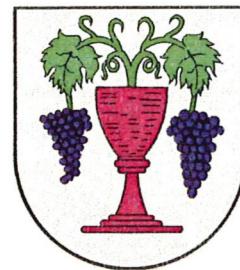


Stand: 13.08.2010

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

2. Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“

Textteil

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Satzung

2. Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 14.09.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ unter Zu-
grundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
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)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 13.08.2010 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Dem Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil vom 13.08.2010 (Anlage Nr. 1)
 - b) dem Textteil – Planungsrechtliche Festsetzungen vom 13.08.2010 (Anlage Nr. 2)
2. Den Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus

- a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil vom 13.08.2010 (Anlage Nr. 1)
b) dem Textteil – Örtliche Bauvorschriften vom 13.08.2010 (Anlage Nr. 2)

Beigefügt ist:

3. die gemeinsame Begründung vom 13.08.2010 (Anlage Nr. 3)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO er-gangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 17.09.2010

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(siehe Planeintrag)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche (siehe Planeintrag) darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(siehe Planeintrag)

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalhöhennull ist durch Planeintrag festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

(Siehe Planeintrag).

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische Bauteile.

1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Gebäudestellung

Die zulässige Gebäudelangsrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die Regelungen zur Gebäudestellung gelten nicht für Nebenanlagen und Garagen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der ‚Flächen für Garagen‘ zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(Siehe Planeintrag).

1.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich.

1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.8.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

(Siehe Planeintrag).

1.8.2.2 Fußgängerbereich

(Siehe Planeintrag).

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

1.10 Grünordnung

1.10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1.1 Dacheindeckung

Nicht zulässig sind nicht beschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

1.10.1.2 Befestigung Stellplätze

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.10.1.3 Straßenbeleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

1.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.2.1 Begrünung Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Grundfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

1.10.2.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.11.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(Siehe Planeintrag).

Anstelle von Stützmauern können auch Böschungen angelegt werden, sofern das Neigungsverhältnis 1:1,5 nicht überschreitet.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachform, Dachneigung Haupt- und Nebengebäude

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 45 Grad. Firstrichtung und Gebäude längsrichtung gemäß Festsetzung 1.5.1 müssen identisch sein. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Firstrichtung abweichen.

Die Regelungen gelten nicht für Nebengebäude.

2.1.1.2 Garagen

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Flachdächer sind gemäß textlicher Festsetzung 1.10.2.2 zu begrünen.

2.1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte) dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von der Hausfront zurückzusetzen.

2.1.1.4 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasier-te Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Nicht zulässig gemäß Festsetzung 1.10.1.1 sind nicht beschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

2.1.2 Außenwände

Die Außenwände sind nach Abzug der Fensterflächen zu mindestens 80% mit mineralischem Putz oder Holz auszuführen. Glänzende Materialien (z. B. Fliesen, Kunststoffe, Metalle) oder ähnliche Plattenmaterialien sind mit Ausnahme von Photovoltaik- oder sonstigen Absorberanlagen nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Fassadenwerbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

2.2.2 Dachwerbung

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

2.2.3 Werbeträger

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Größere Niveaunterschiede sind zu terrassieren. Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Oberkante Straßenrand.

Seitliche Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) und/oder offene tote Einfriedungen (einzugrönende Knotengitterzäune oder Lattenzäune mit senkrechten oder waagrechten Strukturen) bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne oder Parabolantenne zulässig. Freistehende Antennenanlagen mit einer Eigenhöhe von mehr als 1,00 m über der Dachhaut sind unzulässig.

2.5 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

3.5 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.6 Heizenergie

Gasversorgung ist nicht möglich. Soll Gas als Heizenergieträger eingesetzt werden, müssen Flüssiggasbehälter nach den einschlägigen Vorschriften eingebaut werden.

Lauf, den 14.09.2010

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 14.09.2010 Kr/La

=ZINK=
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · 07841 703-0

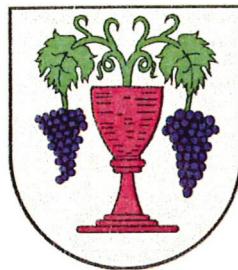
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser Rastetter

Lauf, den 21.09.2010



.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister



Gemeinde Lauf

2. Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“

Begründung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Inhalt:

BEGRÜNDUNG	4
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SCHMUTZMATT-ASPICHSTRÄE-LAUFBACHSTRÄE“ UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHMUTZMATT- ASPICHSTRÄE-LAUFBACHSTRÄE“	4
1. EINFÜHRUNG	4
1.1 VORBEMERKUNG	4
1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.3 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	5
2. RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
2.1 STRUKTURDATEN.....	6
2.2 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG	6
2.4 VERKEHR	6
2.5 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	7
2.6 VER- UND ENTSORGUNG	7
2.7 TOPOGRAPHIE, BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDWASSER	7
2.8 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	7
2.9 HOCHWASSER UND HOCHWASSERSCHUTZ	8
2.10 IMMISSIONEN	8
2.11 ALTASTEN.....	8
2.12 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
3. PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	9
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	9
3.3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	9
3.4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	10
3.5 UMWELTPRÜFUNG	11
3.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG	11
3.7 FACHPLANUNGEN	13
3.8 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE	13
4. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION	14
4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	14
4.2 BEBAUUNG	14
5. PLANINHALT	14
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	14
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ZAHL DER WOHNEINHEITEN	15
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	15
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPER	16
5.5 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN.....	16

