühere Text übernommen.

Der Absatz Ziffer 6.1.3 zum Schutz der Kabel vor Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich wurde neu aufgenommen, und zwar auf Veranlassung des Elektrizitätswerkes, die den Text entsprechend abgefaßt hat. Es handelt sich hierbei um den Schutz von Erdkabel wegen Verwachsungen durch Baumwurzeln.

9. Bepflanzung

Um das Baugebiet besser in die Landschaft einzupassen, wurde eine Bepflanzung aufgenommen, die allgemein von dem Naturschutz verlangt wird.

Gemäß der Forderung des Landwirtschaftsamtes ist ein Immissionsschutzstreifen an der nordöstlichen Gebietsgrenze aufgenommen worden.

Auf der Nordseite ist wegen der beabsichtigten Erweiterung kein Schutzstreifen erforderlich. Bei der Westseite sind die Anlieger Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Böschungen von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern wurden entsprechend der neuen Planzeichenverordnung 1981 neu aufgenommen und im zeichnerischen Teil eingetragen. Der textliche Teil wurde sinngemäß, entsprechend den neuen Bestimmungen, aufgenommen.

Zusätzlich wurde aufgenommen, daß der Eigentümer Betonstützfüße zur Herstellung der Randbefestigung auf seinem Grundstück dulden muß.

11. Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung wurde neu aufgenommen, daß der Hauptfirst bis zu 1 m aus der Gebäudemitte versetzt angeordnet werden kann. Ebenso sind Krüppel-Walmdächer zulässig.

Zur Energiegewinnung wurden auch Sonnen-Flachkollektoren bis zu 50 % der Dachfläche als zulässig erklärt.

Neben dem bisher enthaltenen Flachdach für Garagen wurden zusätzlich auch Satteldächer als zulässig aufgenommen.

Für die Ausnutzung des Dachausbaues als Wohnraum sind zur Belichtung Dachgauben und Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte in den Bebauungsvorschriften als zulässig aufgenommen worden.

Die Notwendigkeit der zusätzlichen Aufnahme von baulichen Anlagen ergibt sich aus den heutigen Bedürfnissen und Bauformen.

12. Einfriedigungen

Bei den Einfriedigungen ist neben den Sockelmauern von 30 cm Höhe ein Rasenkantenstein als Abgrenzung zulässig.

Bei den Zäunen wurde an den öffentlichen Straßen ein schmiedeeisener und an sonstigen Grundstücksgrenzen neben dem Drahtgeflecht auch noch ein schmiedeeiserner Zaun neu aufgenommen.

13. Vorgärten

Die Gestaltung der Vorgärten wurde sinngemäß übernommen.

14. Antennenanlagen

Die Gestaltung der Antennenanlagen ist neu aufgenommen worden.

15. Abfallbeseitigung

Bezüglich der Auffüllungen von Baugruben wurde die "Textliche Festsetzung" des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg in die Vorschrift übernommen. Ebenso die Beseitigung von Chemikalienresten.

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Rötelstraße - Obere Rötelstraße - Kastanienweg - Zimmerplatz"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung (LBO) und 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.

1.2 Mischgebiet (MI)

ist gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. (3) BauNVO

"Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. (3) Nr. 2 usw."

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 Festsetzung:

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 BauNVO wie folgt festgesetzt

2.2.1 Die Wandhöhe an der Traufseite (WH)

von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen:

- siehe Eintragung im "Zeichnerischen Teil"

2.2.2 Die Firsthöhe (FH)

von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK (EFH) bis zum Schnittpunkt der Unterseite Dachhaut des Firstes 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 § 6 Abs. Nr. (4) letzter Absatz, können auch größere Wandhöhen zugelassen werden, als nach Ziffer 2.2.1 festgesetzt sind.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. (3) Nr. 2 und § 18 Abs. (1) sowie (2) BauNVO

2.3.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festlegen des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens auf m über NN bestimmt, sie beträgt:

- siehe Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

Von der Höhe kann gemäß § 18 Abs. (2) BauNVO geringfügig abgewichen werden.

2.3.2 Die Höhenlage im Gelände wird durch die Sockelhöhe (SH) vom mittleren festgelegten Gelände bis zur Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK bestimmt und zwar:

- siehe Eintragung im "Zeichnerischen Teil"

2.3.3 Bei den bestehenden Gebäuden gilt die vorhandene Sockelhöhe. Sie ist bei Abbruch eines Gebäudes auf einen Festpunkt höhenmäßig zu übertragen.

