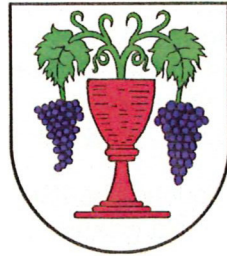


Stand: 16.08.2012

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

## **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rotzenbachweg“**

**Textteil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# **Satzung**

## **zur Festlegung der Grenzen und zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und örtliche Bauvorschriften „Rotzenbachweg“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rotzenbachweg“)**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2012 folgende Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Rotzenbachweg“ werden festgelegt.

### **§ 2 Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Rotzenbachweg“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:  
Grundstück Flst-Nr. 343 (Teil) und 345 (Teil).

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der örtlichen Bauvorschriften „Rotzenbachweg“ sind in der Planzeichnung vom 16.08.2012 dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

### **§ 5 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1. Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) II

## **2. Bauweise**

offene Bauweise: Zulässig sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser

## **3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der Fläche ‚Pflanzgebot‘ ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m als Immissions- und Sichtschutz anzulegen.

## **§ 6**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### **1. Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

#### **2. Regenrückhaltung**

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 8**

### **Naturschutzrechtliche Regelungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

## **§ 9 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 26. Sep. 2012

Oliver Rastetter  
Bürgermeister





## Begründung

### Veranlassung und Ziel

Planziel der Ergänzungssatzung ist die Einbeziehung der bislang als Außenbereichsflächen eingestuften Grundstücksflächen Flst-Nr. 343 und 345 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rotzenbachweg“ und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich. In Verbindung mit der Klarstellungssatzung werden für die beiden bereits bebauten Grundstücke außerdem die Grenzen zum Außenbereich eindeutig bestimmt.

Für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dieses Einfügungsgebot umfasst jedoch nicht die Zulässigkeit von Dachformen.