5.6	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN.....	17
5.7	PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN	17
5.8	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	17
5.9	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	18
5.10	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN.....	18
5.10	GESTALTUNGSREGELUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	19
6.	UMWELTBELANGE	21
7.	ABWÄGUNGSVORGANG	21
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
8.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	22
8.2	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	22
8.3	ERSCHLIEßUNG	22
8.4	VERKEHR	22
8.5	VER- UND ENTSORGUNG	23
8.6	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT/ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	23
8.7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	24
8.8	KOSTEN UND FINANZIERUNG	24
9.	VERFAHREN.....	24
9.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	24
9.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	25
9.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB, ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN	25
9.4	AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	25
9.5	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	25
9.6	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	25
9.7	ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS	26
9.8	AUSFERTIGUNG, ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	26

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße- Laufbachstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmutzmatt- Aspichstraße-Laufbachstraße“

Abkürzungsverzeichnis

16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions- schutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790),
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
B-Plan	Bebauungsplan
DIN 18005	DIN Norm 18005 - 1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag
DIN 4109	DIN-Norm 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1987, Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“)
FNP	Flächennutzungsplan
GBl.	Gesetzblatt für Baden-Württemberg
LUBW	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg
m+NHN	Meter über Normalhöhennull (Bezugssystem für das Deutsche Haupthöhennetz DHHN92)
NatSchG BW	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
ROG	Raumordnungsgesetz
VS-RL	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutz-Richtlinie“)
WA	Allgemeines Wohngebiet

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB muss der Bebauungsplan sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf. Gemäß § 2 Abs.3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Lauf, etwa 200 m nördlich des Ortskernes. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,2 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Lauf:

Flst.-Nr. 2, 3, 4/2 (Schulstraße), 13 (Aspichstraße), 16 und 17.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch das Baugrundstück 'Aspichstraße' Nr. 5,
- im Osten durch den östlichen Straßenrand entlang der Baugrundstücke 'Aspichstraße' Nr. 2, 4 und 6,
- im Süden durch die 'Laufbachstraße' und
- im Westen durch den westlichen Straßenrand entlang der Baugrundstücke 'Schulstraße' Nr. 1, 3, 5 und 7 sowie 'Butzenwinkel' Nr. 1.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die 'Aspichstraße' und die 'Schulstraße' stellen ein Nadelöhr und eine Gefahrenstelle im Straßennetz der Gemeinde Lauf dar. Durch den Erwerb des ehemaligen Wohngebäudes 'Aspichstraße' Nr. 1 an der Einmündung der 'Schulstraße' in die 'Aspichstraße' und dessen Abbruch durch die Gemeinde Lauf soll diese Gefahrenstelle durch Umgestaltungen entschärft werden. Hierzu ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Strukturdaten

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Sie liegt außerhalb einer Landesentwicklungsachse oder einer Regionalen Entwicklungsachse. Im Jahr der Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lauf etwa 4.000 Einwohner.

Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll die Gemeinde auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann ein innerörtliches Wohnbaugrundstück angeboten werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes mit einem Wohnbaugrundstück wird auf eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs verzichtet.

2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Verkehrsflächen ‚Aspichstraße‘ und ‚Schulstraße‘. Die ‚Aspichstraße‘ stellt die direkte Verbindung zum Ortsteil Aspich und nach Neusatz dar. Durch die Zunahme der Motorisierung der Bevölkerung im Allgemeinen und die Siedlungsentwicklung der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (Rötelstraße, Obere Rötel) im Besonderen hat die Verkehrsmenge in der ‚Aspichstraße‘ stetig zugenommen. Eine Anpassung des Straßenquerschnitts ist aus topographischen Gründen nur sehr schwer umsetzbar. Darüber hinaus ist eine Einfahrt in die Schulstraße nur von Süden her möglich. Außerdem fehlt im Abschnitt zwischen den Wohngebäuden ‚Aspichstraße‘ Nr. 6 bzw. ‚Schulstraße‘ Nr. 5 und der ‚Laufbachstraße‘ ein Gehweg.

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war bis ins Jahr 2009 an der Ecke ‚Aspichstraße‘ und ‚Schulstraße‘ mit einem Wohngebäude bebaut. Dieses wurde 2009 abgebrochen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der ‚Aspichstraße‘ ein öffentlicher Parkplatz für 9 bis 10 Fahrzeuge. Ein Fußweg verbindet ‚Schulstraße‘ und ‚Aspichstraße‘.

2.4 Verkehr

Die ‚Aspichstraße‘ ist die Hauptverbindung von Lauf nach Neusatz. Aufgrund der topographischen Situation ist der Straßenquerschnitt in diesem Bereich sehr schmal und führt zu schwierigen Verkehrssituationen. Das Fehlen eines Fußweges in Teilbereichen der ‚Aspichstraße‘ verschärft diese Gefahrenstelle weiter.

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Westlich des Plangebietes befinden sich die Grund- und Hauptschule, die Kindertagesstätte sowie die Schulsportanlagen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Nach § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser versickert oder ortnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Das gilt für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das nunmehr neu ausgewiesene Baugrundstück war bereits vor dem 1. Januar 1999 mit einem Wohngebäude bebaut. Etwa Mitte der 70er Jahre wurde das Gebäude abgebrochen und das Grundstück lag seitdem weitgehend brach bzw. wurde im östlichen Bereich als Parkplatz genutzt. Demnach kann das Grundstück ohne weiter gehende Prüfung an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Lauf angeschlossen werden.

2.7 Topographie, Bodenverhältnisse und Grundwasser

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten stark an. Der Höhenunterschied der „Schullstraße“ zur „Aspichstraße“ beträgt am nördlichen Rand des Plangebietes etwa 10 m. Die Höhe im Einmündungsbereich der „Schulstraße“ in die „Aspichstraße“ beträgt etwa 200 m+NHN.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Besonders geschützte Biotope gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.9 Hochwasser und Hochwasserschutz

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu klären, ob das Plangebiet durch Hochwasser gefährdet ist.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung durch den Laufbach ausgeschlossen werden.

