

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

"Wendelbach II"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.09.1995 (GBl. 1995 S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 50)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 04.02.1997
den Bebauungsplan "Wendelbach II"
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 06.09.1996/27.01.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile

- 1) Der Bebauungsplan besteht aus:
Anlage 1: Lageplan M. 1:1000 zeichnerischer Teil
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- 2) Beigefügt sind:
Anlage 3.1: Sockelhöhenplan M. 1:1000
Anlage 3.2: Straßenlängsschnitt M. 1:500/50
Anlage 3.3: Sockelschnitte 1 - 2 M. 1:200
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: Übersichtslageplan M. 1:25000

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lauf, 04.02.1997



Johann Horeth
Bürgermeister

Gemeinde L a u f

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wendelbach II“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	Seite 11
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise	Seite 16

Anhang 1: Pflanzen-/Artenliste

Anhang 2: Erläuterungen Dachgestaltung

Lauf, den 14. FEB. 1997
Bürgermeisteramt



Horeth, Bürgermeister

A blue ink signature of the name "Horeth".

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Fr/sp * Zim/bü

Der Planverfasser:

=ZiNK=
INGENIEURE

Postfach 44, 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

A blue ink signature of the name "Zink".

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Rechtsgrundlage dient das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. S. 3486), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Baugebiet

(§ 1 Abs. (3) BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. (5, 6) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

1.1.1 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. (5) BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. (2) sind nicht zulässig:

Nr. 3 Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO)

Die in § 8 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. (3) BauNVO:

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr. 3 Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

- 1.1.4 Weiterführende Festsetzungen im GEe
(§ 1 Abs. (9) BauNVO; Unzulässigkeit bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen)

Die gewerblichen Bauten innerhalb des Gewerbegebietes sind so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärmimmissionen, die durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe hervorgerufen werden, im Bereich der das Gewerbegebiet umgebenden vorhandenen Wohnnutzung 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Immissionen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, ausgehen, dürfen im GE nicht angesiedelt werden. Ebenso sind Bauten, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 *Grundflächenzahl (§ 16 Abs. (2) BauNVO und § 19 Abs. (4))*

siehe Einschriebe im Plan.

2.2 *Geschoßflächenzahl*
(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan.

2.3 *Zahl der Vollgeschosse*
(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen im GEE

(§ 16 Abs. (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Wohngebäude

Wandhöhe	6,50 m
First- bzw. Gesamthöhe	10,80 m

2. Gewerbegebäude/Hallen

Wandhöhe	7,20 m
First- bzw. Gesamthöhe	
Flachdach	7,20 m
sonstige Dachformen	10,00 m

Diese Höhen beziehen sich auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen, die durch Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen näher definiert wird.

Die Wandhöhe für gewerbliche Gebäude/Hallen wird gemessen vom Erdgeschoß-Fußboden bis zur obersten Außenwandbegrenzung.

2.5 Höchstgrenzen

(§ 16 Abs. (4) BauNVO)

Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Abschnitte 2.1 bis 2.4) gelten jeweils als Höchstgrenzen.

3. Bauweise

3.1 Bauweise im GEE

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Es ist nur eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig.

4. *Stellung der baulichen Anlagen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die, im „zeichnerischen Teil“ festgesetzte, Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude darf um maximal 20° von der eingezeichneten Firstrichtung abweichen, so daß eine exakte Ausrichtung des Gebäudes entlang einer Ost-West-Achse möglich ist.

5. *Überbaubare Grundstücksflächen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

6. *Höhenlage der baulichen Anlagen im GEe*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BAuGB und § 9 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist die geschlossene Höhenplanung gemäß Anlage 3 maßgebend. Festgesetzt wird jeweils der Schnittpunkt der beiden Hauptgebäudediagonalen. Dieser Schnittpunkt ist entlang einer parallel zum Urgelände verlaufenden Linie (mittlere Geländeneigung), senkrecht zur Straßenachse, zu verschieben. Bei einer Verschiebung muß das Gebäude, der angegebenen Neigung entsprechend, höher oder tiefer angelegt werden (siehe Anlage 3). Die parallel zum Urgelände verlaufende Linie liegt ca. 0,3 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der Straße.

In begründeten Fällen sind als Ausnahmen Abweichungen bis 0,5 m zulässig.

Die angegebenen Höhen sind auf Normal-Null (Bezugspunkt) bezogen.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. (1), Nr. 4 BauGB)

7.1 Nebenanlagen

- 7.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, sind zulässig, es ist jedoch mindestens ein Abstand von 5,0 m von der Straßengrenze einzuhalten.
- 7.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

7.2 Stellplätze und Garagen

- 7.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise kann auch die nicht überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin überschritten werden, wenn die Ein- und Ausfahrt der Garage zur öffentlichen Straße nicht direkt erfolgt (seitliche Ein- und Ausfahrt).

- 7.2.2 Oberflächenbefestigung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB)

Die Stellplatzflächen und Garagenvorplätze für PKW (und Kleinlieferwagen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.). Unzulässig sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

- 7.2.3 Für Garagen bzw. Stellplatzzufahrten, Zugänge, grundstücksinterne Wegeflächen wie z.B. Terrassen sowie Hofflächen gilt 7.2.2 sinngemäß. Ausgenommen hiervon sind Rampenbereiche, der Gebäudehauptzugang und Bereiche mit häufigem Wendeverkehr, bzw. speziellen fahrtechnischen Anforderungen (z.B. Gabelstaplerverkehr) sowie Bereiche, in denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

8. *Verkehrsflächen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Sie gliedern sich in Fahrbahnen, Schrammborde und Grünanlagen sowie ein Bauwerk zur Kreuzung des Bachlaufes.

Der Anschluß der im Nord-Osten untergebrachten Versorgungsanlage erfolgt über die öffentliche Verkehrsgrünflächen.

9. *Versorgungsanlagen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB)

9.1 *Stromversorgung*

siehe Einzeichnung im Plan: Trafostation (Umspannstation)

- 9.1.1 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen in Form von Kabelverteilerschränken dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 9.1.2 Die Stromversorgung des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt vermittels einer Umspannstation. Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden innerhalb des Gebietes verkabelt.
- 9.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis auf Kabeltiefe (1 m Tiefe) erforderlich.

10. Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB)

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Gr/Lr Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Überlandwerke Achern zur Führung von Elektroversorgungsleitungen.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Grünflächen

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB

- Die im Grünordnungsplan als Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Flächen am östlichen Rand des Baugebietes sind als Wiese zu begrünen und max. 2 x/Jahr zu mähen.
- Die im Grünordnungsplan zwischen Straßenhinterkante und Baugrenze ausgewiesene Freihaltefläche ist mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um private Grünflächen.
- Die im Grünordnungsplan als private Grünstreifen ausgewiesenen Flächen (im Norden und Westen des Planungsgebietes) sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen bzw. als Wiese zu begrünen und zu pflegen.

11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Die im Grünordnungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen beidseits des Wendelbaches dienen als Gewässerschutzstreifen.

Sie sind mit einzelnen Strauchgruppen gemäß „zeichnerischem Teil“ zu bepflanzen (siehe Artenliste Anhang 1). Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Hochstämme (Eschen) in regelmäßigm Abstand als Baumreihe einzubringen.

Der Gewässerschutzstreifen ist max. 2 x/Jahr zu mähen.

11.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

- Entlang der Erschließungsstraße sind im Bereich privater Grundstücke hochstämmige großkronige Laubbäume (Stieleichen) zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Es sollte jedoch eine lineare Baumreihe entstehen.
- Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Auf die Verwendung von Nadelgehölzen ist zu verzichten. Zur Durchgrünung ist je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste, Anhang 1).

Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen und muß unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse nicht regelmäßig sein. Die Bepflanzung entlang der Straße wird hierbei nicht angerechnet.

- Bei der Aufteilung des Gewerbegebietes in Einzelgrundstücke sind die Grundstücke untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) mit einer Mischung aus heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu je 50 % abzupflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten (siehe Artenliste, Anhang 1).
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze sind kleinere Gehölzgruppen entsprechend dem „zeichnerischen Teil“ einzubringen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei einer Bebauung bis an die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze sind je Gehölzgruppe mind. 8 heimische Stäucher zu pflanzen. Beträgt der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze mehr als 4 m, so sind die Gehölzgruppen mit 2 heimischen Heistern zu ergänzen (siehe Artenliste, Anhang 1).

Die Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

11.4 Stellplatzanlagen

- Zur Begrünung von privaten Stellplätzen muß je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Artenliste, Anhang 1).
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

11.5 Sonstige Festsetzungen

- Fassadenbegrünung

Große ungegliederte Fassaden ab 50 m² Fassadenfläche ohne Fensteröffnungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine dichte Gehölzpflanzung aus Bäumen entlang der Fassade in die Umgebung einzubinden.

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

(§ 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB)

12.1 Böschungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind entlang der an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf den Grundstücken zu dulden.

Die Böschungen werden mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher hergestellt.