### Übergeordnete Planungen

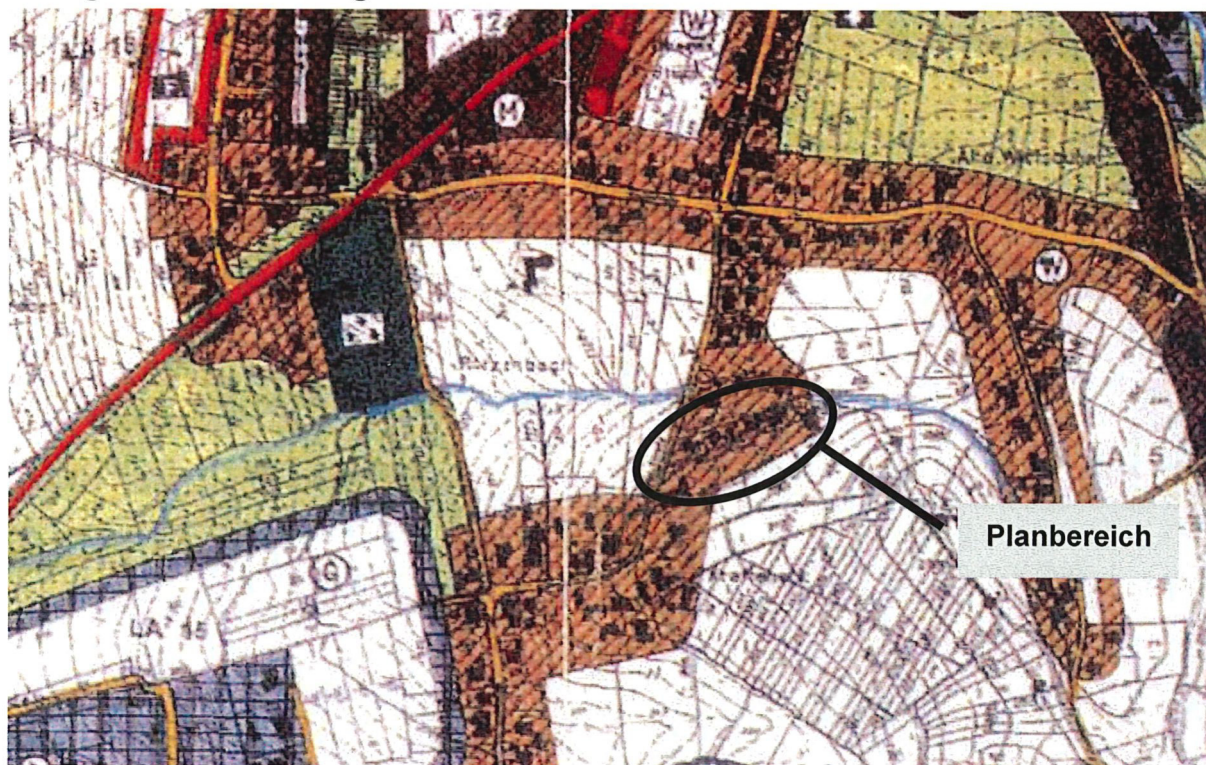


Abbildung 1 – Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Ergänzungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis erforderlich.



## **Einzubeziehende Außenbereichsflächen**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden Teilbereiche der bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Flst-Nr. 343 und 345 in den Innenbereich einbezogen.

Der Planbereich grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang des ‚Rotzenbachweg‘ bzw. der ‚Höfner Straße‘. Darüber hinaus ist der ‚Rotzenbachweg‘ auf der gegenüberliegenden Seite der bislang unbebauten Grundstücksteile bereits bebaut. Mit der Einbeziehung der beiden Grundstücke in den Innenbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils begünstigt.



**Abbildung 2 – Planbereich mit Darstellung Innenbereich und Außenbereich, eigene Darstellung**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung können außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung verkehrlich bereits erschlossener Grundstücke geschaffen und dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Über den ‚Rotzenbachweg‘ ist der Planbereich erschlossen. Dieser verläuft zwar auf privaten Grundstücken, ist aber öffentlich gewidmet, so dass die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gesichert ist. Die öffentliche Widmung des ‚Rotzenbachweg‘ erfordert daher keine Eintragung ins Grundbuch. Die Widmung ist hierbei eine Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer „öffentlichen Straße“ erhalten. Durch die Widmung wird der Gebrauch der Straße jedermann gestattet und die Straße in eine Straßengruppe eingestuft. Die Erteilung von Durchfahrtsrechten oder Eintragung von Wegerechten ist aufgrund der öffentlichen Widmung nicht erforderlich.



Im südlichen Planbereich befindet sich auf den Grundstücken Flst.-Nr. 343 und 345 ein altes Wegerecht. Dieses Wegerecht war im alten Lagerbuch als Fußwegerecht eingetragen, wurde aber seinerzeit nicht ins Grundbuch übernommen. Da der Weg augenscheinlich nicht mehr genutzt wird und keine Baulast und kein Grundbucheintrag bestehen, ist das alte Wegerecht nicht mehr existent.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Die Grundflächen der Hauptgebäude liegen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup>, so dass von einer homogenen Struktur ausgegangen werden kann.

Südlich des Planbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rebflächen). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Flst.-Nr. 346/1 durch die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 345 bereits eine Einschränkung beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln besteht. Zu diesem Grundstück sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Zu den Rebflächen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 341 und 342 wird ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen, damit auf den Baugrundstücken der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln reduziert wird.