2.10 Immissionen

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Als Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen bei der städtebaulichen Planung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau herangezogen werden. Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung und dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um den angemessenen Schutz des betreffenden Baugebiets vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Trennungsgrundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen, so dass Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 unvermeidbar sind. Im Rahmen der planerischen Abwägung kann dieses „Optimierungsgebot“ durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

2.11 Altlasten

Im Planaufstellungsverfahren ist zu klären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung ausreichen. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotential für Menschen und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z.B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse oder Unterlagen vor.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Lauf.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplane „Schmutzmatt-Aspichstraße- Laufbachstraße“ aus dem Jahr 1991. Dieser Bebauungsplan steht nunmehr zur Änderung an (siehe Abbildung 1).

Im Bereich der Einmündung der ‚Schlustraße‘ in die ‚Aspichstraße‘ hat dieser Bebauungsplan seine Funktion verloren, weil die ursprüngliche Planung nicht mehr umgesetzt werden kann. Die neue verkehrstechnische Lösung soll nun Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes werden.

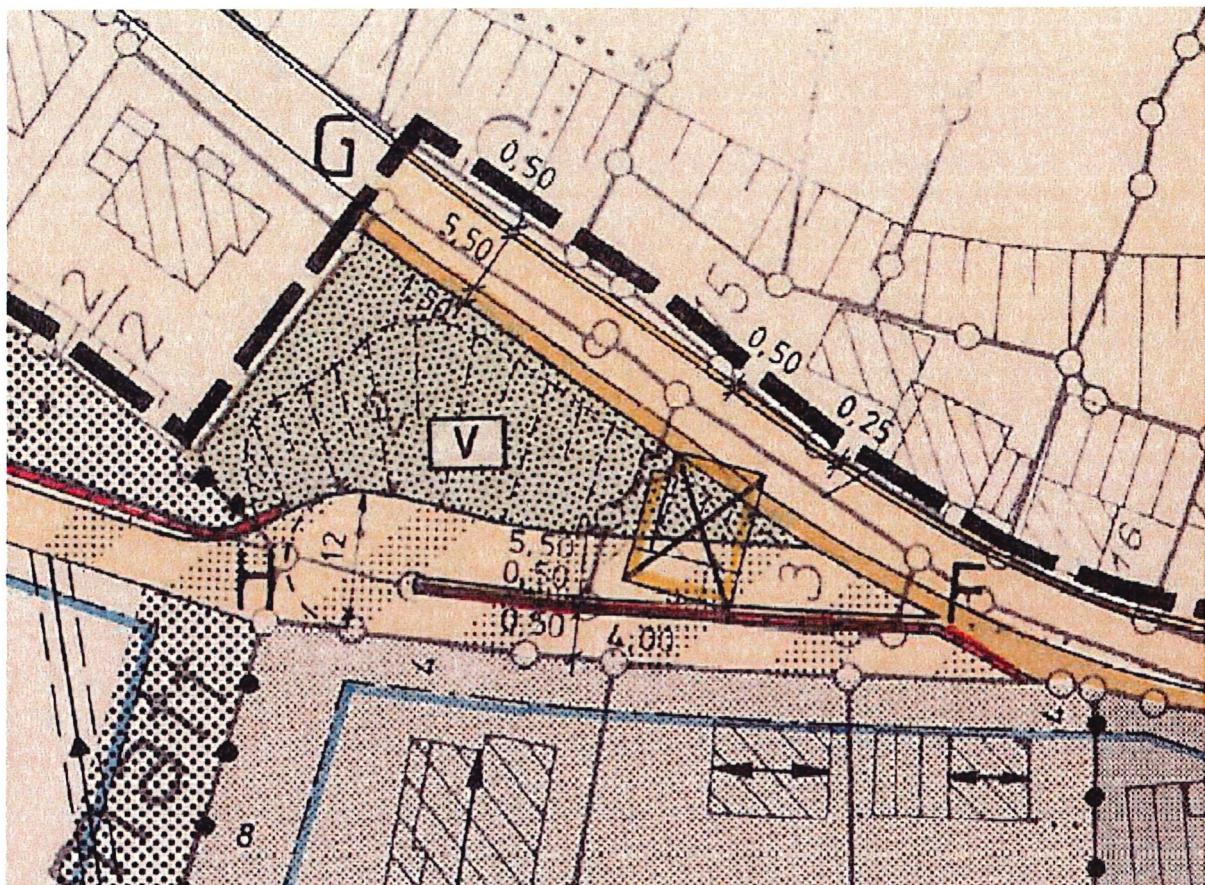


Abbildung 1 - Auszug aus dem zu ändernden Bebauungsplan "Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße"

3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung kann mit dem § 13a BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen durch ein beschleunigtes Verfahren erleichtert werden. Damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, müssen folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sich um eine Fläche der Innenentwicklung handeln,
2. die festgesetzte Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf maximal 20.000 m² betragen,
3. es dürfen keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

Im Plangebiet sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

1. Es handelt sich um Nachverdichtung und somit um eine Fläche der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland 675 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,3 = **200 m²**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

3.5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

3.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

3.6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vornehmen. Gegenstand der Untersuchung sind wild lebende Tier- und Pflanzenarten entsprechend Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten entsprechend Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG.

Geprüft werden muss, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen die in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote bei national und europäisch geschützten Arten droht.

Sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, können die artenschutzrechtlichen Verbote nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften unterliegt im Übrigen der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Sofern die Gemeinde nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote zu dem Schluss kommt, dass der Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG droht, prüfen,

- ob bei nur national geschützten Arten das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird, oder
- ob bei europäisch geschützten Arten ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Wenn ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht verhindert werden kann, ist zu prüfen,

- ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann.

Wenn auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen, ist zu prüfen,

- ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann.

