

Satzung
der Gemeinde Lauf
über

- a) den Bebauungsplan „Wendelbach III“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wendelbach III“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 13.01.2004

- a) den Bebauungsplan „Wendelbach III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wendelbach III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Wendelbach III“.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, i. d. F. v. 08.07.2003
 - b) textliche Festsetzungen (bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise)
 - c) schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, Bericht Nr. I 02-829 vom 16.10.2002
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan
 - b) schriftlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 13.01.2004

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

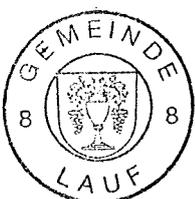
Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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 bis 10.225,84 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lauf, 13.01.2004



Karl Dinger
Karl Dinger
Bürgermeister-Stellvertreter

Gemeinde Lauf

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wendelbach III“

Textliche Festsetzungen

Inhalt	Seite
Rechtsgrundlagen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	7
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11

Anhang 1: Artenliste

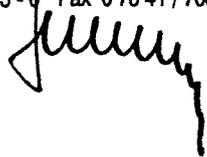
Lauf, 13.01.2004


Karl Dinger
Bürgermeister-Stellvertreter

Lauf, 08.07.03 Mü/Zim/we

ZINK
INGENIEURE

Postfach 44 7784 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.01 BGBl. I, S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnungsbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 499)
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung – PlanzVO – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wendelbach“ außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEE

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im Gewerbegebiet (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 Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. Es ist eine Wohnung pro Betrieb zulässig.

1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEE (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Nr. 2 Anlage für Kirchen, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.5 Einschränkungen im GEE (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)

Siehe schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, Bericht Nr. I 02-829 vom 16.10.02. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

Gebiet Bezeichnung	L _{WA} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GEE	60	45
MI	55	40

Die oben dargestellte Beschränkung der flächenbezogenen Schalleistungspegel kann durch eine entsprechende Nutzung der Freiflächen bzw. durch bauliche Abschirmung realisiert werden und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung nachzuweisen.

1.1.6 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8:

- Nr. 6 -Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 -Tankstellen
- Nr. 8 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

sind nicht zulässig.

1.1.7 Unzulässigkeit von Ausnahmen der Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.8 Weiterführende Festsetzungen im MI (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unzulässigkeit bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen:
Lagerplätze für Fahrtilos und mobile Silobehälter sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Firsthöhe (FH) und der maximalen Wandhöhe (WH) der Gebäude. Die Festsetzungen sind Höchstwerte (§ 16 Abs. 4 BauNVO), Maßgeblich sind die Darstellungen in den Schemaschnitten im Plan.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen im GEE/MI

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Darstellung in den Schemaschnitten, im Plan.

Die Höhenlage der Gebäude wird in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe auf der Talseite bestimmt. Die max. Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist das an der Talseite des Gebäudes im Mittel gemessene vorhandene Gelände.

Bei den talseitig der Höfner Straße zu errichtenden Gebäuden im MI gilt zusätzlich die max. bergseitige Wandhöhe von 4,50 m über der Straße (Achse) in Gebäudemitte gemessen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

ED = Einzelhäuser und Doppelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspeile maßgebend. Bei Angabe von zwei Richtungen ist nur eine wahlweise zulässig.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- Soweit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gleichzeitig Gebäude (Nebengebäude) darstellen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der Fläche für Garagen zulässig.
- Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB, § 12 Abs. 5 + 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit folgenden Ausnahmen zulässig:

- zwischen den öffentlichen Straßenflächen und den Baugrenzen sowie auf den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6)

Darstellung zur Sicherung und zum Verlauf für einen Ausbau der Höfner Straße.
Die Flächenaufteilung ist unverbindlich.

1.9. Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Auf die Verwendung von Nadelgehölz ist zu verzichten.

Zur Durchgrünung ist im Bereich des Gewerbegebietes je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche (unter Abzug der bereits bebauten Fläche von ca. 200 m²) ein mittel- bis großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Im Bereich des Mischgebietes ist die anzusetzende Grundstücksfläche auf 400 m² zu reduzieren, d.h. 1 Laubbaum je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche.

Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen und muss unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse nicht regelmäßig sein.

Die Bepflanzung entlang der Höfner Straße wird hierbei nicht angerechnet.