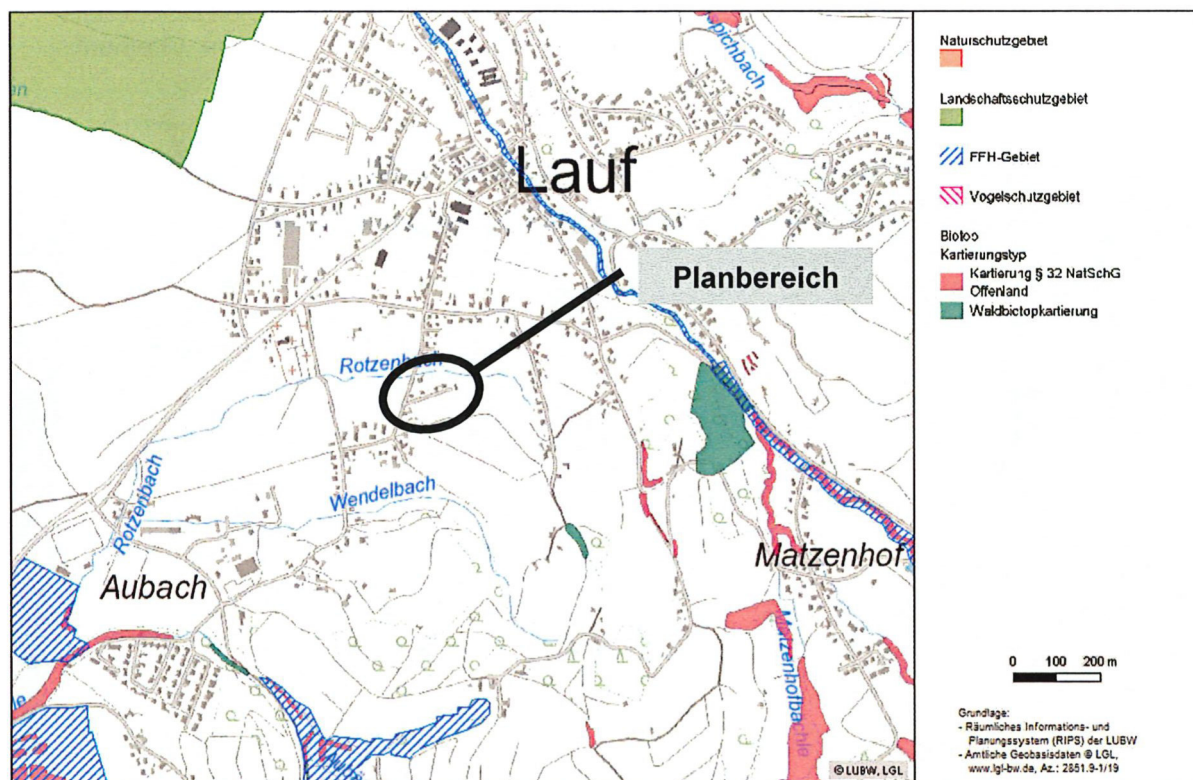


**Abbildung 3 – Luftbild der Gemeinde Lauf, Stand: 2007**

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit



keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die in der Ergänzungssatzung „Rotzenbachweg“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind nicht erforderlich.



**Abbildung 4 - Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW**

## Mindestinhalt und weitere Festsetzungen

### *Art der baulichen Nutzung*

Die umgebende Bebauung kann aufgrund der bestehenden Wohngebäude als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind demnach Vorhaben zulässig, die sich nach dieser Nutzungsart einfügen. Zur Art der Nutzung werden aus diesem Grund keine weiteren Festsetzungen getroffen.

### *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Zum Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Festgesetzt wird auch, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nur Einzelhäuser zulässig sind. Für die beiden bestehenden Innenbereichsgrundstücke werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bereits sehr homogen wirkt und dadurch einen guten Rahmen für die Dimensionierung neuer Gebäude vorgibt.



### Immissionsschutz

Die neuen Innenbereichsgrundstücke grenzen im Süden an Rebanlagen an. Das bereits bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 345 hat Bestandsschutz. Dort muss der Bewirtschafter der angrenzenden Rebflächen Rücksicht nehmen auf die Wohnnutzung und kann die Reben entlang der Wohnbebauung nicht spritzen. Auch bei der Bewirtschaftung der Reben und Obstbäumen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 342 ist bereits ein Abstand zur Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 343 einzuhalten. In einem Abstand von 20 m ist dort bereits vor der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln nur eingeschränkt möglich.



**Abbildung 5 – Ermittlung der erforderlichen Abstände von Wohnbebauung zu Rebflächen**

Für die neu hinzu kommenden Baugrundstücke ist zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Bei Bedarf sind im Zuge einer Bebauung Schutzmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen oder auch privatrechtliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Bewirtschaftern abzuschließen. Pflanzenschutzmittel dürfen hierbei „nur nach guter fachlicher Praxis angewendet werden“. Daher obliegt dem Anwender die Verantwortung, die geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Abtriftschäden zu ergreifen. Dies gilt ganz besonders für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in unmittelbarer Nähe von Gebieten liegen, in denen sich Menschen aufhalten. Aber selbst bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprühgeräten kommt es zwangsläufig zu einer Abtrift der Behandlungsflüssigkeit auf Nachbargrundstücke. Sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abtrift können aber schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier und das Grundwasser haben. Neben einer möglichen Gesundheitsgefährdung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigung und Niederschlag an den Gebäuden, z.B. an Fensterscheiben, kommen.