Auch wenn die Gemeinde auf der Ebene des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Anforderungen in eigener Zuständigkeit prüft, ist es erforderlich, die zuständige Naturschutzbehörde einzubinden. Denn die zuständige Naturschutzbehörde entscheidet über die Zulässigkeit der auf dem Bebauungsplan basierenden Einzelvorhaben, ggf. im Wege der Ausnahme oder Befreiung. Das bedeutet, dass die Gemeinde das bereits im Bebauungsplanverfahren geäußerte Votum der zuständigen Naturschutzbehörde in der Regel zu beachten hat, wenn sie sicherstellen will, dass sich der Bebauungsplan infolge der später abgelehnten Vorhabenzulassung nicht als vollzugsunfähig und damit unwirksam darstellt.

3.6.2 Ermittlung

Das OVG Münster hat in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) die praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans umrissen. Danach setzt die Prüfung, ob einer Planung artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus.

Das verpflichtet die planende Gemeinde jedoch nicht, ein lückenloses Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Schließlich wird der notwendige Untersuchungsaufwand durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

3.6.3 Bewertung

Über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der teilweise bereits intensiven Vornutzung wird auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung verzichtet.

3.6.4 Festsetzung von Maßnahmen

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht erforderlich.

3.7 Fachplanungen

Gemäß § 38 BauGB genießt die Fachplanung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung Vorrang gegenüber der kommunalen Planungshoheit („Vorrang der Fachplanung“). Das bedeutet, dass der Träger einer Fachplanung einen entgegenstehenden Bebauungsplan unter gewissen Umständen überwinden kann. Aufgrund des Vorrangs der Fachplanung unterliegen diese Vorhaben nicht dem Abwägungsgebot der gegenseitigen öffentlichen und privaten Interessen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Im Plangebiet sind keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung geplant.

3.8 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Bebauungspläne sind auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn neues, entgegenstehendes Recht von der Gemeinde gesetzt wird und das bisherige Recht nach dem Grundsatz der „Kollisionsregel“ („lex posterior derogat legi priori“ – Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) überlagert. Dies ist die Derogation (Unwirksamkeit) des früheren Rechts.

Auf eine Aufhebung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ wird verzichtet. Der Ursprungsbebauungsplan wird durch die Änderung des Bebauungsplanes „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ überlagert.

4. Planungsziele und Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Kreuzungsbereichs der ‚Aspichstraße‘ und ‚Schulstraße‘ geschaffen werden. Außerdem soll mit der Änderung des Bebauungsplanes ein neues Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden.

4.2 Bebauung

Mit der Ausweisung des neuen Baugrundstückes wird die Bebauung entlang der ‚Aspichstraße‘ weiter geführt.

5. Planinhalt

Für den Bereich der Änderung ist bislang Verkehrsgrün bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung kann aufgrund geänderter verkehrstechnischer Rahmenbedingungen nicht mehr realisiert werden. Die Festsetzungen werden deshalb teilweise geändert.

Das neue Wohnbaugrundstück befindet sich zwar im Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“, ist aber stadträumlich der Bebauung entlang der ‚Aspichstraße‘ zuzuordnen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich deshalb an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rötelstraße-Obere Rötelstraße-Kastanienweg-Zimmerplatz“ für den Bereich der ‚Aspichstraße‘.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Verkehrsgrünfläche mit Böschung wird zu einem großen Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt, da dieser Bereich in innerörtlicher Lage für Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden soll. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen. Diese Art der Nutzung erzeugt in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen und wird deshalb aus Gründen der Sicherheit der Bevölkerung ausgeschlossen, da die bestehende Verkehrssituation bereits sehr unübersichtlich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Wand- und Firsthöhe sowie die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Grundflächenzahl wird hierbei mit 0,3 festgesetzt und darf mit Garagen, Nebenanlagen u. Ä. um 0,2 überschritten werden. Somit kann das Baugrundstück maximal zu 50 % mit baulichen Anlagen bebaut werden.

Festgesetzt wird die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen. Diese sind durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen möglich. In Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauung entlang der 'Aspichstraße' ein.

Aufgrund der bestehenden schwierigen Verkehrsverhältnisse wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei beschränkt. Mit dieser Beschränkung soll die Zahl Zufahrten in die 'Aspichstraße' verringert und dadurch die Verkehrssicherheit erhöht werden. Darüber hinaus fügt sich ein Zweifamilienwohnhaus in die umgebende Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern ein.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise im Plangebiet wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen kann somit ein Einzelhaus mit maximal 15 m Länge errichtet werden.

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb des festgesetzten Garagenbaufensters zugelassen. Durch das Abrücken des Garagenbaufensters von der 'Aspichstraße' kann, in Verbindung mit dem bestehenden Gehweg, ein ausreichendes Sichtfeld zum fahrenden Verkehrs eingehalten werden. Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesem Sinn sind auch Garagen, die aus topographischen Gründen in den Hang gebaut und mit Erdreich überdeckt werden, als Tiefgaragen zu behandeln. Somit ist durchaus auch eine Erschließung von der 'Schulstraße' her möglich.

Die Gebäudelängsrichtung wird entsprechend der vorgegebenen Gebäudelängsrichtung entlang der 'Aspichstraße' aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll in Verbindung mit der vorgeschriebenen Firstrichtung die prägende traufständige Bebauung entlang der Straße aufgenommen und fortgeführt werden. Für Nebenanlagen und Garagen gilt die Gebäudelängsrichtung nicht.

5.4 Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Grundlage für die Ausweisung der Verkehrsflächen ist die Planung zur Verbreiterung der „Aspichstraße“ und „Schulstraße“ und zur Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen diesen beiden Straßen. Bei der Aufteilung der Verkehrsflächen ist wichtig, dass weiterhin geringfügige Änderungen vorgenommen werden können. Deshalb werden nur die Straßenbegrenzungslinien der einzelnen Teilbereiche Straßenverkehrsfläche, Fußgängerbereich und Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die Aufteilung ist jeweils nur als Hinweis aufgenommen.