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



2.3.5 Die mittlere Geländeoberfläche wird nur auf das gewachsene, natürliche Gelände bezogen.

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 sowie Hausgruppen.

3.1.2 Es sind gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser, im zeichnerischen Teil mit  und Hausgruppen, 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 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO für Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß zugelassen, wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten oder ähnliches.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.3.1 Auf den Grundstücksteilen, die nicht an einer öffentlichen Fläche liegen, sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. (5) zulässig und zwar selbständige Garten- und Gerätehäuschen sowie Pergolen, Freisitze, Spielgeräte, Spielhäuschen, Teppichklopfstangen usw., jedoch mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Nachbargrenze.

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

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

- 3.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist mit Pfeilrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Untergeordnete Baukörper als Widerkehr sind zulässig, sie müssen in einem guten architektonischen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

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 zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Wandhöhe darf höchstens 4,0 m betragen und zwar vom Rohfußboden gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterseite Dachhaut.

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

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

4.2 Stellplätze und Garagen

- 4.2.1 Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche entlang der Straße zulässig.

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

| | | |
|---------|-------|--|
| Garagen | 5,0 m | mit direkter Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche |
| Garagen | 0,5 m | mit ferngesteuerten Toren |
| Garagen | 0,5 m | mit seitlicher Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche |

Die Zufahrten zu den Garagen sind so anzulegen, daß die Fläche wasserdurchlässig ist.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

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

6.1.2 Die Stromversorgung der neu zu erstellenden Gebäude erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Freileitungsnetzes.

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

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Auf jedem privaten Baugrundstück sollte je vollendete 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mind. ein mittelgroßer Laubbaum einheimischer Art gepflanzt werden. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.

7.2 Zur Verhinderung einer möglichen Immissionsbelastung des Baugebietes aus dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebiet ist entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze ein Pflanzstreifen mit Gehölzen zweiter Ordnung anzupflanzen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB

8.1 Die Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

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

8.2 Betonstützfüße

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

1.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung der 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.

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung herzustellen. Der Nachbauende hat sich nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

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 Garagen und Nebengebäuden

Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach oder Satteldach hergestellt werden. Beim Satteldach darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Ebenso muß dasselbe Dacheindeckungsmaterial verwendet werden wie beim Hauptgebäude.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten

sind allgemein zugelassen, sie müssen in einem architektonischen guten Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

Der Ansatz der Schleppgauben darf erst 3 Ziegelreihen unter dem First beginnen.

Bei Dachneigungen unter 30 ° sind Schleppgauben unzulässig.

1.4 Dacheinschnitte (Negativgauben)

sind auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig,

der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 2,00 m betragen.

Der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zum Beginn des Dacheinschnittes muß mindestens 1,00 m betragen.

2. Einfriedigungen

2.1 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.

2.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m.

2.3 Verwendung von Stacheldraht

ist unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

3.1 Die Anfüllungen und Abtragungen

auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3.2 Vorgärten

sollten nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollten heimische bodenständige Gehölze verwendet werden.

3.3 Vorplätze

müssen geplant und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist zu sorgen.

4. Antennenanlagen

Außenantennen sollten unauffällig gestaltet und dem Hintergrund angepaßt werden.

5. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdeten Stoffen

5.1 Auffüllungen

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

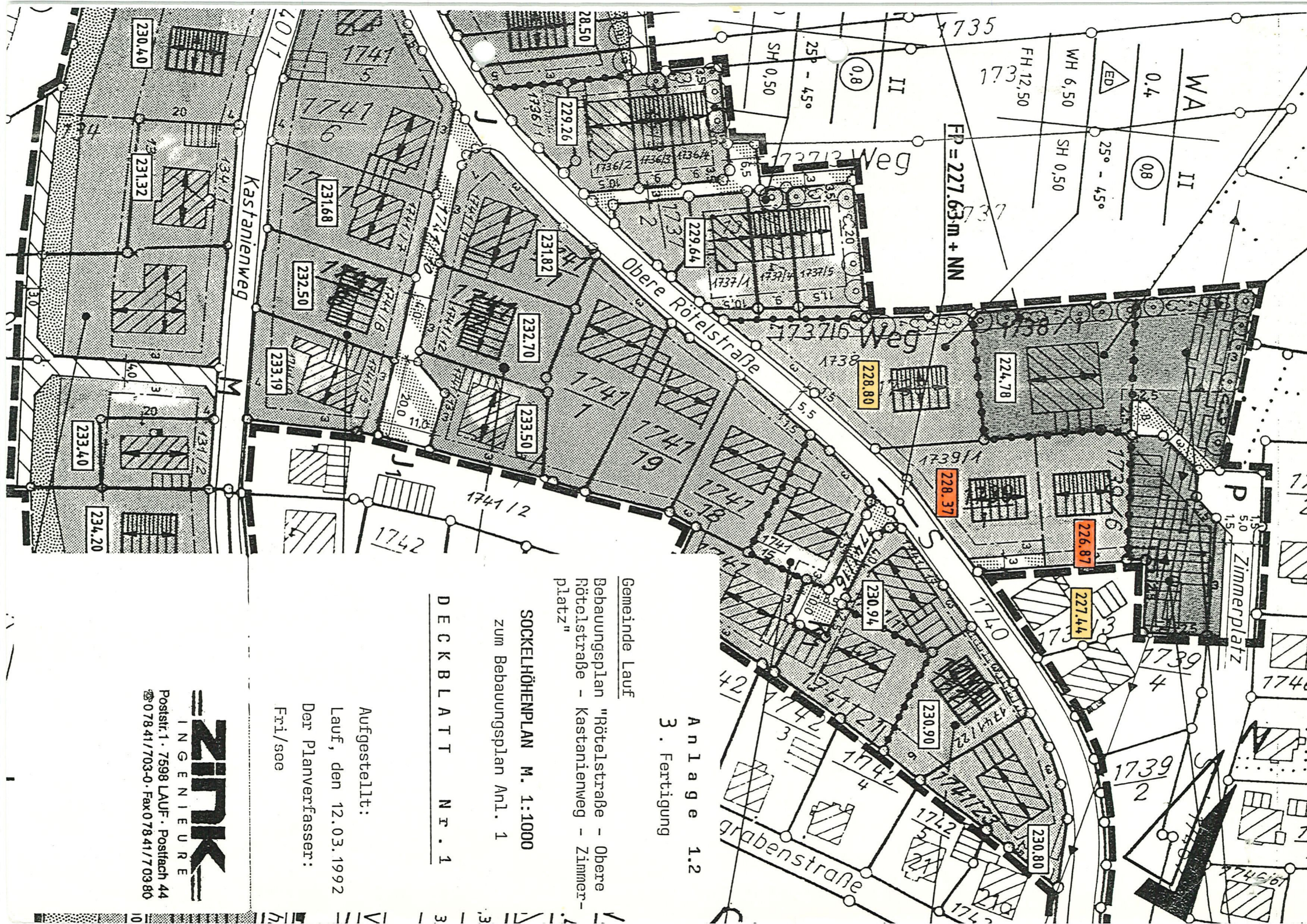
5.2 Chemikalienreste

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

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE

1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffene Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 7800 Freiburg, Tel. (0761) 205 - 2781, zu melden.