Im vorliegenden Fall wird auf den Baugrundstücken entlang der Rebflächen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 341 und 342 das Anpflanzen einer Immissionsschutzhecke festgesetzt. Dadurch kann der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln reduziert werden. Darüber hinaus ist bei einer Bebauung der erforderliche Abstand zwischen Wohnbebauung inklusive Außenwohnbereichen und der ersten Rebenreihe von Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Reduzierung durch die Immissionsschutzhecke beträgt dieser Abstand demnach 13,50 m. Mit diesen Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Alternativ zur Einhaltung des Abstandes von 13,50 m kann mit dem jeweiligen Bewirtschafter der Rebflächen der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln vereinbart und dies durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden. Der anzunehmende Ertragsausfall wird dann ermittelt und in Geld ausgeglichen.

### *Verkehr*

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über den ‚Rotzenbachweg‘. Es handelt sich bei der Straße um einen Wohnweg mit einer Länge von etwa 100 m und einer Fahrbahnbreite von 3 m. Der ‚Rotzenbachweg‘ verläuft über private Grundstücke, ist aber öffentlich gewidmet.

Bei der bestehenden Fahrbahnbreite von 3 m ist kein Begegnungsverkehr möglich, deshalb wurde anhand einer Verkehrsabschätzung untersucht, inwieweit der ‚Rotzenbachweg‘ die vorgesehene zusätzliche Bebauung aufnehmen kann. Die Abschätzung wurde auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert. Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung bilden die Lage des Plangebietes sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Die ermittelten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Folgende Einflussgrößen wurden zugrunde gelegt:

- Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet: 20  
(inklusive Eckgrundstücke werden maximal zehn Baugrundstücke mit durchschnittlich zwei Wohneinheiten über ‚Rotzenbachweg‘ erschlossen)
- Angenommene Belegungsdichte: 2,5 Personen pro Wohnung  
(durchschnittliche Belegungsdichte in Lauf: 2,3 Personen je Wohnung)
- Wegehäufigkeit: 3,8 Wege pro Einwohner am Tag
- Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV): 70 %  
(Aufgrund der Lage im ländlichen Raum hoher Anteil des MIV)
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen pro Pkw
- Fahrtenhäufigkeit Lkw: 0,05 Lkw pro Einwohner am Tag

|                                |                            |            |
|--------------------------------|----------------------------|------------|
| Wohneinheiten (WE)             |                            | 20         |
| Einwohner (E)                  | 2,5 E/WE                   | 50         |
| Anzahl der Wege                | 3,8 Wege pro E und Tag     | 190        |
| Anteil MIV                     | 70% Anteil der Kfz-Fahrten | 133        |
| Pkw-Besetzungsgrad             | 1,2 Personen/Pkw           | 111        |
| <b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b> |                            | <b>111</b> |

|                             |                |            |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Besucherfahrten             | 0,25 Fahrten/E | 13         |
| Ver-/Entsorgung             | 0,05 Fahrten/E | 3          |
| Sonstige Fahrten            | 0,1 Fahrten/E  | 5          |
| <b>Kfz-Aufkommen gesamt</b> |                | <b>131</b> |

Bei einer Tag- und Nachtverteilung dieser Verkehrsmenge von 95 % am Tag, 5 % in der Nacht ergibt sich dadurch folgende Verkehrsverteilung:

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Tags (6.00 bis 22.00 Uhr)    | 8 Kfz/h |
| Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) | 1 Kfz/h |

Aufgrund dieses geringen Verkehrsaufkommens und der sehr überschaubaren Strecke ist die Bebauung des ‚Rotzenbachweg‘ mit maximal drei neuen Bauplätzen vertretbar, auch ohne die Straße zu verbreitern. Darüber hinaus wird zur Verbesserung der Verkehrssituation am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit auf dem neuen privaten Baugrundstück angelegt und diese Fläche öffentlich gewidmet. Dadurch besteht eine Aufstellmöglichkeit jeweils am Anfang und Ende des ‚Rotzenbachweg‘, so dass Verkehrsteilnehmer im Begegnungsfall aufeinander warten können. Hinzu kommt, dass für den Bereich dieser Satzung die erforderliche Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2,0 erhöht wurde.