Die Ausweisung eines Teilbereichs als Verkehrsberuhigter Bereich ist erforderlich, da in diesem Teilabschnitt der beiden Straßen kein Gehweg hergestellt werden kann. Um dennoch ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird an dieser Stelle Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereiches gelten folgende Regeln:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt,
- der Fahrzeugführer muss Schrittgeschwindigkeit einhalten,
- Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten,
- die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern,
- das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen.

Die herkömmliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg besteht in diesen Bereichen nicht. Gegenseitige Rücksichtnahme ist unbedingt erforderlich. Die Ausgestaltung der Bereiche mit Bepflanzung oder Aufpflasterung sollen die Autofahrer zwingen, in diesen Gebieten langsam zu fahren.

In den Verkehrsflächen sind zum größten Teil jeweils auch die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Verkehrsflächen festgesetzt. In einem Teilbereich, entlang der „Schulstraße“, befinden sich Stützmauern und Abgrabungen für die Herstellung des Straßenkörpers auf dem privaten Baugrundstück. Diese Festsetzung ist erforderlich, da ansonsten die Nutzung des Baugrundstückes unverhältnismäßig stark eingeschränkt geworden wäre.

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Ein Teilbereich des Grundstück Flst. Nr. 1/9 wird von Sondergebiet „Schule“ in Allgemeines Wohngebiet geändert. Rein planungsrechtlich handelt es sich hierbei zwar um Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, die Art der Nutzung ist aber auf Gemeinbedarf ausgelegt und wird deshalb im Kapitel Gemeinbedarfsflächen abgehandelt. Auf das Sondergebiet „Schule“ hat diese Änderung aufgrund der geringen Größe von nur wenigen Quadratmetern aber keine Auswirkungen.

5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

5.7 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Um für kleinere Tiere und Insekten Nahrungsmöglichkeiten und Niststätten zu bieten und zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen, ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten weniger empfindlich auf das monochromatische Licht mit hohem Gelb-/Orangeanteil reagieren. Es erscheint den Insekten dunkler als das schwache Mondlicht und sie fliegen daher Leuchten mit gelbem Licht weniger an, als Leuchten mit weißem Licht. Neben der besseren Verträglichkeit der Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten sind diese im langfristigen Vergleich auch noch wirtschaftlicher als herkömmliche, früher verwendete Quecksilberdampf-Hochdrucklampen. Natriumdampf-Hochdrucklampen verbrauchen nur halb soviel Energie wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und dadurch wesentlich effizienter. Darüber hinaus zeichnen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus. LED-Leuchten stellen aufgrund ihrer noch besseren Insektenverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit eine Weiterentwicklung dar und können ebenfalls eingesetzt werden.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von nicht behandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.9 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe als ausgeglichen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist demnach nicht erforderlich.

5.10 Schallschutzmaßnahmen

5.10.1 Vorgehensweise

Für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird in der DIN 18005 die Einhaltung eines Orientierungswertes von 55 dB(A) „tags“ und 45 dB(A) „nachts“ für verkehrlich bedingte Geräuschimmissionen empfohlen.

Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist darüber hinaus die 16. BlmSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BlmSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze, ohne weitergehende Vorkehrungen erreicht werden kann. In diesem Bereich zwischen dem möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach der DIN 18005 (55/45 dB(A)) und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BlmSchV (59/49 dB(A)) besteht ein Planungsspielraum, um in den vielen Fällen, bei denen geplante Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Festsetzungen treffen zu können.

5.10.2 Bewertung Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt zwischen der ‚Aspichstraße‘ und der ‚Schulstraße‘. Südlich verläuft die ‚Laufbachstraße‘, etwa 80 m von der schutzwürdigen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) entfernt.

Für die Ermittlung der Geräuschimmissionen im allgemeinen Wohngebiet durch die umliegenden Verkehrsflächen kann die DIN 18005 herangezogen werden. Die ‚Laufbachstraße‘ wurde aufgrund der Entfernung zum Wohnbaugrundstück nicht berücksichtigt. Die ‚Schulstraße‘ wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und bleibt in der Betrachtung deshalb ebenfalls unberücksichtigt.

Im Anhang A zur DIN 18005 können mit Hilfe eines vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen die erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden. Für die Abschätzung wurden folgende Parameter angesetzt:

- Der Abstand der schutzwürdigen Bebauung beträgt etwa 7 m.
Gemessen wurde zwischen der Achse ‚Schulstraße‘ und der nächstgelegenen Baugrenze. Außenwohnbereiche sind im allgemeinen Wohngebiet zwar ebenfalls schutzwürdig, diese werden aber aufgrund der topographischen Lage und der

Erschließung des Baugrundstückes vorrangig von der 'Aspichstraße' abgerückt nach Westen ausgerichtet sein.

- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wird mit 1.200 Fahrzeugen angesetzt. Dies entspricht tagsüber etwa 60 Fahrzeugen in der Stunde.
- Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Für die ermittelten Beurteilungspegel kann dadurch ein Abschlag von 2,5 dB angesetzt werden.

Anhand der o. a. Parameter werden Beurteilungspegel von 59 dB(A) „tags“ und 49 dB(A) „nachts“ abgeschätzt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zwar überschritten, dafür werden aber die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV eingehalten.

Die 16. BlmSchV gilt für den Ausbau von Straßen und gibt für den Baulastträger vor, ab welchen Werten Lärmschutzmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei einer Einhaltung oder Unterschreitung dieser Immissionsgrenzwerte die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Baugrundstück um eine innerörtliche Fläche, die zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Diese Belange werden stärker gewichtet, als die Einhaltung der abwägungsrelevanten Orientierungswerte.