**BÜRGERMEISTERAMT
7 5 9 8 L A U F
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081**



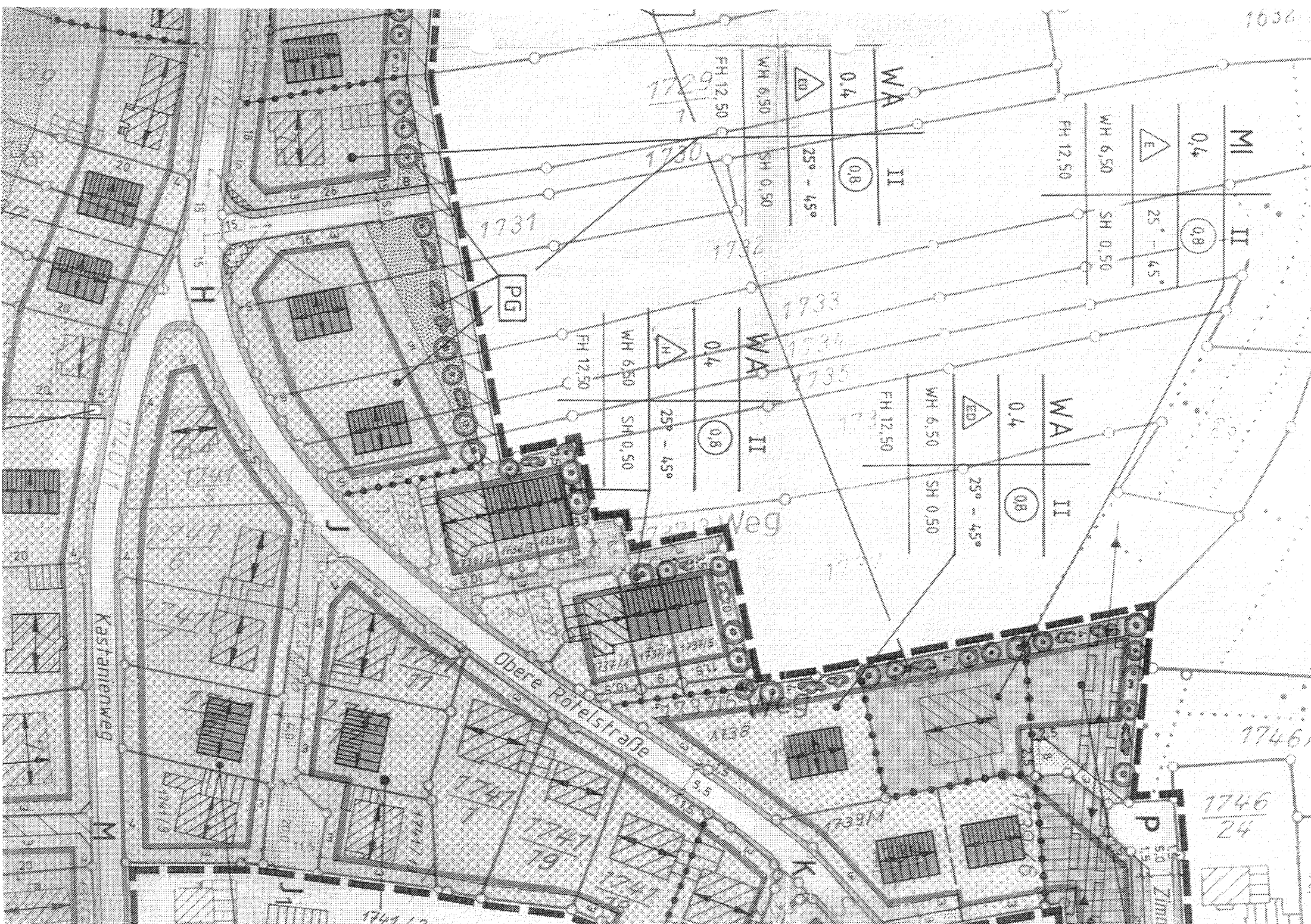
Anlage 1.2 3. Fertigung

Gemeinde Lauf
Bebauungsplan "Rötzelstraße - Obere Rötzelstraße - Kastanienweg - Zimmerplatz"

SOCKELHÖHENPLAN M. 1:1000
zum Bauabstandsplan Anl. 1

DECKBLATT Nr. 1

Aufgestellt:
Lauf, den 12.03.1992
Der Planverfasser:
Fri/see



| MI | II |
|---------------|-----------|
| 0,4 | 0,8 |
| $\triangle E$ | 25° - 45° |
| WH 6,50 | SH 0,50 |
| FH 12,50 | |

| WA | II |
|----------------|-----------|
| 0,4 | 0,8 |
| $\triangle ED$ | 25° - 45° |
| WH 6,50 | SH 0,50 |
| FH 12,50 | |

| WA | II |
|----------------|-----------|
| 0,4 | 0,8 |
| $\triangle ED$ | 25° - 45° |
| WH 6,50 | SH 0,50 |
| FH 12,50 | |

| WA | II |
|---------------|-----------|
| 0,4 | 0,8 |
| $\triangle H$ | 25° - 45° |
| WH 6,50 | SH 0,50 |
| FH 12,50 | |