12.2 Betonstützfüße

Unterirdische Stützbauwerke (Stützfüße) zur Abstützung der Randeinfassungen öffentlicher Verkehrsflächen sind, soweit diese erforderlich werden, vom Grundstückseigentümer (ohne Entschädigung) zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

(§ 74 Landesbauordnung -LBO- in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1995 (Gbl. 1995 S. 617); in Kraft getreten am 01. Januar 1996)

Anmerkung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen des Wohngebäudes der gewerblich genutzten Anlagen sowie die der Nebenanlagen und Garagen sind so zu wählen, daß die Gesamtheit der baulichen Anlagen eine harmonische Einheit bildet.

1.1.1 Dach des Wohngebäudes:

Zulässig für das Dach des Wohngebäudes sind:

- Satteldächer,
- reine Pultdächer,
- gegeneinander geneigte Pultdächer.

Anmerkung:

Für gegeneinander geneigte Pultdächer ist in der Firstlinie ein (senkrechter) vertikaler Höhenversatz von max. 1,0 m zulässig. Dieser Höhenversatz ist auf mindestens der Hälfte der Fläche als verglastes Lichtband zu gestalten.

Dachneigung Wohngebäude:

Satteldach	30 - 50 °	FH = 10,80
Pultdach	10 - 30 °	FH = 10,80
Pultdächer, gegeneinander geneigt	20 - 50 °	FH = 10,80

Als Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Eine vollständige Dachhaut aus unbehandeltem Metall ist nicht zulässig.

1.1.2 Dach Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude

Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude können mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach hergestellt werden. Darüber hinaus können gewerbliche Gebäude mit Shetdach ausgeführt werden. Beim Sattel- bzw. Pultdach darf die Dachneigung des Wohngebäudes nicht überschritten werden. Ebenso ist dasselbe Dacheindeckungsmaterial (Farbe, Material) zu verwenden, wie beim Wohngebäude. Bei Dachneigungen von 1° bis 15° kann auch eine vom Wohngebäude unabhängige Dacheindeckung gewählt werden.

Flachdächer:

Flächdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer herzustellen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen.

Dachneigung gewerbliche Gebäude

Satteldach	0 - 40 °
Pultdach	0 - 30 °
Shetdach (geneigte Seite)	25 - 45 °

1.2 Dachgauben

(Dachgauben, siehe Anhang 2, Blatt 1)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) bis Außenwand Gaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Der obere Ansatz muß mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes (Sparrenende) liegen.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren der Schlepp- oder Giebelgaube bzw. bis Beginn des Tonnengewölbes darf 1,25 m nicht überschreiten.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis OK-Sparren des Firstes darf bei

- Giebel- und Dreiecksgauben 3,0 m,
- Tonnengauben 2,5 m

nicht überschreiten.

Die Gaubenbreite darf, bei mehreren Gauben die Summe, höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen. Bei einer Anzahl von 2 und mehr Gauben kann ausnahmsweise dieser Abstand bis auf 1,50 m verkürzt werden.

Bei den Giebel- und Dreiecksgauben ist eine Dachneigung zwischen 40 ° und 45 ° einzuhalten. Die von den Schleppgauben abgewandelten Sonderformen, wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben, sind zulässig.

Sonderfall „gegeneinander geneigte Pultdächer“:

(Flachdachgauben, siehe Anhang 2, Blatt 1)

Für gegeneinander geneigte Pultdächer sind darüber hinaus auch Gauben mit Flachdach, d.h. einer horizontalen oberen Frontbegrenzung zulässig. Für deren Abstände zu Traufe, First und Giebelaußenwand sowie für deren senkrechte Höhen (hier wie Tonnengauben) gelten dieselben Abstände bzw. Höhen, wie für die oben aufgeführten Gaubenformen.

Für Gauben mit Flachdach ist eine Dachneigung von 30 - 40 ° einzuhalten.

1.3 Dacheinschnitte

(Dacheinschnitte, siehe Anhang 2, Blatt 2)

Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoß und auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Zur Giebelaußenwand ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante am Dachüberstand) bis zum Beginn des Dacheinschnittes muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Tiefe des Einschnittes darf nicht höher als 2,40 m über der darunterliegenden Decke liegen, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Sparren.

Die Breite des Einschnittes bzw. die (Summe) Gesamteinschnittsbreite (bei mehreren Einschnitten) darf höchstens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.

Zur Giebelwand muß ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden.

Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten auf derselben Dachseite ist unzulässig.

1.5 Dachaufbauten

(Dachaufbauten, siehe Anhang 2, Blatt 3)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muß mindestens 1/5 der Länge zwischen Traufe und First betragen.

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren des aufgesetzten Daches.

Die aufgesetzte Dachfläche darf nur 1/3 der gesamten Dachflächen betragen.

Der Dachaufbau muß mindestens 1/5 der Gebäudelängen von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Lichtbänder am First durch Versetzen von Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden. Diese Lichtbänder (Frontflächen oder Dachaufbauten) sind auf mindestens der Hälfte der Fläche zu verglasen.

Bei Dachaufbauten darf die Firsthöhe das im Plan eingetragene Maß nicht überschreiten.

2. Stellplätze

- 2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Im übrigen sind die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze gemäß § 37 LBO in Verbindung mit der VwV Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
- 2.2 Stauraum und Abstände sind bei Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt einzuhalten:

Garagen	5,0 m	mit direkter Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche
Garagen	1,0 m	ausnahmsweise Garagen mit seitlicher Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die der öffentlichen Fläche zugewandte Garagenseite ist zu begrünen.

3. *Einfriedigungen*

Die Einfriedigungen der Grundstücke im Gewerbegebiet dürfen an öffentlichen Straßen und übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

Weiterhin sind zulässig:

- Rasenkantensteine
- lebende Heckenzäune,
- Drahtgeflecht und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 8. Januar 1996 (Gbl. S. 53)) zu beachten bzw. einzuhalten.

Stacheldraht:

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten während der Durchführung der beabsichtigte Arbeiten - insbesondere Erdarbeiten - Bodenfunde zutage treten bzw. Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, so ist dies gemäß § 20 Deckmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 20712-0, zu melden.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen

Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub (ohne Beimengung von Fremdstoffen) oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig, sofern dieser nicht aus einer zugelassenen Aufbereitungsanlage stammt.

2.2 Chemikalienreste

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

3. Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Das Material ist innerhalb des Planungsgebietes für die Geländegestaltung (Aufschüttungen, Böschungen etc.) wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit als möglich zu reduzieren.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

4. *Minderung der Bodenversiegelung*

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo die Gefahr eines Schadstoffeintrages in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Befestigung nur zulässig, wenn auf den Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fläche erfordert.

5. *Altlasten, Bodenbelastungen*

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6. Gewässer und Überschwemmungsgebiete

In dem Neubaugebiet sind keine größeren Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Es ist nur ein Entwässerungsgraben vorhanden, der das Oberflächenwasser (Regenwasser) aus dem oberliegenden landwirtschaftlichen und dem künftigen Neubaugebiet abführt.

(06.09.1996/27.01.1997 Fr/sp * Zim/bü)

Anhang 1

Artenliste

zum Grünordnungsplan „Wendelbach II“ in Lauf

I. Bäume im Bereich der Privatgrundstücke

Kleinkronige/mittelkronige/großkronige Bäume*

Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior ‘Westhof’s Glorie’	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‘Erecta’	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

(Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.)

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

II. Sträucher im Bereich der Privatgrundstücke

Heimische Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünenrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball

Ziersträucher

<i>Buddleia davidii</i> Hybr.	Schmetterlingsstrauch
<i>Chaenomeles</i> Hybr.	Scheinquitte
<i>Deutzia</i> - Arten	Deutzie
<i>Forsythia</i> Hybr.	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Philadelphus</i> Arten	Falscher Jasmin
<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
<i>Ribes sanguineum</i> 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rosa rugosa</i> 'Alba'	Apfelrose
<i>Syringa vulgaris</i> Hybr.	Flieder
<i>Spiraea x arguta</i>	Schneespire
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Prachtspiere
<i>Viburnum</i> - Arten *	Schneeball

III. Gehölze entlang des Wendelbaches (Gewässerschutzstreifen)

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i> *	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i> *	Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/Ziersträucher sind giftig.