5.10.3 Schallschutzmaßnahmen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB setzen voraus, dass die zu beurteilenden Emissionen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können.

Zwar sind im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, dafür aber die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Darüber hinaus werden die für Mischgebiete maßgebenden Orientierungswerte von 60/45 dB(A) unterschritten. Es handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet freilich nicht um ein Mischgebiet. Da jedoch Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, ist davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Außenwohnbereiche aufgrund der topographischen Lage vorrangig nach Westen bzw. Südwesten ausgerichtet und somit von der Schallquelle 'Aspichstraße' abgewandt sein werden.

5.10 Gestaltungsregelungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden für das Baugrundstück Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese orientieren sich zum Einen an den bestehenden

Bauvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne und zum Anderen an neuen rechtlichen Anforderungen.

5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Dachgestaltung werden symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25 Grad bis 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der typischen Dachform in diesem Bebauungsbereich, so dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Die Firstrichtung der Dächer muss identisch mit der Gebäudelängsrichtung sein, wobei für untergeordnete Gebäudeteile und auch Nebenanlagen Abweichungen zugelassen sind.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit den Hauptgebäuden vorrangig als Einheit in Erscheinung treten. Deshalb sind diese baulichen Anlagen mit der Form, Farbe und Neigung der Hauptgebäude auszubilden. Abweichend hiervon sind auch Flachdächer zugelassen, die allerdings begrünt werden müssen.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung orientiert sich an den in Lauf bestehenden Dacheindeckungen. Dadurch soll eine einheitliche Dachlandschaft erzeugt werden. Aufgrund der hügeligen Lage der Gemeinde und der Lage des Plangebietes ist die Vorschrift der Dacheindeckung daher besonders wichtig, um dieses Ziel zu verwirklichen.

Die Außenwände baulicher Anlagen sind in den ortstypischen Materialien Putz oder Holz auszuführen. Aus baugestalterischen Gründen werden glänzende Materialien oder andere Plattenmaterialien wie beispielsweise Fliesen, Kunststoffe oder Metalle ausgeschlossen.

5.10.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen. Dadurch wird auch im Allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit eröffnet, beispielsweise für einen freien Beruf Werbung betreiben zu können. Werbeanlagen in einem größeren Maßstab sind aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht erwünscht. Werbeanlagen auf Dächern sind aufgrund der topographischen Lage und des Ortsbildes nicht zugelassen.

5.10.3 Grundstücksgestaltung

Die nicht bebauten Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Bedingt durch die Höhenentwicklung im Plangebiet könnten teilweise sehr hohe Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken entstehen. Durch die vorgenommenen Vorschrift sind die Niveauunterschiede terrassenförmig auszubilden. Dadurch werden zu hohe Stützmauern vermieden.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedungen auf 0,5 m Höhe begrenzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass im Bereich des Gehwegs gefährliche Einmündungsbereiche durch Stellplatz- und Garagenzufahrten vermieden werden. Entlang der 'Schulstraße' ist erfahrungsgemäß mit vielen Schülern zu rechnen, so dass diese

Regelung vorrangig auf den Schutz der Fußgänger abzielt. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen wird die Höhe des Nachbarrechts mit 1,5 m aufgenommen.

5.10.4 Antennenanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Vorschriften zu Außenantennen erlassen. Je Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne oder „Satellitenschüssel“ zugelassen.

5.10.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 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. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr in der Gemeinde lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist von einer hohen Ausstattung mit privaten Pkw zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern von Lauf wird auf eine Erhöhung auf 2 Stellplätze pro Wohnung aber verzichtet.

6. Umweltbelange

Das Plangebiet war bereits früher mit Wohngebäuden bebaut und daher teilweise versiegelt. Mitte der 70er Jahre wurde das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 2 abgebrochen, im Jahr 2009 das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 3. Es handelt sich um eine innerörtliche, bereits stark von der umgebenden Nutzung geprägte Fläche, die wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, angeregt, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil Schallschutzfestsetzungen voraussetzen, dass die zu beurteilenden Emissionen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können. Die Gemeinde stuft die Geräuschimmissionen durch die „Aspichstraße“, „Schulstraße“ und „Laufbachstraße“ nicht als erhebliche Nachteile oder Belästigungen für das Wohnbaugrundstück im Plangebiet ein. Darüber hinaus wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine innerörtliche Brachfläche wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Die Maßnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird höher gewichtet als die

Einhaltung der abwägungsrelevanten Orientierungswerte der DIN 18005, zumal die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowie die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten sind. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Brachfläche und bestehenden Parkplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 2 werden in ein Baugrundstück geändert. Der bestehende Fußweg von der 'Aspichstraße' zur 'Schulstraße' wird verlegt, bleibt aber grundsätzlich bestehen.

8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Änderung der Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 1/9 von Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der geringen Größe ohne Auswirkungen.

8.3 Erschließung

Das Plangebiet ist in verkehrlicher Hinsicht bereits erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.4 Verkehr

Die 'Schulstraße' wird in Teilbereichen als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Das bedeutet, dass in diesen Abschnitten die herkömmliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg nicht mehr besteht. Kinderspiele sind hier überall erlaubt. Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten. Aber auch Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern. Daher ist gegenseitige Rücksichtnahme unbedingt erforderlich. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Verkehrsberuhigten Bereich Schrittgeschwindigkeit (6 km/h) gegenüber aktuell zulässigen 30 km/h.

8.5 Ver- und Entsorgung

8.5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

8.5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Lauf.

8.5.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch das örtliche Telekommunikationsunternehmen.