- Entlang der Höfner Straße sind im Bereich privater Grundstücke hochstämmige Obstbäume (Apfelbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen.
- Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 782 sind kleinere Gehölzgruppen entsprechend dem zeichnerischen Teil einzubringen.
Geringe Standortabweichungen sind möglich.
Bei einer Bebauung bis an die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze sind Gehölzgruppen mit mindestens 8 heimischen Sträuchern zu pflanzen.
Beträgt der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze mehr als 4 m, so sind die Gehölzgruppen mit 2 heimischen Heistern zu ergänzen.
- Pflanzen siehe Artenliste, Anhang 1

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wendelbach III“

Rechtsgrundlagen

LBO Baden-Württemberg vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)
geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.

2.1.2 Dachformen und –neigungen, Dacheindeckung

Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Bei entsprechender Darstellung ist die Hauptfirstrichtung wählbar. Es sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Ausnahmsweise kann auch der Hauptfirst bis 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden.

- Dachform und –neigung bei Doppelhäusern:
Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigung, die Dachgesimse und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein. Die Dachneigung ist 40°. Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppelhäuser kann eine gemeinsame Dachneigung zwischen 36 ° und 45° gewählt werden.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Materialien verwendet werden.
- Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden und sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild von der übrigen Dacheindeckung unterscheiden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie 50 % der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten und parallel zu dieser errichtet werden.

2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur im 1. DG zulässig, in einem eventuell darüber liegenden zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster zulässig. Schleppgauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 32° zulässig. Satteldachgauben sind bei allen Dächern zulässig.

2.1.3.1 Schlepp-, Giebel-, Dreiecks- und Tonnengauben

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

Der obere Ansatz muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes (Sparrenende) liegen.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen von Oberkante (OK) Sparren des Hauptdaches bis OK 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 deren Summe, höchstens $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand untereinander von mind. 1,0 m einzuhalten.

Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Bei den Giebel- und Dreiecksgauben ist eine Dachneigung zwischen 40° und 45° einzuhalten.

2.1.3.2 Dacheinschnitte (Negativgauben)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Traufe des Einschnittes darf nicht höher als 2,40 m über der darunter liegenden Decke liegen, gemessen an der Außenwand des Einschnittes von OK Rohdecke bis OK Sparren.

Die Gaubenbreite darf, bei mehreren Gauben deren Summe, höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

Der Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelaußenwand muss eingehalten werden.

Eine Kombination von Dachgaube/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

2.1.3.3 Dachaufbauten

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,00 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK Sparren des Hauptdaches bis OK Sparren des aufgesetzten Daches.

Die aufgesetzte Dachfläche darf nur 1/3 der gesamten Dachfläche betragen.
Der Dachaufbau muss mindestens 1/5 der Gebäudelänge von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muss mindestens 1/5 der Sparrenlänge des Hauptdaches betragen.

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

2.2 Garagen

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

Garagen sind mit Flachdach und Satteldach zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung entspricht der des Hauptgebäudes. Ebenso muss das gleiche Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Bei Garagengruppen sind die Dächer in gleicher Art und Abmessung herzustellen.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung (s. Artenliste, Anhang 1)
- Zäune in Holz- oder schmiedeeiserner Ausführung
- quadratisches Drahtgeflecht

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 0,80 m, gemessen von OK Straßenrand nicht überschreiten

Einfriedungen zu sonstigen Grundstücksgrenzen wie oben, bis 1,5 m Höhe.
Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.

2.4 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Nr. 1 LBO)

2.4.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten und ihre Aufschüttungen und Stützmauern usw. benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (s. Artenliste) verwendet werden.

Abstellplätze für Müllbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

2.4.2 Befestigte Flächen

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Material, wie Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine oder vergleichbaren, wasserdurchlässigen Ausführungen, auszubilden.

Zur Abflussreduzierung und Regenwassernutzung sind Zisternen mit einem Speichervolumen von $\geq 4 \text{ m}^3$ herzustellen.

Flächen, deren Oberflächenwasser nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden können, dürfen nicht versiegelt werden.

2.5 Elektrische Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Leitungen für elektrische Energie sowie Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist das Aufstellen von Kandelabermasten für die Straßenbeleuchtung bis zu 70 cm ab Fahrbahnrand zu dulden.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig, Werbeanlagen dürfen jedoch angestrahlt werden.