IV. Kletterpflanzen

<i>Clematis</i> - Sorten	Waldrebe
<i>Lonicera</i> - Sorten	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> - Sorten	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine

zum Bebauungsplan

"Wendelbach 11"

Gemeinde Lauf

Gauben

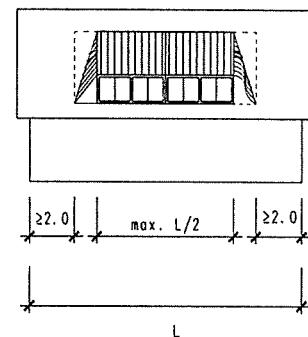
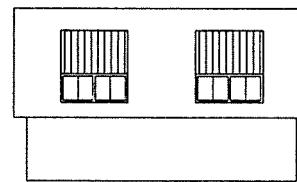
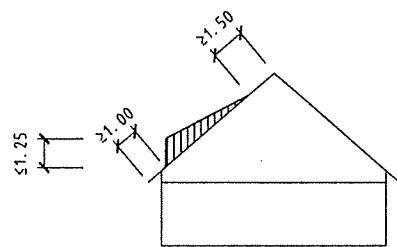
Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997

Planbearbeiter:

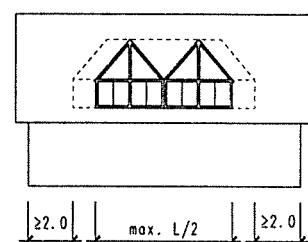
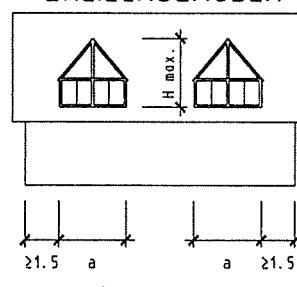
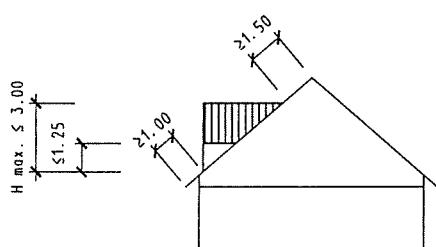
=ZINK=
INGENIEURE

Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF • Poststr. 1

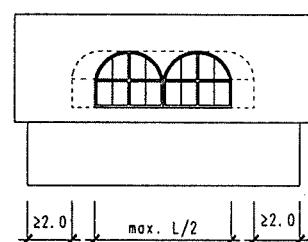
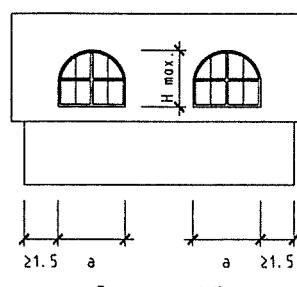
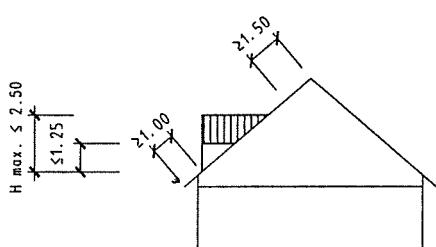
SCHLEPPGAUBEN



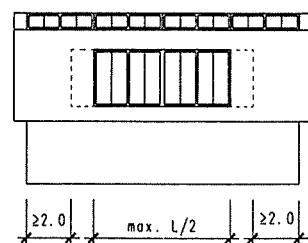
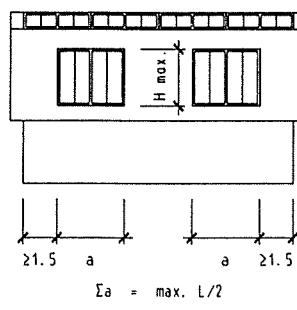
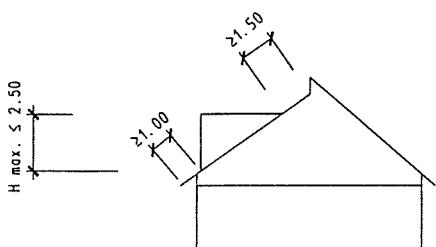
GIEBEL.- ODER DREIECKSGAUBEN



TONNENGAUBEN



FLACHDACHGAUBEN



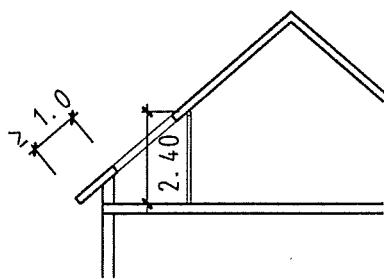
zum Bebauungsplan

"Wendelbach 11"

Gemeinde Lauf

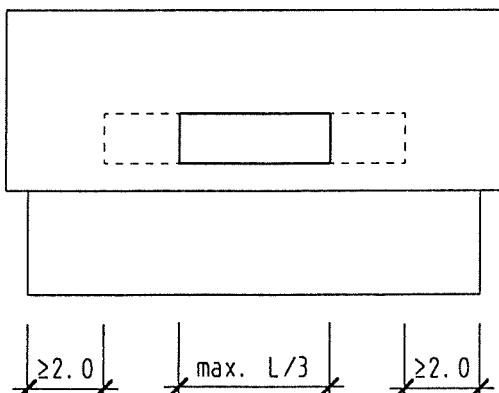
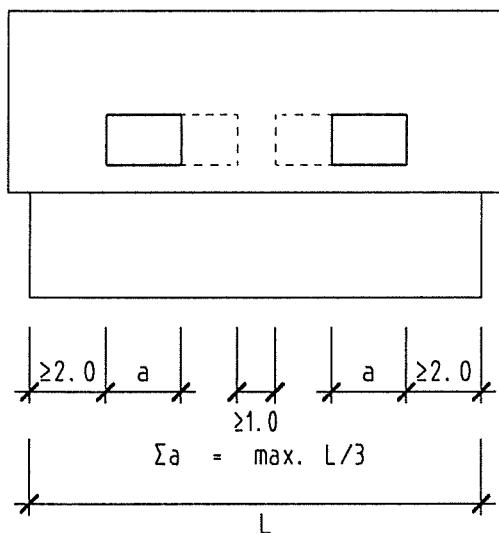
Dacheinschnitte

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Planbearbeiter:



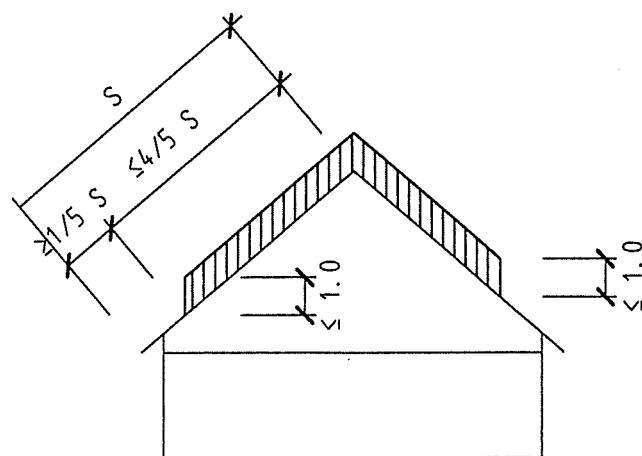
=ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1



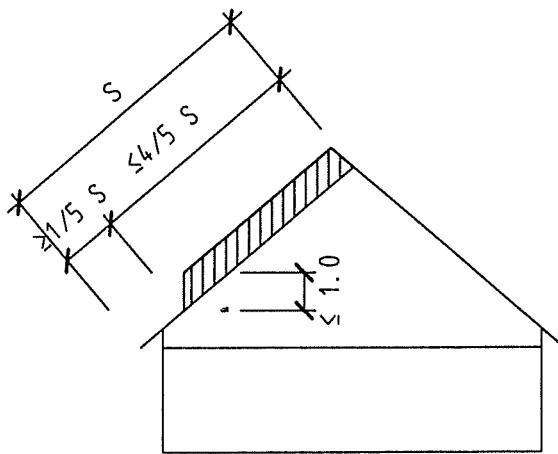
AUFGESETZTES SATTELDACH

ZWEIHÜFTIG



AUFGESETZTES SATTELDACH

EINHÜFTIG



Anhang 2, Blatt 3

zum Bebauungsplan

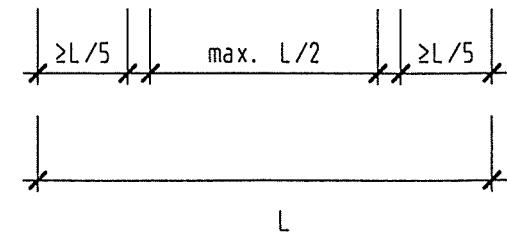
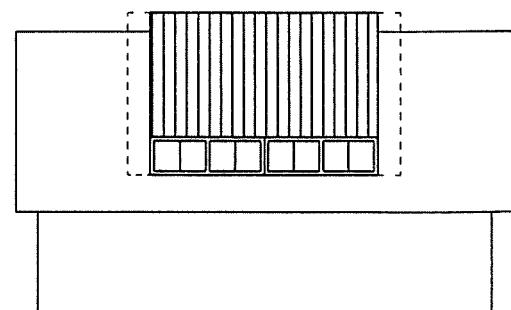
‘Wendelbach 11’

Gemeinde Lauf

Dachaufbauten

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Planbearbeiter:

ZINK
INGENIEURE
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF • Poststr. 1



Gemeinde L a u f

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wendelbach II“

Begründung

Inhalt:

1. Veranlassung	Seite 2
2. Lage des Baugebietes	Seite 2
3. Ziel und Zweck des Baugebietes	Seite 2
4. Städtebauliche Konzeption	Seite 3
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 4
6. Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte	Seite 8
7. Kosten	Seite 8
8. Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen	Seite 9
9. Erschließungsanlagen	Seite 9
10. Gewässer - Grundwasser	Seite 11
11. Altlasten	Seite 11
12. Auffüllungen, Abfallbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Seite 12
13. Grünordnerische Maßnahmen	Seite 12

Lauf, den 04. FEB. 1997
Bürgermeisteramt



Horeth, Bürgermeister

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Fr/sp * Zim/bü
Der Planverfasser:

ZINK
INGENIEURE
Postfach 44, 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Veranlassung

Auf Gemarkungsgebiet der Gemeinde Lauf stehen derzeit keine Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Den teilweise im Ortskern angesiedelten Gewerbebetrieben bieten sich keinerlei Expansionsmöglichkeiten.