Dachraum oberhalb und unterhalb der Dachtraufe

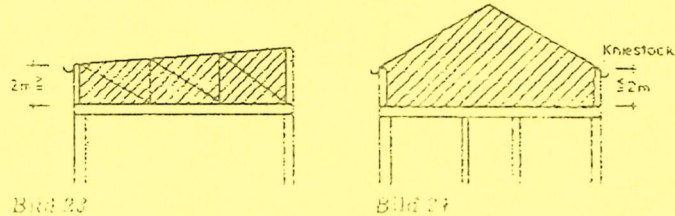


Bild 23

Bild 24

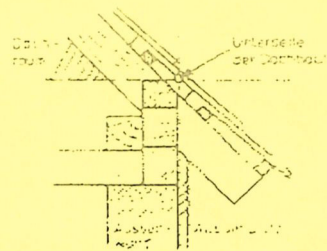


Bild 25: Beginn der Dachraumausbau

§ 38 Abs. 1 Nr. 1

Der Dachraum oberhalb der Dachtraufe ist als Aufenthaltsraum mit einer lichten Höhe von mindestens 2,20 m über der halben Deckenfläche zu gestalten.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist. Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut. Die Deckenfläche muß mindestens halb so groß sein wie die Bodenfläche.

Die lichte Höhe ist nicht die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Das Erfordernis dieser Mindesthöhe hat besonders bei nur leicht geneigten Dachflächen bisher nur dadurch erreicht werden können, daß die niedrigeren Teile im Bereich der Dachschräge abgemauert wurden. Dadurch ging unnötig Raumfläche verloren, die z. B. als Bett-nische oder für niedere Einbauschränke oder Regale nutzbar genutzt werden können. Nach der Neuregelung dürfen Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,5 m außer acht gelassen werden.

Mit dieser Lockerung hinsichtlich der Beförderung der Raumhöhe von ehemals 2,3 m auf nunmehr 2,2 m wird die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachraum reich erheblich erleichtert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Ausbaumöglichkeiten von vorhandenem Dachraum, wozu das Angebot von Kleinwohnungen im jätigen Bergen, insbesondere in Groß- und Universitätsstädten bereichert wird.

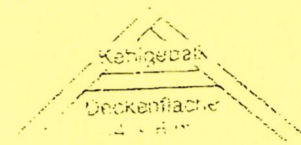


Bild 26

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.

Die lichte Höhe ist nicht das Verhältnis der Bodenfläche zur Deckenfläche, die mit streichen als Decke zu betrachten ist.

Die lichte Höhe ist die vertikale Höhe des Raumes, gemessen von der halben Deckenfläche bis zur Unterseite der Dachhaut.



M. 1:1000

① PLANBEARBEITER
LAUF, DEN 30.07.1991

② AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 2 ABS. 1 BauGB DURCH BESCHLUSS
DES GEMEINDERATS VOM 28. MAI 1991

ZINK
INGENIEUR
Poststr. 1 · 7598 LAUF · Postfach 44
Tel. 0784/703-5 Fax 0784/703-90

Lauf, DEN 28. MAI 1991

BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 0784/1081

(UNTERSCHRIFT) Boreth, Bürgermeister

BÜRGERMEISTER, Boreth

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
NACH § 3 ABS. 2 BauBG
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
AM 02. AUG. 1991 DURCH Nachrichtenblatt
u. Anschlag an der Verköndigungstafel
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
VOM 19. AUG. 1991 BIS 20. SEP. 1991

4. BESCHLUSS ALS SATZUNG
NACH § 10 BauBG i.V. m. § 4 ABS. 1 GO
AM 01. OKT. 1991
Lauf _____, DEN 01. OKT. 1991

MEINDE

BÜRGERMEISTERAMT Lauf, DEN 02. AUG. 1991
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081
BÜRGERMEISTER

5 ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEI DER
HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
NACH § 11 ABS. 1 BauGB

6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 12 BauGB
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
AM 03. Jan. 1992 DURCH Nachrichtenbld. u.
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Anschlag
VOM - BIS

L a u f , DEN 10. OKT 1991



 (UNTERSCHRIFT)


 Lauf, DEN 03. Jan. 199
 
 BÜRGERMEISTER

GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
"RÖTELSTRASSE - OBERE RÖTELSTRASSE
- KASTANIENWEG - ZIMMERPLATZ"

SOCKELHÖHENPLAN M. 1:1000
ZU ANLAGE 1 BEBAUUNGSPLAN

ERLÄUTERUNG:

- 230.80 VORH. SOCKELHÖHEN
AUF MEERESHÖHE (m ü. NN) BEZOGEN
- 230.90 GEPL. SOCKELHÖHEN
AUF MEERESHÖHE (m ü. NN) BEZOGEN
- FP = FIXPUNKTE OK SCHACHTDECKEL