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Als örtliche Bauvorschrift wird aufgenommen, dass Zisternen errichtet werden müssen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gemeinde Lauf nicht um einen Verdichtungsraum, sondern um eine ländliche Gegend handelt. Darüber hinaus ist in der Gemeinde Lauf der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen gewährleistet, und der Planbereich befindet sich abseits der Buslinien. Es ist deshalb davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht erlassen. Insbesondere für die Dachgestaltung bedeutet das, dass keine Vorschriften erlassen werden, sondern im unbeplanten Innenbereich alle Dachformen ohne Vorgaben zulässig sind.

#### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.



Bei der Ergänzungssatzung „Rotzenbachweg“ kann der Eingriff in die Schutzgüter weitgehend als relativ gering bezeichnet werden. Durch die Ergänzungssatzung werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgeglichen werden können. Die Eingriffsmaßnahmen umfassen die Versiegelung und Teilversiegelung von Grünflächen.

Bei der noch unbebauten Ergänzungsfläche handelt es sich im Wesentlichen um Wiesenflächen, die teilweise mit Obstbäumen (sowohl Hoch- als auch Niederstämme) bestanden sind und um gärtnerisch genutzte Flächen. Der Eigentümer des jeweiligen Baugrundstücks ist nach Durchführung der Maßnahme (Bebauung) verpflichtet anhand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen. Folgende Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken im Planbereich vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Hofeinfahrten. Als wasserdurchlässig gelten hierbei Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zum Ausgleich für die entfallenden Bäume sowie Pflanzung von Hecken und Sträuchern. Hierzu zählt auch das Erhalten der Bäume.
- Entfernen der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Als Berechnungsgrundlage dienen:

| <b>Ausgleichsmaßnahme</b> | <b>entspricht einer Ausgleichsfläche von</b> |
|---------------------------|--|
| 1 großkroniger Laubbaum   | 35 m <sup>2</sup>                            |
| 1 mittelkroniger Laubbaum | 25 m <sup>2</sup>                            |
| 1 Obstbaum (Hochstamm)    |  |
| 1 kleinkroniger Laubbaum  | 20 m <sup>2</sup>                            |
| 1 lfm Hecke (einreihig)   | 3 m <sup>2</sup>                             |
| 1 lfm Hecke (zweireihig)  | 5 m <sup>2</sup>                             |

#### **Eingriffsfläche:**

Bei der geplanten Wohnbebauung kann von ca. 450 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ausgegangen werden.

Dies würde zum Beispiel folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen:

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Hecke 70 lfm (2-reihig) | 350 m <sup>2</sup>       |
| Obstbaum 4 Stk.         | <u>100 m<sup>2</sup></u> |

Gesamtfläche

450 m<sup>2</sup>

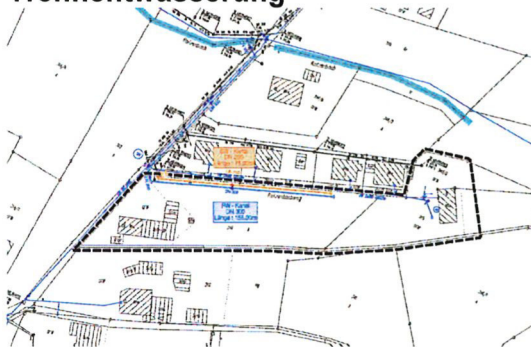
Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes verzichtet.