Aufgrund der regen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde veranlaßt, ein Neubaugebiet als Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 88 ar auszuweisen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Die Gemeinde, die gleichzeitig Eigentümerin der überplanten Grundstücke ist, trägt sich bereits seit einigen Jahren mit dem Gedanken, dieses Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Einer Überplanung dieser Grundstücke steht somit nichts im Wege.

Auf lange Sicht gesehen, verfolgt die Gemeinde Lauf das Ziel, das Gewerbegebiet sowohl in Richtung „Höfe“ als auch in Richtung L 86a zu erweitern. Im Rahmen dieser Plaungsabsicht stellt der Bebauungsplan „Wendelbach II“ durch den Flächennutzungsplan bereits einen ersten Schritt in die vorgegebene Richtung dar.

Das Gebiet dient ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfes. Leider gelingt es der Gemeinde nicht, mit der Ausweisung dieses Baugebietes die große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu befriedigen.

2. Lage des Baugebietes

Das Neubaugebiet liegt im Süden von Lauf. Es schließt nordöstlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wendelbach“ an. Dort wird die zukünftige Erschließungsstraße an eine bestehende Stichstraße angeschlossen. Diese stellt ihrerseits über den „Aubachweg“ die direkte Anbindung an die Landesstraße L 86a und somit an das regionale Verkehrsnetz her.

Durch diese günstige Verkehrserschließung kann sichergestellt werden, daß kein Zulieferverkehr durch Wohngebiete hindurch erfolgen wird.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, damit zumindest ein Teil des Eigenbedarfs gedeckt und somit das weitere Abwandern von Gewerbebetrieben verhindert werden kann. Die Bereitstellung von Bauland dient somit nicht der Ansiedlung neuer, ortsfremder Gewerbebetriebe, sondern sie soll dazu dienen, Laufer Betrieben durch eine Verlagerung und etwaige Vergrößerung die Möglichkeit eines effizienteren Arbeitens zu bieten.

Mittelständische Strukturen sollen erhalten bleiben und ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden.

Gleichzeitig soll durch die Einschränkung der in diesem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gewährleistet werden, daß von ihm keine negativen Aus- oder Einwirkungen auf die angrenzende Bebauung ausgehen.

Parallel dazu entstehen durch die Aus- bzw. Umsiedlung von Gewerbebetrieben innerörtliche Freiflächen, die neue Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Wohnnutzung) eröffnen.

Aus diesem Grund soll das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet schließt nordöstlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wendelbach“ an und führt dieses fort. Aufgrund seiner geringen Gesamtgröße, und damit verbunden auch mit der geringen Größe der einzelnen Gewerbegrundstücke, ist ohnehin nur eine gewerbliche Nutzung in begrenztem Rahmen möglich. Durch entsprechende Höhenfestsetzungen sollen zum einen übergroße Baukörper und zum anderen ein übermäßiges Herausragen der Gebäude über das natürliche Geländeniveau vermieden werden. Dadurch kann erreicht werden, daß sich in der Bebauung der natürliche Geländeablauf widerspiegelt.

Sowohl für die Wohngebäude als auch für die gewerblichen Gebäude wurden die ortsüblichen Satteldächer vorgesehen. Durch entsprechende Dachaufbauten bzw. Dachgauben wird einerseits die Möglichkeit einer ausreichenden Belichtung eines ausgebauten Dachgeschosses und andererseits ein für die Umgebung typisches Erscheinungsbild gewährleistet. Die Wahl eines Pultdaches soll es dem Bauherren ermöglichen, die dadurch höher aufragende Fassadenseite nach Süden hin zu orientieren, um damit eine aus ökologischer Sicht sinnvolle passive Sonnenenergienutzung realisieren zu können. Aus diesem Grund wurde eine Abweichung von der im „zeichnerischen Teil“ festgesetzten Hauptfirstrichtung um maximal 20° zugelassen, da im Falle dieser strikten Ost-West-Ausrichtung des Dachfirstes die Firstrichtung nur geringfügig von einer parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Firstrichtung abweicht.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan-Enwurf für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereiches. Diese Nutzung entspricht auch der im südwestlichen Bereich bereits bestehenden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Nordosten des Planungsgebietes eine Wohnnutzung vorherrschend ist, die durch die Ansiedlung der Gewerbebetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. gestört werden soll.

Laut Baunutzungsverordnung dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Unter Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung sind im Gewerbegebiet nur Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. (1) Baunutzungsverordnung nicht wesentlich stören.

Aus diesem Grund werden die gewerblichen Nutzungen für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. (5) Baunutzungsverordnung eingeschränkt und folgende Arten von allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit soll vermieden werden, daß durch den bei diesen Anlagen verstärkt auftretenden Besucherverkehr eine Belästigung bzw. eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung - insbesondere durch Verkehrslärm und Autogase - auftritt. Im übrigen kann der Bedarf an Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - in Lauf ohnehin nur bedingt vorhanden - durch das Baugebiet (Gewerbegebiet) „Wendelbach“ östliche des Planungsgebietes gedeckt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll zum einen der besonderen Lage des Gebiets und zum anderen der ortsüblichen Gewohnheit einer räumlichen Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen werden. Die weiterreichenden Beschränkungen für die Errichtung gewerblicher Bauten sowie die Ansiedlung zulässiger Gewerbebetriebe bezüglich Lärm, Geruch, Staub, Rauch und Erschütterungen wurden ebenfalls im Hinblick auf eine „Schonung“ der benachbarten Umgebung getroffen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und die Wand- bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die vergleichsweise hoch angesetzte Geschoßflächenzahl bietet bessere Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und ist aus wirtschaftlicher und landschaftsschonender Sicht gewünscht.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Einschränkung des Personenkreises derer, für die im Planungsgebiet eine Wohnnutzung zugelassen ist, wird somit auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 begrenzt.

Für die verhältnismäßig kleinen Gewerbegrundstücke wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt und analog hierzu die Geschoßflächenzahl mit 1,6. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gesamthöhe der baulichen Anlagen wurde im Hinblick darauf getroffen, daß die Gebäude sich der natürlichen Geländestruktur anpassen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im zukünftigen Gewerbegebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Baulänge von 50 m, die in der offenen Bauweise zulässig ist, wird jedoch durch die Festlegung der Baugrenzen eingeschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entlang der Straße und entlang der Grundstücksgrenzen, die zu landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen, eingegrenzt. Die seitlichen Gebäude und Grenzabstände werden durch die Landesbauordnung geregelt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen ist möglich, wodurch die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Bodenschutzes - ein übermäßiger Bodenab- bzw. -auftrag sollte weitgehend vermieden werden - wurden die Erdgeschoßfußbodenhöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese beziehen sich auf das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnflächen sowie öffentliche Verkehrsgrünflächen. Die Wahl der Trassenführung erfolgte im Hinblick auf eine spätere mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten hin. Die Ausbauquerschnitte der Verkehrsflächen ist so konzipiert, daß für das im Gebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichender Freiraum für einen Begegnungsverkehr LKW/PKW gegeben ist.

5.1.6 Versorgungsflächen

Im Planungsgebiet ist eine Trafostation (Umspannstation) vorgesehen, für die im Nordosten eine entsprechende Freifläche vorgesehen wurde. Dieser Standort ist auch im Hinblick auf eine Gebietserweiterung günstig gelegen.

5.1.7 Öffentliche Grünflächen und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Süden des Gebietes wurde entlang des Wendelbaches ein breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Am Nordende der Erschließungsstraße ist eine weitere öffentliche Grünfläche angeordnet. Für diese Grünflächen sind entsprechende Bepflanzungen im Grünordnungsplan vorgesehen. Ergänzt werden die öffentlichen Grünflächen durch private Grünflächen, die ebenfalls mit Pflanzgeboten belegt wurden. Dadurch wird eine das Gebiet umgebende Eingrünung erreicht.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden öffentlichen und privaten Grünflächen durch Text und Zeichnung gekennzeichnet.

5.1.8 Geh- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der am nördlichen Gebietsrand angeordneten Trafostation wurde im Bebauungsplan in der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsunternehmens eingetragen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erforderlich. Diese betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. Dachform, Dachneigung und die Dachgestaltung. Hier wurden die ortstypischen Dachformen und Dachgestaltungsmerkmale aufgegriffen bzw. für Wohngebäude verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus soll durch die Möglichkeit der Wahl eines Pultdaches dem Bauherren ermöglicht werden, durch Orientierung der unterhalb des Firstes gelegenen Fassadenseite nach Süden ein maximales Maß an passiver Sonnenenergienutzung zu erzielen. Aus diesem Grund wurde auch eine geringfügige Abweichung von der Hauptfirstrichtung zugelassen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde von einem auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, wodurch zum einen einem steigenden Bedürfnis nach Mobilität und zum anderen dem Fehlen einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in unmittelbarer Umgebung des Gewerbegebietes entsprochen wurde. Weiterhin ist es bei der vorhandenen Ausbaubreite der Erschließungsstraße (5,0 m) nur sehr eingeschränkt möglich, ein Längsparken zuzulassen, so daß eine erhöhte Anzahl privater Stellplätze erwünscht ist.