LAUF, DEN 02. AUG 1991
BÜRGERMEISTERAMT
7548 LAUF
Ordnungsamt
Telefon 07841/1081

LAUF, DEN 30.07.1991
PLANVERFASSER:

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 11 7596 LAUF - Postfach 44
Tel. 07841/703-0 - Fax 07841/70380



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

"RÖTELSTRASSE - OBERE RÖTELSTRASSE -
KASTANIENWEG - ZIMMERPLATZ"

STRASSEN - LAGEPLAN

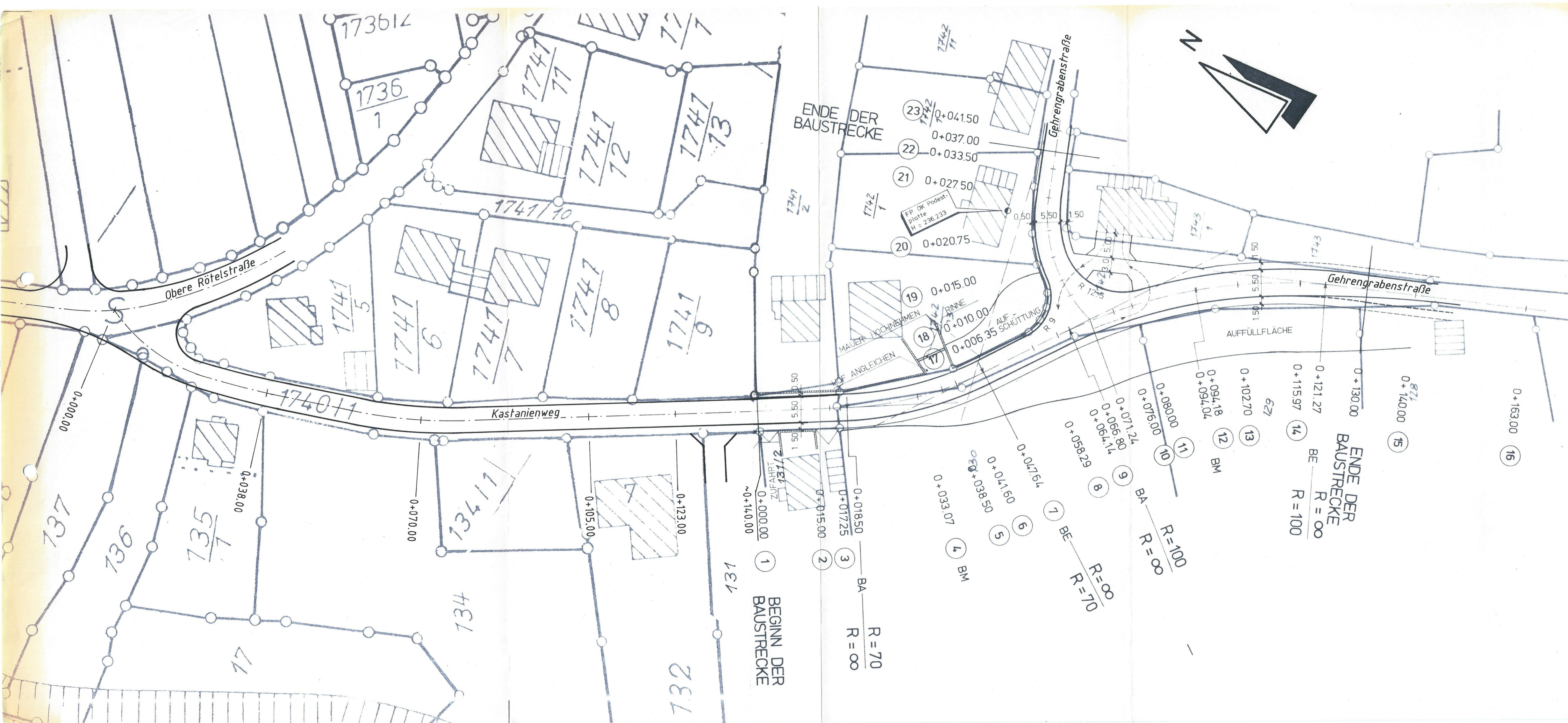
M. 1:500

LAUF, DEN 02. AUG 1991

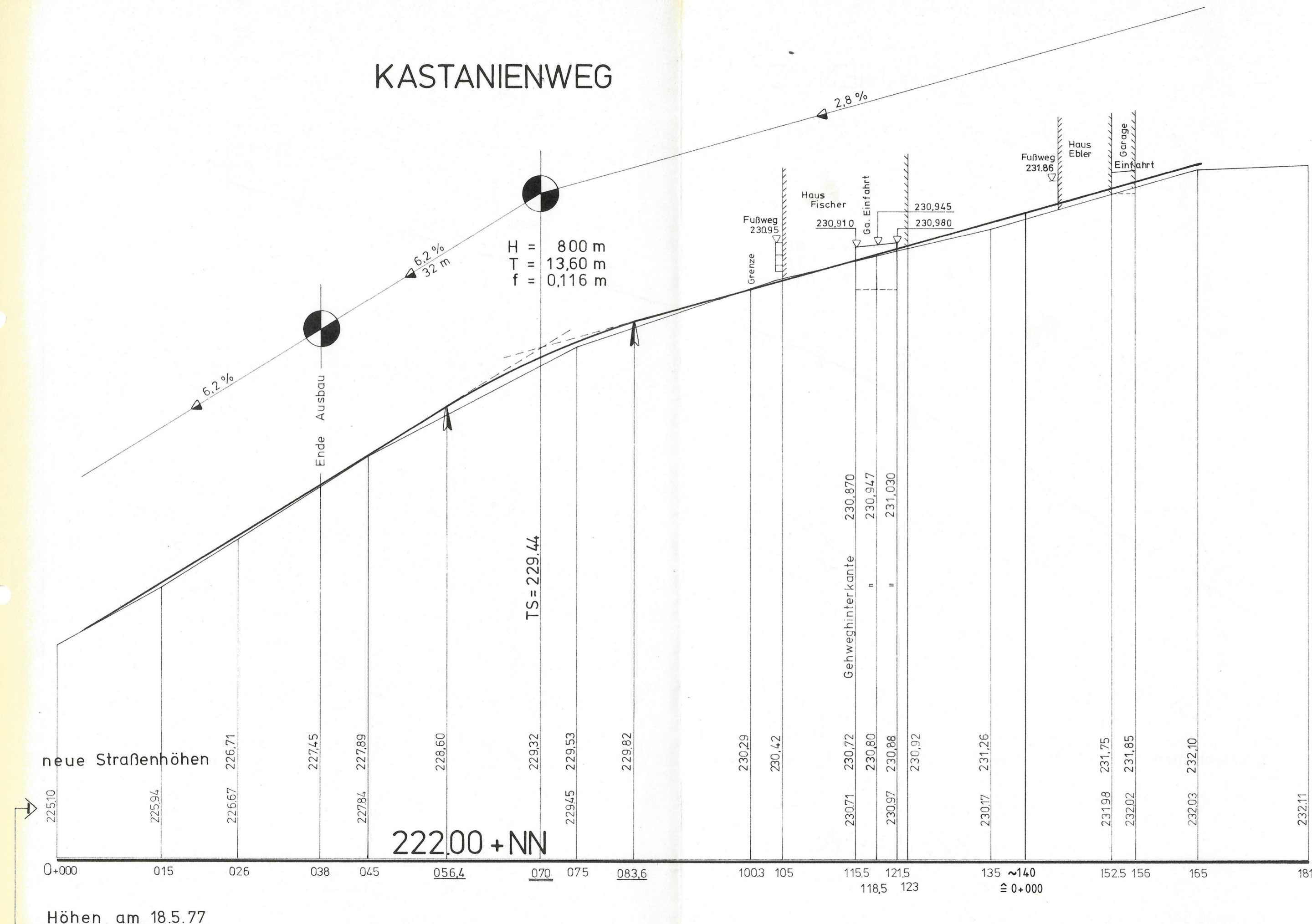
BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081

LAUF, DEN 30.07.1991
PLANVERFASSER:

ZINK
INGENIEUR
Poststr. 1 • 7598 LAUF • Postfach 44
Tel. 07841/703-6 • Fax 07841/70380