## Entwässerung

In der ‚Höfner Straße‘ liegt ein Mischwasserkanal mit einem Durchmesser von 300 mm. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 343 befindet sich der Anschluss an die Kanalisation in der ‚Höfner Straße‘. Nördlich der Bebauung entlang des ‚Rotzenbachweg‘ liegt ein Mischwasserkanal mit einem Durchmesser von 250 mm. An diese bestehende Mischwasserkanalisation kann die Entwässerung der neuen Gebäude grundsätzlich angeschlossen werden. Nach § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser aber versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Versickerung der Oberflächenabflüsse aus dieser Fläche ist aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse nicht möglich. Zu prüfen war deshalb, ob die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Rotzenbach mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Hierzu wurde für die Misch- bzw. Trennentwässerung ein Vergleich des Aufwandes vorgenommen:

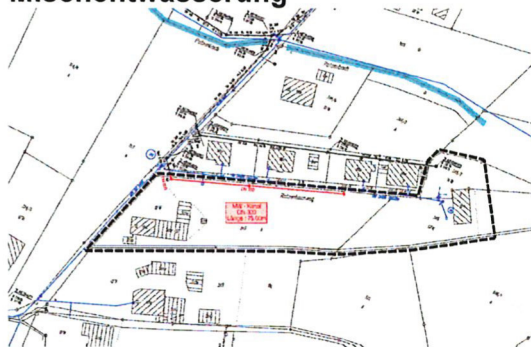
### Trennentwässerung



Einleitung Niederschlagswasser in Rotzenbach; RW-Kanal mit l = 150 m

Anschluss Schmutzwasser an Kanalisation in ‚Höfner Straße‘, SW-Kanal mit l = 75 m  
Baukosten brutto etwa 120.000,- €

### Mischentwässerung



Anschluss Niederschlagswasser und Regenwasser an Kanalisation in ‚Höfner Straße‘, MW-Kanal mit l = 75 m  
Retentionszisternen auf privaten Baugrundstücken  
Baukosten brutto etwa 40.000,- €

Aufgrund der abgeschätzten Mehrkosten der Trennentwässerung von etwa 80.000,- € gegenüber der Mischentwässerung ist die Ableitung des Regenwassers in den Rotzenbach für die Gemeinde Lauf nicht mit vertretbarem Aufwand zu bewerkstelligen. Hinzu kommt, dass die Entwässerung des neuen östlichen Baugrundstückes über den bestehenden Anschluss auf dem Grundstück Flst.-Nr. 345/2 erfolgen soll. Aktuell ist somit Herstellung eines neuen Mischwasserkanals im ‚Rotzenbachweg‘ nicht erforderlich, so dass die Mehrkosten der Trennentwässerung bei 120.000,- € liegen. Für maximal drei neue Baugrundstücke ist dieser Aufwand unverhältnismäßig hoch, zumal auch keine wirtschaftlich vertretbare Möglichkeit besteht, die im ‚Rotzenbachweg‘ bestehenden Gebäude zukünftig ebenfalls an diese Trennentwässerung anzuschließen.

Um durch die neu hinzukommende Bebauung zukünftig keine Abflussverschärfung hervorzurufen, wird auf der Abfluss des Niederschlagswassers auf den theoretischen derzeitigen Abfluss begrenzt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die überplante Fläche zwar eine Größe von 2.500 m<sup>2</sup> hat, hiervon aber nur etwa 1.700 m<sup>2</sup> als neue Baugrundstücke hinzukommen. Auszugehen ist von einem Befestigungsgrad von 40 % auszugehen (= 680 m<sup>2</sup>). Zur Beibehaltung der derzeitigen Abflussmenge wird deshalb die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

## Verfahren

Am 22.05.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rotzenbachweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 25.05.2012 bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde vom 01.06.2012 bis zum 02.07.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.05.2012 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.06.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.09.2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.08.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lauf, den **26. Sep. 2012**