5.3 Nachrichtlich übernommene Hinweise

Die nachrichtlich übernommenen Hinweise betreffen Maßnahmen zum Denkmalschutz, Bodenschutz sowie Maßnahmen und Vorkehrungen beim Fund von Altlasten.

6. Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte

Das Planungsgebiet sieht folgende Gebäude vor:

Gewerblich genutzte Hallen-Bauten	ca. 3
Wohnbebauung/Häuser	max. 3
Wohneinheiten	WE = max. 6
Einwohner pro Einheit	3,0/WE
Einwohner	EW = ca. 18
Einwohner/ha	brutto 2 EW/ar
	netto 3 EW/ar

Von der gesamten Grundstücksfläche sind 30 %, maximal jedoch 600 m² als Wohnbaufläche vorgesehen bzw. zulässig.

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Baufläche	60,50 ar
Verkehrsfläche	10,80 ar
Verkehrsgrünfläche	3,15 ar
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	<u>13,50 ar</u>
Gesamt:	<u>87,95 ar</u>

7. Kosten:

Der Gemeinde werden zur Erschließung des Gewerbegebietes folgende Kosten entstehen:

Verkehrserschließung	260.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	26.000,-- DM
Entwässerung	173.000,-- DM
Wasserversorgung	<u>80.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u>539.000,-- DM</u>

8. Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung der unbebauten Grundstücke bilden.

9. Erschließungsanlagen

9.1 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird über den Aubachweg an die Landesstraße L 86 a angebunden. Dieser Anschluß stellt eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz her. Die Erschließungsstraße, die zunächst südlich, dann nach einer 90 ° Kurve östlich am Gewerbegebiet entlang geführt wird, wird für einen gemischten Verkehr ausgelegt. Die Breite von 6 bzw. 4,75 m erlaubt einen Begegnungsverkehr PKW/LKW. In Weiterführung des bestehenden Straßenausbaus erhält der südlich am Baugebiet entlang verlaufende Teil der Erschließungsstraße einen 1,5 m breiten Gehweg, der an der zum Wendelbach gelegenen Straßenseite anschließt. Dieser wird durch einen Flachbordstein von der Fahrbahnfläche abgegrenzt.

Der am Ostrand des Gebietes entlanglaufende Abschnitt der Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 4,75 m und ein 0,25 m breites straßenbegleitendes Bankett. Die Erschließungsstraße endet im Norden des Gebietes, direkt unterhalb der Verkehrsgrünfläche.

Im Anschlußbereich an die bestehende Straße des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Wendelbach erfolgt die Querung der Erschließungsstraße über den Wendelbach.

Der Verlauf der Erschließungsstraße am Ostrand des Gewerbegebietes entlang wurde im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes nach Osten hin gewählt. Dazu können von ihr aus Stichstraßen in die Erweiterungsfläche gezogen werden.

9.2 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist das vorhandene Versorgungsnetz zu erweitern. Der Anschluß der Versorgungsleitung für das Gewerbegebiet kann an dem im Kreuzungsbereich des Wendelbachs vorhandenen Unterflurhydranten erfolgen.

Aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes sind ausreichende Druckverhältnisse vorhanden. Somit können die im Gebiet geplanten Gebäude mit ausreichendem Druck versorgt werden.

Das Wasserdangebot ist ausreichend, da das vorhandene Wasserversorgungsnetz unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen ausgebaut wurde.

9.3. Ortsentwässerung

9.3.1 Schmutzwasser

Die gewerblichen bzw. häuslichen Schmutzwässer des Gewerbegebiets Wendelbach fließen über das Entwässerungsnetz des Teilgebietes Obersasbach der Gemeinde Sasbach und deren Sammler, der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Sasbachtal zu. Der Anschluß an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz ist an Schacht-Nr. 712 vorgesehen.

9.3.2 Niederschlagswasser

Der Niederschlagsabfluß von Dachflächen bzw. den befestigten Hof- und Verkehrsflächen soll mittels eines Regenwasserkanales abgeleitet werden. Dieser Regenwasserkanal wird in der zukünftigen Erschließungsstraße verlegt werden. Für die weitere Ableitung des Niederschlagswassers wird eine Ausleitung des Regenwasserkanals in den Wendelbach in Erwägung gezogen.

Da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt, ist in einem separaten zu erarbeitenden Wasserrechtsverfahren zu prüfen, ob vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Wendelbach, Maßnahmen der Regenwasserbehandlung zu treffen sind. Da es sich jedoch um ein Gewerbegebiet handelt, für das weitreichende Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen getroffen wurden und die zu erwartende Verkehrsbelastung der Straßenflächen sehr gering ist, kann davon ausgegangen werden, daß die o.g. Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung voraussichtlich nicht erforderlich sein werden.

Zur Minderung der aus dem Planungsgebiet abzuleitenden Niederschlagswassermengen wurden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen:

- Minderung der Flächenversiegelung**

Für die Befestigung der Garagenvorplätze und Zufahrten sowie der Hofflächen wurden - vorausgesetzt es werden keine wassergefährdenden Stoffe auf diesen Flächen gelagert oder umgeschlagen - wasserundurchlässige Beläge gemäß der Bebauungsvorschriften vorgesehen.

- Dachbegrünung für Hallen mit Flachdächern**

Durch die Begrünung der Flachdächer wird sowohl eine Verringerung als auch eine zeitliche Verzögerung des Abflusses bewirkt.

Darüber hinaus läßt sich durch die Dachbegrünung ein Schallschutz, eine Verbesserung des Kleinklimas sowie ein gewisser Ausgleich für die Bodenversiegelung durch das Gebäude erzielen. Gleichzeitig wird ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die östlich oberhalb des Baugebiets liegende Wiesenfläche mit Obstbaumbestand nimmt das Oberflächenwasser auf, lässt es versickern oder führt es, bedingt durch die Geländeneigung, dem Wendelbach zu. Ein Abfließen von Niederschlägen über die Erschließungsstraße auf die westlich davon gelegenen Baugrundstücke wird durch die gegen den Hang verlaufende Querneigung der Erschließungsstraße verhindert. Somit wird dieses Wasser über die Straßeneinläufe bzw. den Regenwasserkanal ebenfalls dem Wendelbach zugeführt.

9.4 Stromversorgung

Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes ist die Errichtung einer Umspannstation vorgesehen. Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden in diesem Gebiet verkabelt. Die Verkabelung erfolgt durch die Verlegung der Leitungen als Erdkabel. Zur Sicherung der Kabeltrasse wurden entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen.

Die Forderungen des Überlandwerkes bezüglich der Anpflanzung von Bäumen in Kabelnähe wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10. Gewässer - Grundwasser

Im südlichen Bereich des Baugebiets verläuft annähernd parallel zur Südgrenze des Gebietes der Wendelbach in einer kleinen Bachaue. Der Wendelbach weist ein grabenartiges - annähernd trapezförmiges - Profil mit ca. 40 cm Breite und ca. 20 bis 30 cm Tiefe auf. Er führt hauptsächlich Wasser aus den oberhalb des Baugebiets liegenden Flächen (Gewann „Auf den Höfen“ sowie Gewann „Rieberhof“) sowie aus dem Planungsgebiet selbst auf, leitet es in südwestlicher Richtung weiter, wo es unterhalb des Sportplatzgeländes in das Aubächle eingeleitet wird.

Entlang des Bachlaufes ist ein 10-m-breiter Gewässerschutzstreifen vorgesehen. Lediglich im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße ist eine kurze Verdolung (ca. 6 m) des Wendelbachs erforderlich.

Aufgrund der topographischen Lage wird das Grundwasser im Bereich des Gewerbegebietes nicht tangiert. Vereinzelt kann jedoch Schicht- bzw. Sickerwasser auftreten, das über Drainageleitungen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

11. Altlasten

Altlasten sind in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Altlasten sind auch nicht zu vermuten, da es sich offensichtlich um naturbelassenes, unberührtes Urgelände handelt.

12. Auffüllungen, Abfallbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auffüllungen mit belastetem Erdmaterial können zu schwerwiegenden Untergrundverschmutzungen führen. Ebenso können durch unsachgemäße Abfallbeseitigungen, wie z.B. das Einbringen von anfallendem Bauschutt in An- und Auffüllungen von Geländemulden und Leitungsgräben etc. Verschmutzungen im Untergrund entstehen. Aus diesem Grund sind die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer III (Nachrichtlich übernommene Hinweise, Punkt 2) getroffenen Auflagen und Maßnahmen strengstens einzuhalten.

13. Grünordnerische Maßnahmen

13.1 Rechtliche Grundlagen

Das geplante Gewerbegebiet „Wendelbach II“ liegt südwestlich der Bebauung von Lauf am Ostrand einer bestehenden Gewerbefläche.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes bedeutet einen Eingriff in einen unbebauten Landschaftsbereich.

Gemäß § 8 a BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durchzuführen.