2.7 Stellplätze für Pkw (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt [Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Telefon-Nr. (07 61) 205 – 2781] zu melden.

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

3.2 Hinweis zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 05.09.2001 ist keine UVP durchzuführen (vgl. Begründung Kapitel 7).

3.3 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a Abs. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan „Wendelbach III“ entstehen keine Kosten für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen. Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen enthalten Pflanzungen ausschließlich auf den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes. Somit ist keine Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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.

3.5 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das Elektro-Versorgungsunternehmen (Süwag Energie AG-ÜWA) ist berechtigt, im Zuge der Erschließungen die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf bezüglich Straßen- und Gehwegführung. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m nach DIN 1998 einzuhalten. Müssen auf Grund zu geringen Abstandes zu Baumwurzeln Pflanzringe oder Trennwände bis 1 m Tiefe hergestellt werden, wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Erschließungsträger übernimmt.

3.6 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

3.7 Abfälle

Abfallbehälter sind im Bereich Aubachweg oder Höfner Straße bereit zu stellen.

Anhang 1

Artenliste

zum Grünordnungsplan „Wendelbach III“ in Lauf

I. Bäume im Bereich der Privatgrundstücke

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.)

II. Sträucher und Heister im Bereich der Privatgrundstücke

Heister

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Heimische Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus*
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana*

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Heckenrose
Dünenrose
Salweide
Holunder
Wolliger Schneeball

* giftige Gehölze

Gemeinde Lauf

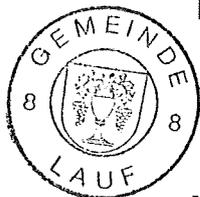
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wendelbach III“

Begründung

Inhalt:	Seite
1 Erfordernis der Planung	2
2 Ziel und Zweck der Planung	2
3 Geltungsbereich und Plangebiet	2
4 Städtebauliches Konzept	3
5 Grünordnerische Maßnahmen	4
6 Kenndaten der Planung	8
7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	8
8 Entwässerung	8
9 Elektrische Anlagen, Leitungen	9
10 Stellplätze für Pkw	9

Lauf, 13.01.2004




Karl Dinger
Bürgermeister-Stellvertreter

Lauf, 21.10.03 Mü/Zim/Ba/we

ZiNK
INGENIEURE

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



1 Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 747 an der Kreuzung Aubachweg/Höfner Straße befindet sich eine ehemalige Reithalle. Um eine andere Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen, wird das Sondergebiet für die Reitanlage in Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) umgewidmet.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es bedarf hierfür einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl von der Festsetzung Sondergebiet (s. Reitanlage) in Gewerbe- (G) und Mischnutzung (MI) als auch von Wohn- (W) in Mischnutzung (MI). Zudem muss der Bebauungsplan nach §10 Abs. 2 BauGB von der entsprechenden Behörde genehmigt werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Städtebauliche Ecksituation des Plangebietes zwischen dem Schloss Aubach mit dem Wohngebiet Aubach und dem lt. Flächennutzungsplan zukünftig anschließenden Wohngebiet entlang der Höfner Straße als Puffer zu dem Gewerbegebiet „Wendelbach“ auszubilden.

Weiterhin wird auch die zukünftige städtebauliche Entwicklung entlang der Höfner Straße vorgezeichnet und gesichert.

Mit dem Bebauungsplan wird bezweckt, dass bei der hier zu beplanenden Fläche mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine geordnete Bebauung gewährleistet wird.

3 Geltungsbereich und Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 747 und Nr. 782.

Auf Flurstück Nr. 747 findet sich eine Reithalle mit entsprechenden Nutzungsräumen und zusätzlich großer Scheuer vor. Das Flurstück 782 ist vornehmlich mit Obstbäumen bepflanzt.

Die Größe des zu beplanenden Gebietes beträgt 1,01 ha. Davon entfallen 0,31 ha auf eingeschränkte gewerbliche Nutzung und 0,7 auf Mischnutzung.