8.5.4 Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Da das Baugrundstück bereits war bereits vor dem 1. Januar 1999 bebaut war, kann das Regenwasser ohne weitere Prüfung an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Lauf angeschlossen werden.

Die Festsetzung einer Zisterne auf dem Baugrundstück ist zwar möglich, aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks aber nicht erforderlich. Für eine Zisterne zur Regenrückhaltung muss ein privater Bauherr mit zusätzlichen Kosten in Höhe von etwa 3.000,- € bis 4.000,- € rechnen.

8.5.5 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Lauf angeschlossen.

Im Zuge des Ausbaus der 'Aspichstraße' und 'Schulstraße' ist die Sanierung der bestehenden Hausanschlüsse vorgesehen.

8.6 Natur, Landschaft, Umwelt/Arten und Lebensgemeinschaften

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der FFH-Gebiete vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 und der Vogelschutzgebiete vom Dezember 2007 liegen für die Vorhabensbereiche 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 im Bebauungsplan „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ festgesetzten Baugebiete somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

8.7 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

8.8 Kosten und Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Umgestaltung des Planbereichs für das Jahr 2010 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Straßenbau etwa 100.000,-- € brutto

In diesen Kosten nicht enthalten sind die Kosten für die Sanierung der Hausanschlüsse. Diese gehen zu Lasten des Haushalts Gemeinde Lauf.

9. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 20.04.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Schmutzmatt-Aspichstraße-Laufbachstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 vom 30.04.2010 bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Statt dessen konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.05.2010 bis zum 10.05.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

9.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

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

9.4 Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 08.06.2010 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

9.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.06.2010 wurde vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 vom 18.06.2010 bekannt gemacht. Bis zum 30.07.2010 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

9.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 21.06.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.06.2010 aufgefordert. Bis zum 30.07.2010 gingen sieben Behördenstellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung ein.

9.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 14.09.2010 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.08.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

9.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 21.09.2010 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38 vom 24.09.2010 in Kraft getreten.

Lauf, den 14.09.2010

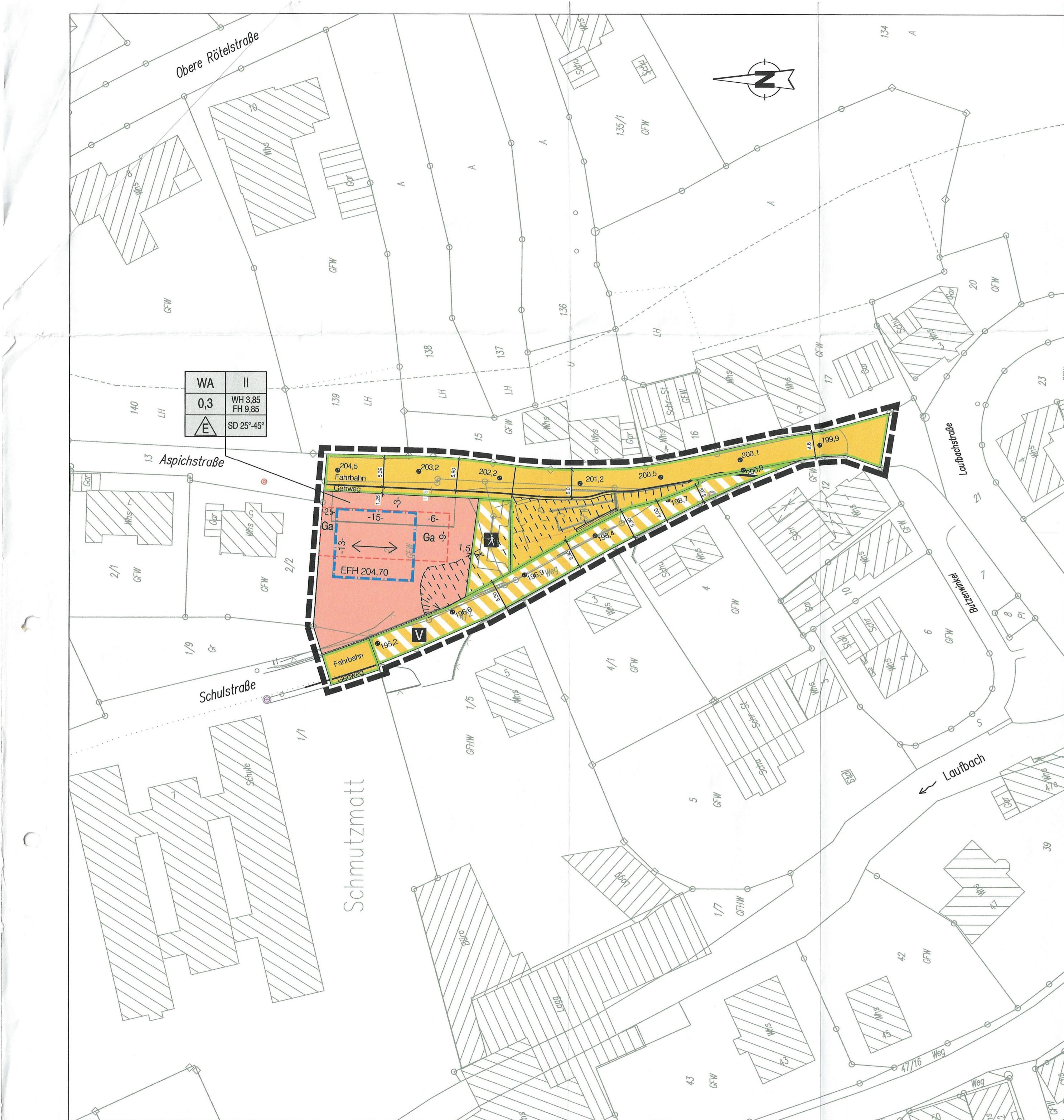
Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 14.09.2010 Kr/La