13.2 Darstellung der Rahmenbedingungen

13.2.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

♦ *Flächennutzungsplan*

In der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

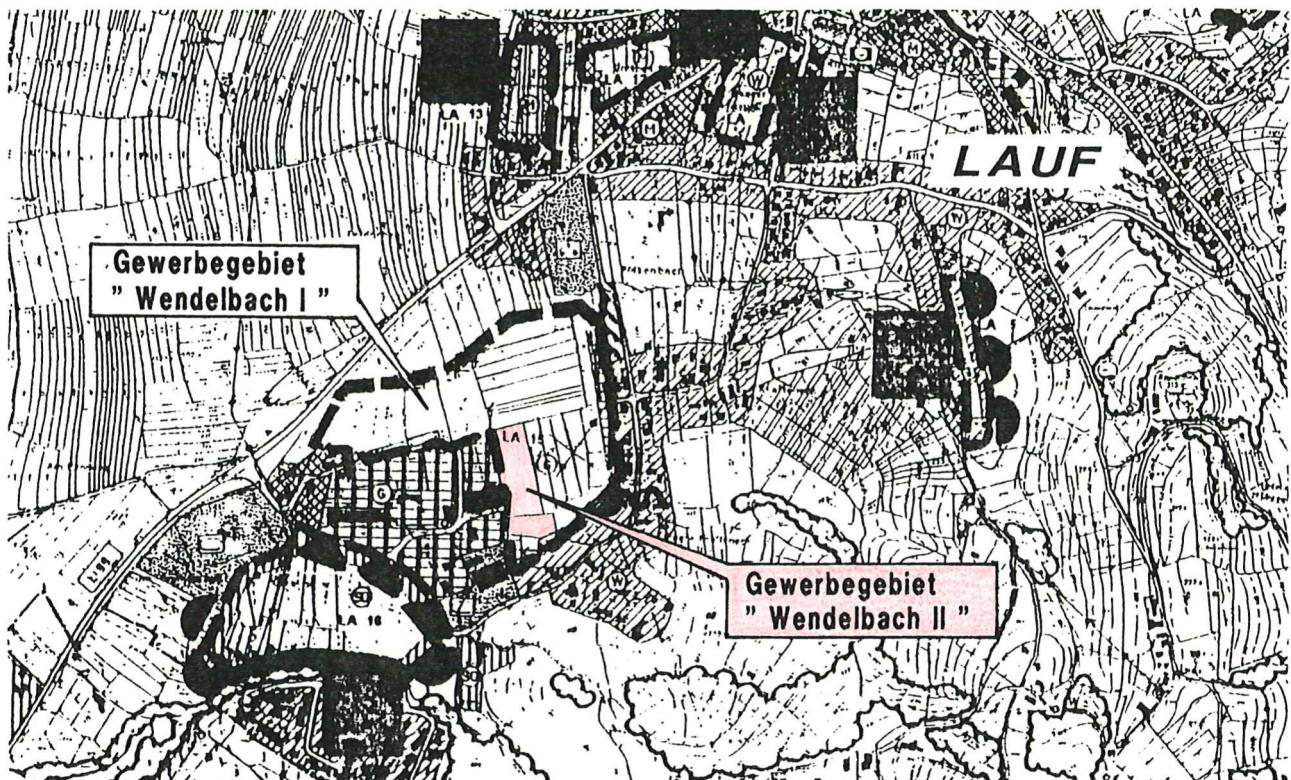
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht weiterhin auch die angrenzenden Bereiche als gewerblich zu nutzende Flächen vor (siehe Lageplan Seite 13).

◆ *Landschaftsplan*

Im 2. Zwischenbericht zum Landschaftsplan des Verwaltungsraumes Achern vom April 1995 wird die Gesamtbebauung des Gewerbegebietes Wendelbach als kritisch eingestuft und die Überbauung der Bachaue als unvertretbar angesehen.

Ein Grünordnungsplan wird für erforderlich gehalten.

Das in diesem Bericht beschriebene Gewerbegebiet „Wendelbach II“ umfaßt nur den südwestlichen Teil des Gesamtgewerbegebietes.



Auszug aus dem Vorentwurf zum Landschaftsplan M.1:10 000

13.2.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das geplante Gewerbegebiet „Wendelbach II“ liegt südwestlich des Ortsetters der Gemeinde Lauf.

Die vorgesehene Bebauung schließt an ein im Südwesten bereits vorhandenes Gewerbegebiet an. In den übrigen Bereichen sind im direkten Anschluß offene Landschaftsbereiche bzw. in größerem Abstand auch Einzelbebauungen vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Verbindungsstraße Lauf - Achern (L 86) über den Aubachweg und von dort über eine Stichstraße.

Wohngebiete werden hierbei nicht berührt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen nach Westen geneigten Flachhang mit einer kleinen Bachaue im südlichen Bereich.

13.2.3 Ökologische Grundsituation

Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone, in der Nähe der Randverwerfung des Rheingrabens.

Es handelt sich hier um eine quartäre Deckschicht, bestehend aus überwiegend schluffigem Lehm, in der Regel mehrere Meter mächtig.

Die günstige Lage erlaubt den Anbau von Sonderkulturen.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1.100 mm.

Als potentielle natürliche Vegetation kann der reiche Hainsimsen-Buchenwald mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald angenommen werden.

Entlang des Wendelbaches würde sich ein Erlen-Eschenwald entwickeln.

13.3 Bestandsaufnahme

13.3.1 Vorhandene Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Grünlandflächen (Weideland) mit einem kleinen Bachlauf im südlichen Bereich.

13.3.2 Arten und Biotoppotential

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist vorwiegend Wirtschaftsgrünland vorhanden, das zur Beweidung (Pferdekoppeln) herangezogen wird.

Im südlichen Bereich verläuft der Wendelbach in einer kleinen Wiesenaue. Beidseitig steigt hier das Gelände in Richtung Norden und Süden an.

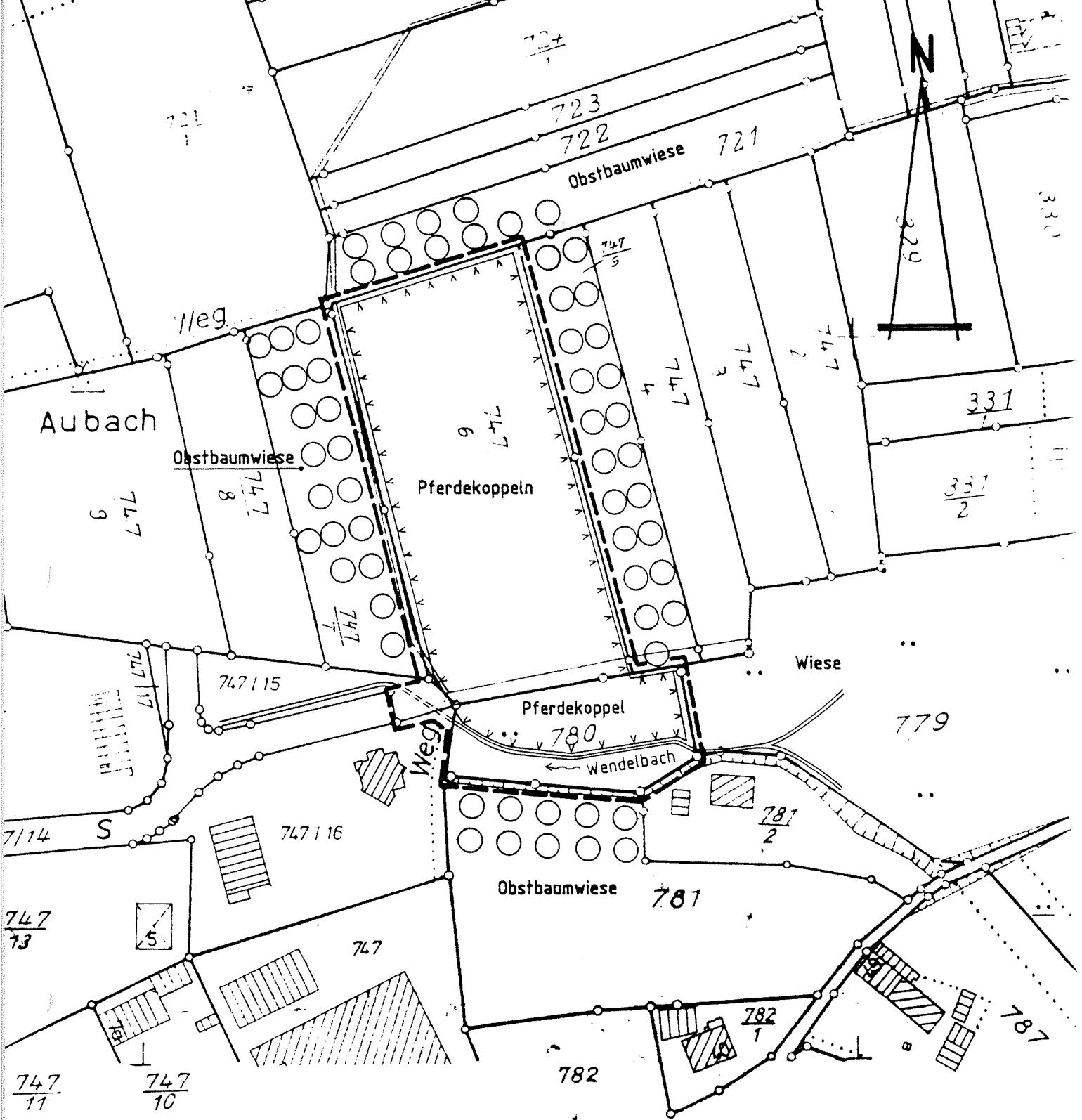
Der Gewässerlauf selbst weist eine Hochstaudenflur vorwiegend aus Madesüß (Filipendula ulmaria) und Waldsimse (Scirpus sylvaticus) auf, deren Bestand sich in die angrenzenden Wiesenflächen ausdehnt.