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

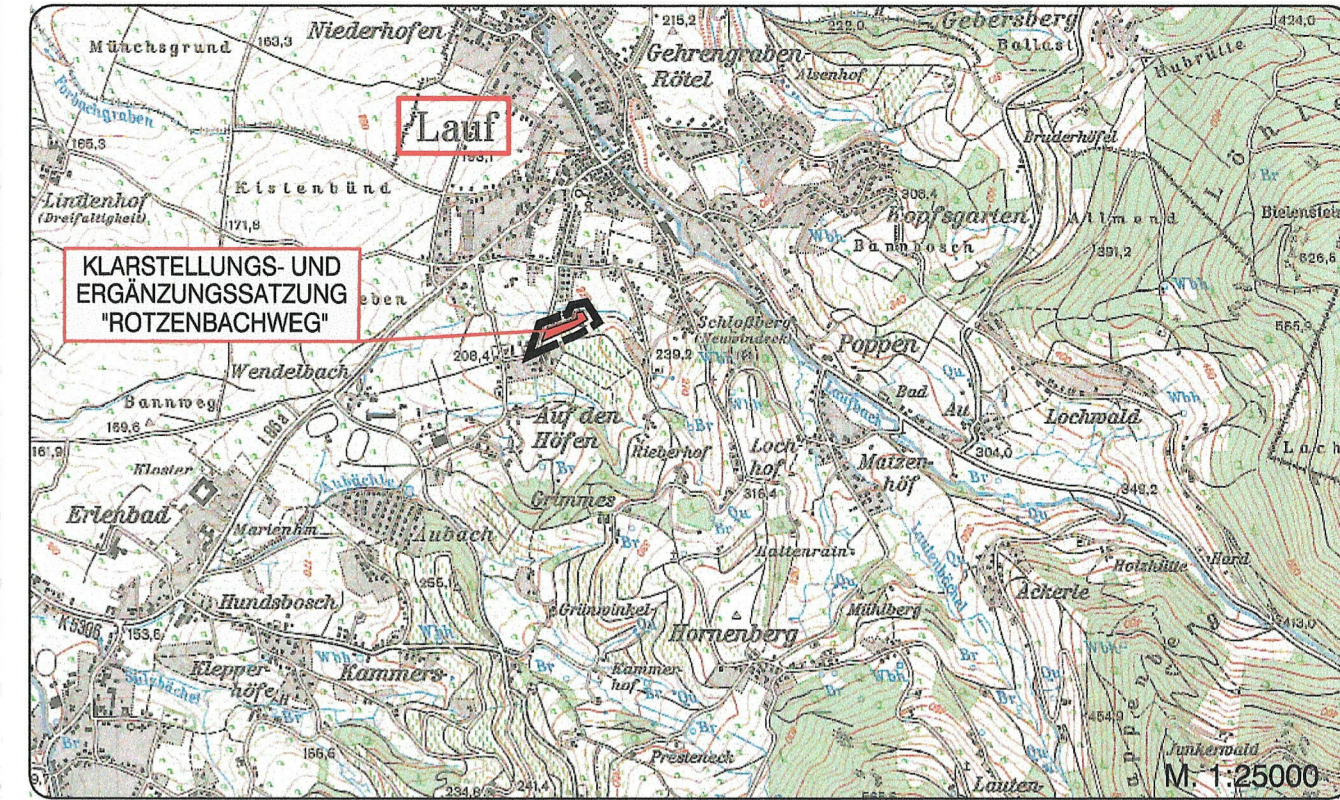
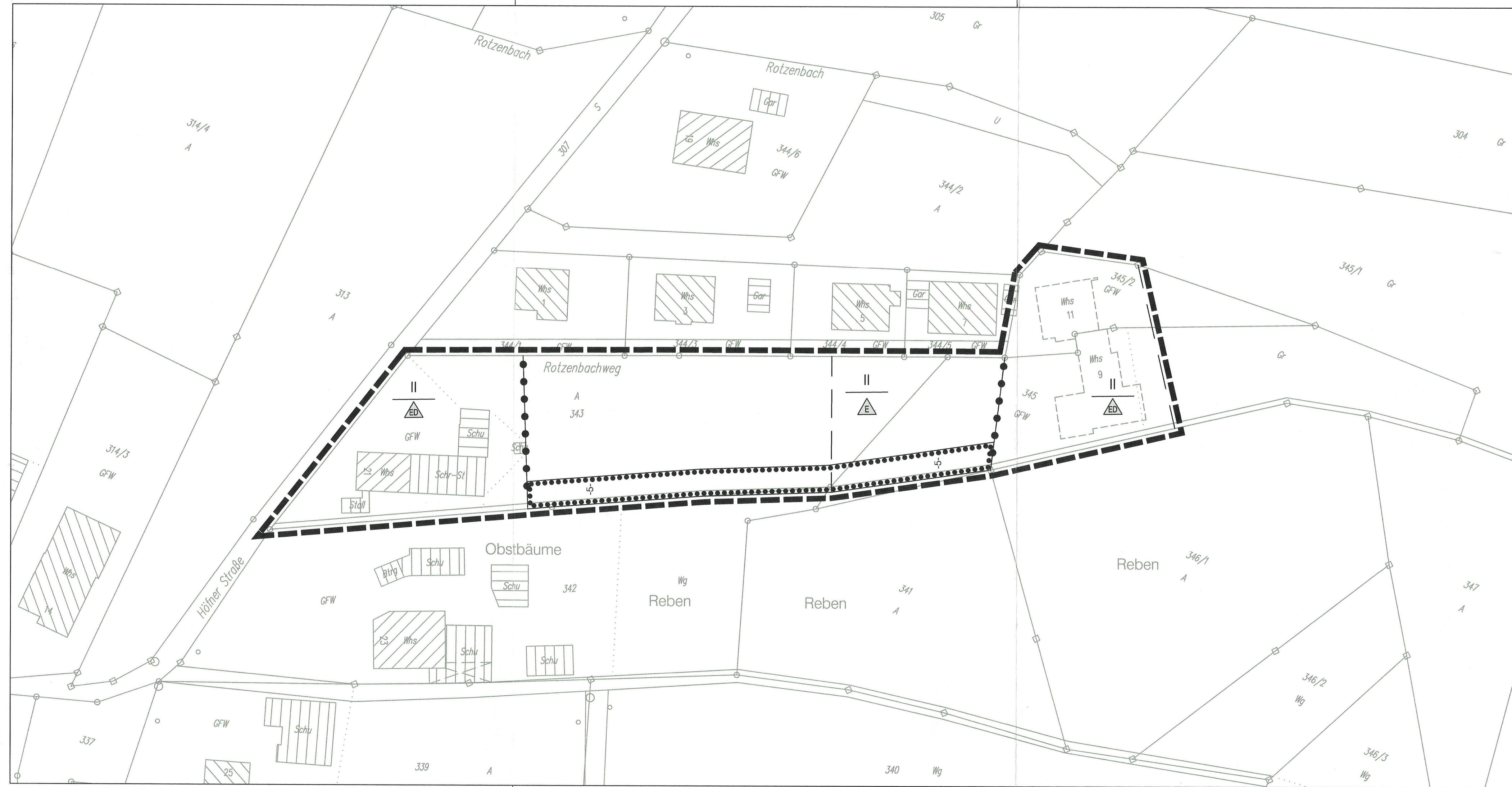