KASTANIENWEG



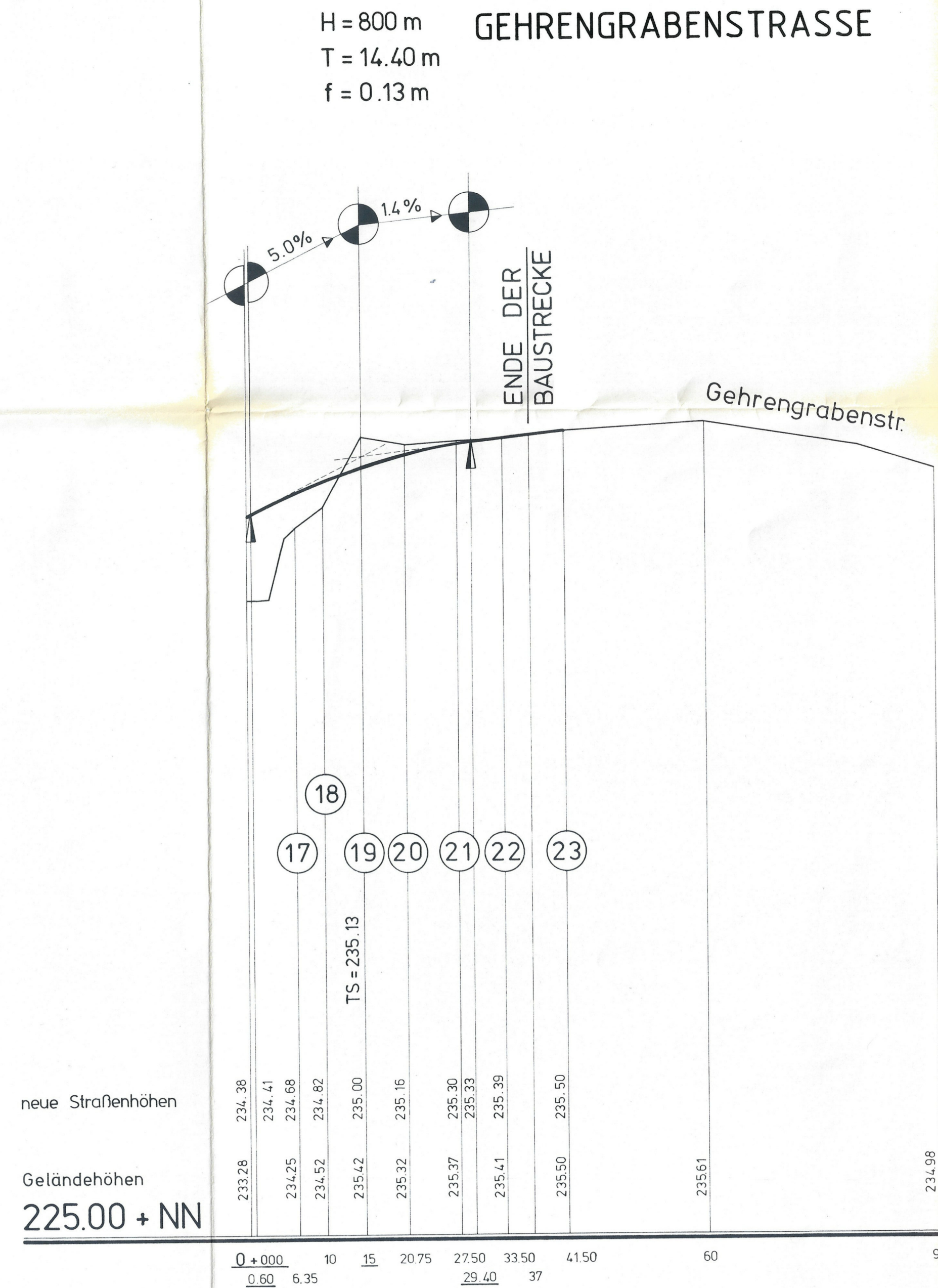
GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN "RÖTELSTRASSE - OBERE RÖTELSTRASSE - KASTANIENWEG - ZIMMERPLATZ"

STRASSEN - LÄNGSSCHNITT KASTANIENWEG M. 1:500/50

LAUF, DEN 02. AUG. 1991
BÜRGERMEISTERAMT
7598 LAUF
Ortenaukreis
Telefon 07841/1081

LAUF, DEN 30.07.1991
PLANVERFASSER:

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 • 7598 LAUF • Postfach 44
Tel 07841/70340 • Fax 07841/70380



0/42