Vor allem im südlichen Bereich sind größere Hochstaudenbestände vorhanden.

Im Norden erstrecken sich die Pferdekoppeln bis an den Gewässerrand. Aber auch sie weisen entlang des Bachlaufes Madesüßbestand auf.

An das Planungsgebiet schließen sich in weiten Bereichen Obstbaumwiesen an.

Lediglich im südöstlichen Bereich sind keine Obstbäume vorhanden. Hier herrschen Wiesenflächen vor.



GEMEINDE LAUF
Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Wendelbach II"
Bestandslageplan M 1: 1500

13.3.3 Wasserpotential

Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich vom Wendelbach durchzogen.

Der Wendelbach nimmt das Wasser aus dem Gewann „Auf den Höfen“ und dem Gewann „Rieberhof“ sowie aus dem Planungsgebiet selbst auf und führt es in südwestliche Richtung weiter.

Südlich des Sportgeländes fließt der Wendelbach dann ins Aubächle.

Das Grundwasser wird im Bereich des Gewerbegebietes nicht berührt.

13.3.4 Klimapotential

Das Planungsgebiet trägt als offener, noch nicht bebauter Landschaftsbereich zur Verbesserung der Klimaverhältnisse bei.

13.3.5 Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Planungsgebiet trägt durch seine Nutzung bzw. seinen natürlichen Bestand zur reich strukturierten Umgebung des Ortsetters von Lauf bei und hat somit Bedeutung im Hinblick auf das Erholungspotential. Direkte Wegverbindungen innerhalb des Gebietes sind jedoch nicht vorhanden.

Eine Vorbelaustung des Planungsbereiches ist durch das bereits bestehende Gewerbegebiet gegeben.

Einsehbar ist das Planungsgebiet vorwiegend von der Höfnerstraße. Eine Fernwirkung besteht nicht.

13.3.6 Boden

Der Planungsbereich weist eine mittlere bis gute landbauliche Standorteignung auf.

Es handelt sich um Lößböden mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt.

13.4 Nutzungskonflikte

Das geplante Gewerbegebiet „Wendelbach II“ bedeutet einen Eingriff in unbebaute Natur- und Landschaftsbereiche.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Nutzungskonflikte, die Maßnahmen zur Minde- rung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, die Ausgleichsmaßnahmen als auch die Bewertung der Restbeeinträchtigung aufgezeigt.

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung/Vermeidung der Beeinträchtigung - Ausgleichsmaßnahmen -	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Bodenpotential <ul style="list-style-type: none"> ° Standort für landwirtschaftliche Nutzung, Bedeutung: mittel - gut ° Standort für natürl. Vegetation Lebensraum f. Bodenorganismen <ul style="list-style-type: none"> - landwirtsch. genutzte Flächen Bedeutung: mittel - Gewässerlauf Bedeutung: hoch ° Es handelt sich um Lößböden mit hohem Puffervermögen. 	<p>Für die Ausweisung des Gewerbegebietes werden insgesamt 0,85 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche einschl. Grabenverlauf in Anspruch genommen, wobei ca. 0,72 ha direkt überplant werden.</p> <p>Der Verlust an Boden durch Versiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme beläuft sich max. auf ca. 0,6 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung/Reduzierung der Flächenversiegelung 	<p>Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen (Weideflächen) ist innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbar.</p> <p>Angesichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich.</p>
Arten- und Biotoppotential <ul style="list-style-type: none"> - Weideflächen (Pferdekoppeln) Bedeutung: gering - mittel - Gewässerlauf <ul style="list-style-type: none"> * naturnaher Gewässerlauf * wichtiges Vernetzungselement Bedeutung: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust an Weideflächen: ca. 0,77 ha - Anpassung des Wendelbaches im Anschlußbereich an die zu erneuernde Verdolung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung des Wendelbaches und Ausweisung von Gewässerschutzstreifen 	- mittel -
Wasserpotential <ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenwasser (siehe Biotoppotential) - Grundwasser <p>Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauung führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß. - Der Vorfluter wird stärker belastet. - Reduzierung der Grundwasserneubildung 	<p>Reduzierung der befestigten Flächen auf privaten Grundstücken, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien</p>	- mittel -
Klima <p>Das Gebiet trägt im Zusammenhang mit den umgebenden Obstbaumwiesen zur Erhaltung der vorhandenen Klimaverhältnisse bei.</p>	<p>Verstärkung des Belastungsklimas durch weitere Versiegelung (Reduzierung der offenen Bereiche; hierdurch Veränderung des Kleinklimas durch Temperaturerhöhung und Verringerung der Verdunstung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung des Gebietes einschließlich Fassadenbegrünung - Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Beschattung der Verkehrsflächen 	- gering -
Landschaftsbild/ Erholungspotential <p>Kulturlandschaft im Randbereich der Ortslage mit naturnah ausgebildetem Grabenverlauf</p>	<p>Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung von noch offenen Landschaftsbereichen verändert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung und Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes 	- mittel -

13.5 Maßnahmen

Das Gewerbegebiet „Wendelbach II“ stellt einen Eingriff in einen landschaftlich zum Teil noch naturnahen Bereich dar.

Dieser Eingriff ist durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern bzw. auszugleichen.

Für das Gewerbegebiet „Wendelbach II“ sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen vorgesehen.

♦ Durchgrünung des Gebietes

Die Durchgrünung des Gewerbegebietes trägt zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Baugebietes bei. Es sind sowohl private als auch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Im öffentlichen Bereich ist das Verkehrsgrün zu nennen.

Dieses Verkehrsgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Im Bereich der Privatgrundstücke ist entlang der Erschließungsstraße eine Baumreihe aus heimischen, großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Die lineare Anordnung ist vor allem ein gestalterisches Element. Die Laubbäume sind in der Freihaltefläche zwischen Straßenhinterkante und Baugrenze einzubringen. Diese Freihaltefläche ist -mit Ausnahme der Zufahrten- ebenfalls zu begrünen, um den Anteil an Grünflächen zu erhöhen.

Zusätzlich ist zur Durchgrünung des Gebietes je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche ein heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen.

Außerdem ist bei der Aufteilung des Gewerbegebietes in Einzelgrundstücke eine zusätzliche Durchgrünung durch einen 3 m breiten Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken vorgesehen.

Ferner sind großflächige Gebäudefassaden zu begrünen.

♦ Eingrünung des Gebietes

Eine wichtige landschaftsgestalterische Bedeutung hat die Eingrünung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin, wobei in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch hier Gewerbeflächen vorgesehen sind.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze sind entsprechend dem Plan Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und einzelnen Heistern vorgesehen.

Die Eingrünung nach Osten wird durch die Baumreihe westlich der Erschließungsstraße erzielt.

Im Süden bleibt der Wendelbach mit neu auszuweisenden Gewässerschutzstreifen erhalten, so daß auch hier eine Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt.

Die geplante Eingrünung wird durch die vorhandenen Obstbaumwiesen im Umfeld des Baugebietes ergänzt.

♦ ***Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft***

Der im südlichen Planungsbereich vorhandene Wendelbach bleibt unverändert erhalten. Lediglich der Anschluß an die zu erneuernde Verdolung muß angepaßt werden. Als Ausgleich und zum Schutz wird beidseitig des Gewässers ein Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Dieser Gewässerschutzstreifen weist aufgrund von Zwangspunkten (Anschluß an vorhandene Erschließungsstraße) unterschiedliche Breiten auf.

Der Gewässerschutzstreifen ist als Wiesenfläche extensiv zu pflegen.

Der Wendelbach soll als kleiner Wiesengraben nur mit einzelnen Sträuchern bepflanzt werden.

Zusätzlich sind entlang der Straße heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Eine Beeinträchtigung des Wendelbaches ist somit nur in geringem Umfang gegeben.

♦ ***Minderung der Flächenversiegelung***

Die Flächenversiegelung ist durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Garagevorplätzen zu reduzieren, um die natürliche Oberflächenwasserversickerung soweit als möglich aufrecht erhalten zu können.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wendelbach II“, Kapitel I, Absatz 9 aufgeführt.

13.6 Ausgleichskonzept/Abwägungsprozeß

13.6.1 Ausgleichskonzept

Nachfolgend werden die von Eingriffen betroffenen Flächen aufgezeigt. Zur Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen werden diese Flächen einem Bewertungsschema unterzogen.

Danach wird jedem Biotop/Nutzungstyp ein Wert in einer 10er-Skala zugeordnet.

1 bedeutet geringe, 10 größte ökologische Wertigkeit.