Lauf, den 26.09.2012 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de  
Planverfasser





### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen:

- |  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise                  |
| offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig               |                                      | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Immisionsschutzhecke                                     |                                      |  |
| vorgeschlagene Grundstücksgrenze                         |                                      |  |
| Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung |                                      |  |

#### Planunterlage:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| bestehendes Gebäude         | Flst.Nr.     |
| vom Planer ergänzte Gebäude | Flst.-Grenze |

STAND: 16.08.2012  
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

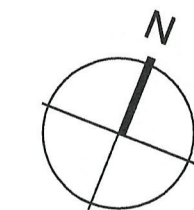


## GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ROTZENBACHWEG"

ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500

0 5 10 20 30 40

#### Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 22.05.2012  
Entwurfsbilligung: 22.05.2012  
Offenlage: 01.06.2012 - 02.07.2012  
Satzungsbeschluss: 11.09.2012  
In Kraft getreten am: 0 5. Okt. 2012

Die verwendete Planunterlage mit Stand Sept. 2010 mit Veränderungsnachweis vom Dez. 2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| PROJEKT               | 2012 058   |
| BEARB.                | Kernler    |
| GEZ.                  | Schr       |
| DATUM                 | 26.09.2012 |
| 2012058_kr_epl_bp_dwg |            |

PLANUNG  
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

**ZINK**  
INGENIEURE

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 11.09.2012 übereinstimmen

Lauf, den 2 6. Sep. 2012

Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 0 5. 10. 2012 in Kraft getreten.

Lauf, den 1 6. Okt. 2012

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