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

Planverfasser *Falkuel*



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gliederung gemäß textl. Festsetzung 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorschriften

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) EFH 204,70 max. Höhenlage der Erdgeschoss-, Rohfußbodenhöhe in Metern über Normalhöhennull gemäß textl. Festsetzung 1.2.4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) SD 25°-45° Dachgestaltung gemäß textl. Festsetzung 2.1.1

WH 3,85 FH 9,85 Höhe baulicher Anlagen in Metern über der Erdgeschoss-, Rohfußbodenhöhe gemäß textl. Festsetzung 1.2.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

E Offene Bauweise gemäß textl. Festsetzung 1.3.1 nur Einzelhäuser zulässig

Ga Flächen für Garagen gemäß textl. Festsetzung 1.6.1

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

↔ Gebäude längsrichtung gemäß textl. Festsetzung 1.5.1

Verkehrsflächen

Yellow area Straßenverkehrsflächen

Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

White line Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Yellow diagonal stripes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

200,0 Höhenlage der Straßenachse in Metern über Normalhöhennull

Yellow diagonal stripes with 'V' Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

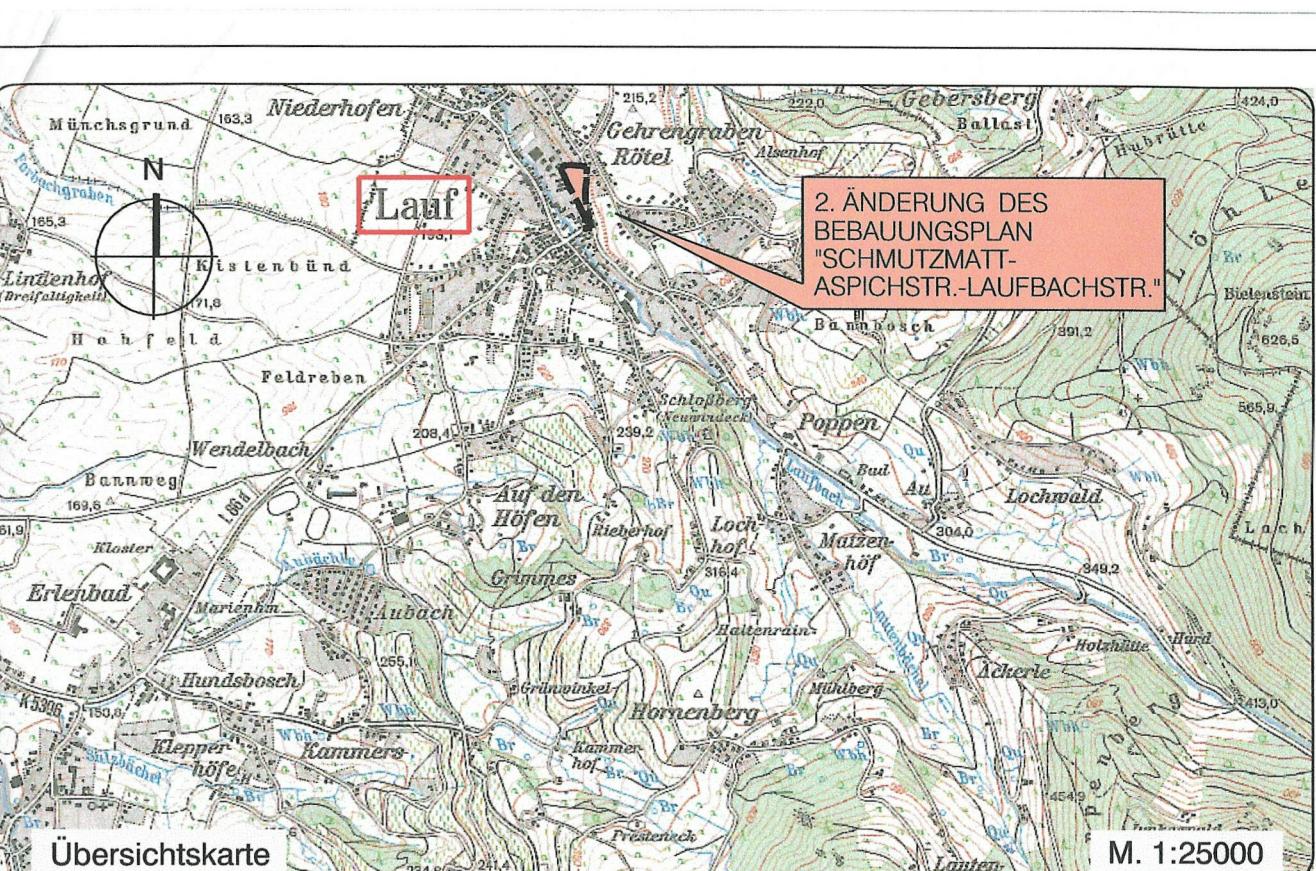
Black rectangle Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlage:

Whs 2 Existing building

139 Parcel number

Flurstücksgrenze Boundary of the plot



STAND: 13.08.2010
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHMUTZMATT-ASPICHSTRASSE-LAUFBACHSTRASSE"

UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMUTZMATT-ASPICHSTRASSE-LAUFBACHSTRASSE"

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 14.09.2010 übereinstimmen

Lauf, den 21.09.2010

Oliver Rastetter
Bürgermeister

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40



Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2010 in Kraft getreten.

Lauf, den 24.09.2010

Die verwendete Planunterlage mit Stand vom September 2009 entspricht den Anforderungen des §1 PlanZVO

Oliver Rastetter
Bürgermeister



PROJEKT	2009 029
BEARB.	Kerner
GEZ.	Spi, Schr
DATUM	14.09.2010
	2009029/kr/satz/0p

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

ZINK
INGENIEURE
anbau