Berechnung der Ausgleichsflächen vor der Bebauung:

Vorhandene Nutzung/Biotop	Flächengröße in ha (F)	Wertstufe (W)	Wertpunkte in ha (F x W)
Weideflächen	0,77 ha	3,5	2,695
Gewässerlauf	0,01 ha	8,0	<u>0,080</u>
			$\Rightarrow \underline{2,775}$

Nicht flächenmäßig zu erfassende Eingriffe:

- Verstärkung des Belastungsklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Berechnung der Ausgleichsflächen nach der Bebauung:

Eingriff

- Versiegelte Flächen:			
Verkehrsflächen	0,1 ha	0	0
Bauflächen	0,49 ha	0	0
- Gärten	0,09 ha	2	0,18

Minimierung

Private Grünflächen (zur freien Landschaft hin)	0,04	4,5	0,18
Öffentliche Grünflächen (zur freien Landschaft hin)	0,03	4	0,12

Ausgleich

Neupflanzungen:

- hochstämmige einheimische Laubbäume im öffentlichen Grün, im Bereich von Gewässerschutzstreifen und Gärten	0,1	3,5 (5)	0,35
26 Stück bei einer Kronentraufe von ~ 36 m ²			
- Sträucher und Heister im öffentlichen Grün/Gewässer- schutzstreifen und Gärten	0,1	3,5 (5)	0,35
- Fassadenbegrünung (auf Grundflächen bezogen)	0,03	3	0,09
Ausweisung von Gewässerschutz- streifen - teilweise Umwandlung von Weideflächen	0,13	7	0,91

⇒ 2,18

Nicht flächenmäßig zu erfassende Minderungsmaßnahme:

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung im privaten Bereich

13.6.2 Abwägungsprozeß

Im vorliegenden Bericht zur Ausweisung des Gewerbegebietes „Wendelbach II“ wurden die Rahmenbedingungen sowie die Bestandsaufnahme, einschl. der entstehenden Nutzungskonflikte aufgearbeitet.

Das geplante Gewerbegebiet „Wendelbach II“ umfaßt nur einen Teilbereich des im Landschaftsplan als kritisch eingestuften Gesamtgewerbegebietes Wendelbach.

Zur Minderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs sind nachfolgend aufgeführte grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Hierbei ist vor allem die Erhaltung des Wendelbaches zu nennen.

- gute Ausnutzung der Baufläche
- äußere Eingrünung
- innere Durchgrünung
- Reduzierung der versiegelten Fläche, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze
- Erhaltung des Wendelbaches und Ausweisung von Gewässerschutzstreifen

Die Gemeinde sieht weiterhin zur Minderung des Eingriffes auch eine Nutzungsbeschränkung vor. So sind nur kleinere, keine immissionsträchtigen Betriebe zugelassen.

Ferner sind nur leicht geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer erlaubt.

Das geplante Gewerbegebiet ist außerdem bereits erschlossen und liegt sehr verkehrsgünstig.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird außerdem dem Bedarf von ortsansässigen Firmen nach Gewerbeträumen Rechnung getragen und die Aussiedlung aus dem Ortskern ermöglicht.

Wie das Ausgleichskonzept aufzeigt, wird keine vollständige Kompensation der Eingriffe durch flächenmäßig zu erfassende Maßnahmen erzielt.

Der Eingriff in die Landschaft durch die vorgesehene Bebauung ist somit nicht gänzlich ausgeglichen.

Der Grünordnungsplan zeigt aber eine weitgehende Minimierung des Eingriffes durch grünordnerische Maßnahmen auf.

(06.09.1996/27.01.1997 Fr/sp * Zim/bü)

GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"WENDELBACH II"

SOCKELHÖHENPLAN

M. 1 : 1000

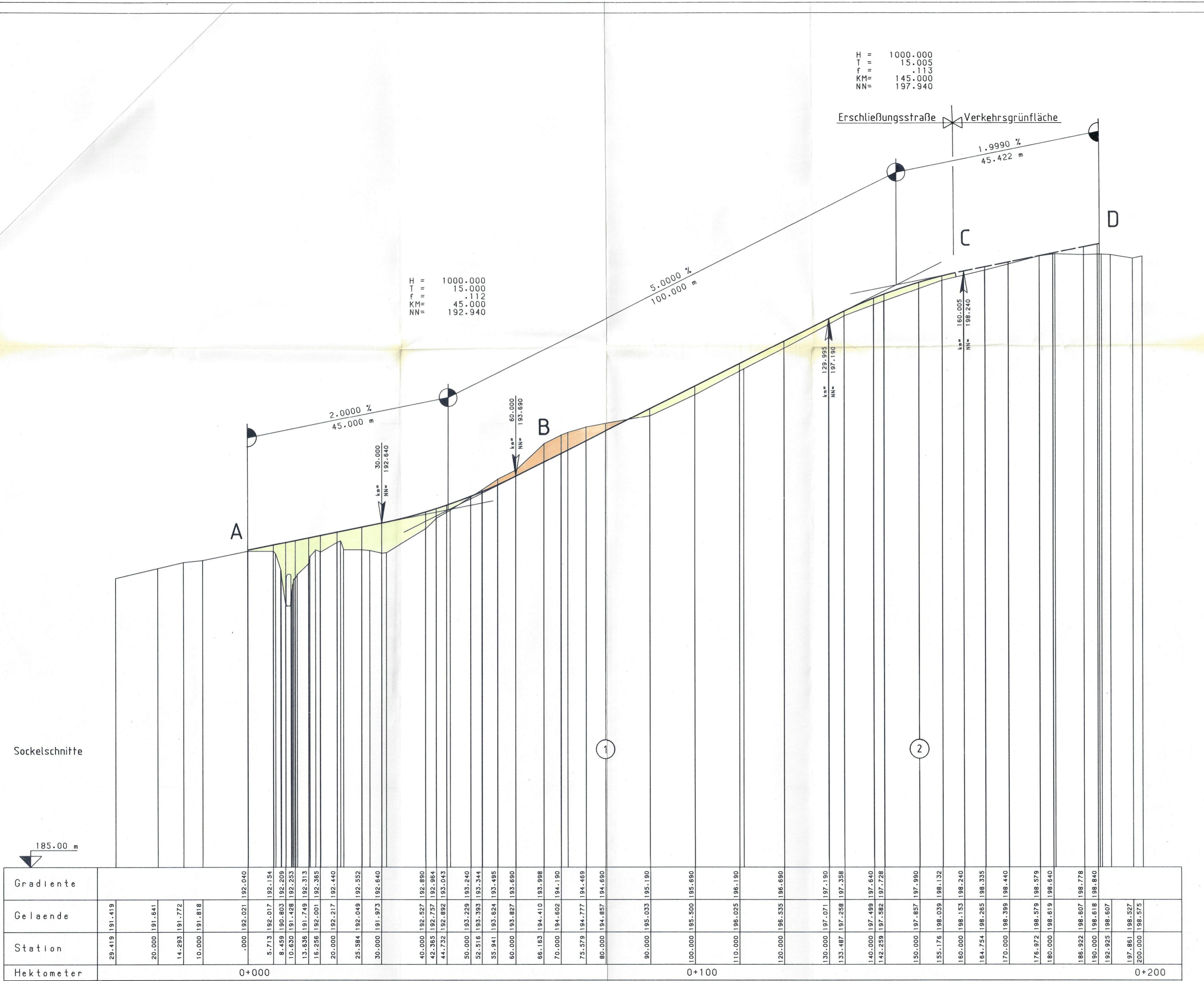
F, DEN 04 FEB. 1997



(Horeth)
Bürgermeister

AUF, DEN 06.09.1996/27.01.1997
PLANFERTIGER

=ZINK=
INGENIEURE
ostfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"WENDELBACH II"

STRASSEN - LÄNGSSCHNITT

M. 1 : 500/50

UF, DEN 04. FEB. 1997




(Horeth)
Bürgermeister

AUF, DEN 06.09.1996/27.01.1997
ANFERTIGER

zink INGENIEURE

GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGBIET
"WENDELBACH II"

SOCKELSCHNITTE ① - ②

M. 1 : 200

M 1 : 200
NN 178

Gelaende

H:

B:

-53.110 192.019

-60.000 190.973

-59.372 191.159

-58.973 195.034

-57.065 195.334

-55.604 195.325

-52.970 195.331

-50.746 195.668

-49.171 195.855

-45.907 195.711

-44.679 195.678

-41.112 196.017

-39.657 196.154

-36.385 196.130

-35.317 196.104

-31.076 196.521

-29.604 196.668

-28.315 196.673

-25.195 196.627

-23.584 196.779

-23.084 196.824

-19.570 197.018

-18.542 197.074

-17.163 197.111

-8.677 197.601

8.082 198.434

11.425 198.288

12.548 198.244

16.216 198.699

17.263 198.832

20.000 198.735

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Wohngebäude

Gewerbegebäude

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Wohngebäude

Gewerbegeb



GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"WENDELBACH II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1 : 25000

LAUF, DEN 04. FEB. 1997



Horeth
(Horeth)
Bürgermeister

LAUF, DEN 06.09.1996 / 27.01.1997
PLANFERTIGER

=ZINK=
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

zink