Das Flurstück Nr. 747 ist im derzeit aktuellen Bebauungsplan „Wendelbach“ als Sondergebiet (SO) Reitanlage enthalten. Bezüglich der Topographie ist eine treppenartige Anordnung festzustellen, wobei die ebenen Flächen der Reithalle und des Parkplatzes

die tiefstgelegene Ebene bilden. Der Reitplatz liegt erhöht zwischen dem Parkplatz und der Reithalle. Die Zufahrt im südöstlichen Bereich beginnt mit dem Höhenniveau der Höfner Straße und fällt in ihrer Höhenlage bis zur Reithalle.

Das Flurstück Nr. 782 liegt östlich außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches. Hier fällt das Gelände von der Höfner Straße konstant bis zur nördlichen Grundstücksgrenze, wobei es zur künstlichen Modellierung des Flurstückes Nr. 747 vorwiegend einen Meter höher frei ansteht.

Der Aubachweg und die Höfner Straße bilden die West- und Südgrenze. Im Norden schließen die Südgrenzen der Flurstücke 747/11; 747/10; 747/16 und 781 das Gebiet ab. Im Osten liegt das Flurstück 782/1.

4 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung im Bebauungsplan „Wendelbach“ wird entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung in der Dimensionierung der Bebauung voll ausgenutzt. Das Gebiet „Wendelbach III“ wird insbesondere zu dem zum Wohnen bestimmten Gebiet entlang der Höfner Straße sowie zum Schloss „Aubach“ und dem ca. 150 m entfernten Wohngebiet Aubach eine Pufferfunktion übernehmen.

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Höfner Straße sind unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebietes und des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes in den als GEE bezeichneten Flächen des Plangebietes maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1.5).

In den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind alle nach TA Lärm 98 ggf. erforderlichen Zuschläge für Ruhezeiten, Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen beträgt 1 m über Gelände, die Immissionshöhe am westlichen Rand des Wohngebietes nördlich der Höfner Straße 5 m über Gelände. Freie Schallausbreitung gemäß TA Lärm 98. (siehe Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. I 02-829 vom 16.10.02)

Mit der Ausweisung des Mischgebietes (MI) findet hier eine Abstufung der Gebäude-dimensionierung zum Aubachweg und zur Höfner Straße hin statt.

Die Raumkanten an der Höfner Straße wie auch an der Ecksituation des Aubachweges werden durch den Abstand des Baufensters zur Straße von etwa 5 m definiert. Diese Baugrenze kann in dem künftig östlich anschließenden Wohngebiet entlang der Höfner-Straße fortgeführt werden. Berücksichtigt wurde hierbei der Bestand auf Flurstück

Nr. 782/1, entsprechend dem Verlauf der neu zu planenden Höfner Straße. Eine freie Ordnung der Bebauung innerhalb des Baufensters entsprechend dem Charakter eines Mischgebietes bleibt jedoch möglich. Baulinien wurden hierfür nicht vorgesehen. Den Architekten ist eine freie Gestaltung des MI möglich.

Im Gewerbegebiet sind mit einer Wandhöhe von 5 m entsprechende Hallenbauwerke unter Berücksichtigung der Einfahrtshöhe für Lastwagen ohne Probleme möglich.

Im Mischgebiet hingegen wird mit einer Wandhöhe von 4,50 m auf kleinere Hallenbauten hingearbeitet. Mit der Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe wird auch bei größeren Gebäudebreiten die Gesamthöhe begrenzt.

5 Grünordnerische Maßnahmen

5.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Um hierbei den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden die §§ 8 und 8a-c BNatSchG eingeführt. In diesen Paragraphen wird die Eingriffsregelung dargelegt, wobei der § 8 Abs. 2 BNatSchG besagt, dass der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die Eingriffsregelung ist auch Bestandteil des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB-umweltschützende Belange in der Abwägung).

Die zum Ausgleich eines Eingriffes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Grünordnungsplan dargestellt. Der Grünordnungsplan hat zum Ziel, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Bebauungsplan zu integrieren.

5.2 Darstellung der Rahmenbedingungen

Vorgaben aus vorhandenen Planungen

Das im Planungsgebiet, befindliche Flurstück Nr. 747, war im Teil-Bebauungsplan Wendelbach von 1982 als Sondergebiet ausgewiesen. Außerhalb dieses Bebauungsplanes liegt das Flurstück Nr. 782, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet enthalten ist.

Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das geplante bzw. zur Umnutzung vorgesehene Baugebiet „Wendelbach III“ liegt zwischen dem Aubachweg und der Höfner Straße, südwestlich des Ortsetters der Gemeinde Lauf.

Das Planungsgebiet umfasst das bereits im Bebauungsplan von 1982 ausgewiesene Sondergebiet für Reitanlagen sowie das östlich an dieses ehemalige Sondergebiet anschließende Grundstück an der Höfner Straße.

Das Baugebiet „Wendelbach III“ schließt an das im Norden vorhandene Gewerbegebiet an. Im Osten ist eine Wohnbaunutzung vorhanden. Im Westen bzw. Süden grenzen der Aubachweg bzw. die Höfner Straße das Baugebiet ab. Lediglich im Nordosten ist eine Freifläche vorhanden.

Die direkte verkehrliche Erschließung erfolgt über die zuvor genannten Straßen (Aubachweg und Höfner Straße), die an die L 86a anschließen.

Wohngebiete werden bei der verkehrlichen Erschließung nicht berührt.

Ökologische Grundsituation

Die Gemeinde Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone. Diese Lage erlaubt den Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen.

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

Als potentielle natürliche Vegetation kann der reiche Hainsimsen-Buchenwald mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald, Seggen-Buchenwald, Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald angenommen werden. Entlang von Gewässerläufen sind Erlen-Eschenwälder als potentielle natürliche Vegetation zu verzeichnen.

5.3 Bestandsaufnahme

Vorhandene Nutzung / Arten- und Biotoppotential

Das geplante Baugebiet dient heute im Wesentlichen als Sondergebiet für Reitanlagen. Eine Reithalle sowie ein Reitplatz mit Parkplatzanlagen sind vorhanden. Das Flurstück Nr. 782 wird als Obstbaumwiese genutzt. Hier befinden sich in relativ dichtem Abstand mehrere Obstbaumreihen (z.B. Apfel- und Zwetschgenbäume).

Wasserpotential

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Wendelbach verläuft weiter nördlich. Der Wendelbach nimmt das Wasser aus den Gewannen „Auf den Höfen“ und „Rieberhof“ sowie aus dem bereits bestehenden Baugebiet „Wendelbach“ bzw. „Wendelbach II“ auf.

Klimapotential

Das Planungsgebiet ist flächenmäßig relativ klein und zum Teil bereits bebaut, so dass durch die Bebauung keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Planungsgebiet weist in weiten Teilen bereits eine bauliche Nutzung auf. Lediglich das Flurstück Nr. 782 ist noch unbebaut. Es liegt somit bereits eine Vorbelastung des Planungsgebietes vor. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wurde durch die baulichen Nutzungen verändert.

Der geplante Bebauungsplan dient vorwiegend der Umnutzung des Sondergebietes in ein Gewerbe- / Mischgebiet bzw. schließt durch die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 782 vorhandene Baulücken, so dass das Ortsbild bzw. das Erholungspotential nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Nutzungskonflikte

Der Bebauungsplan „Wendelbach III“ sieht die Umnutzung des Sondergebietes ›Reitanlagen‹ in ein Gewerbegebiet/Mischgebiet vor. Außerdem umfasst der Bebauungsplan „Wendelbach III“ das Flurstück Nr. 782, dessen Beanspruchung zu den wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Betroffen sind hierbei vor allem Boden- und Wasser- sowie Arten- und Biotoppotential.

Durch die geplante Bebauung finden Veränderungen hinsichtlich der Bodenstruktur statt. Außerdem wird das Grundwasser durch die Reduzierung der Grundwasserneubildung beeinflusst.

Das Arten- und Biotoppotential erfährt eine Änderung durch die Umnutzung der Obstbaumwiese.

Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass beim Bebauungsplan „Wendelbach III“ ca. 75 % der Gesamtfläche heute bereits als Sondergebiet ausgewiesen ist. Nur ca. 25 % des geplanten Baugebietes dienen als Obstbaumwiese.

Durch weitergehende Maßnahmen wie eine entsprechende Bepflanzung und Reduzierung der befestigten Flächen werden die durch die Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen vermindert.

5.5 Maßnahmen

Das Baugebiet „Wendelbach III“ führt vor allem durch die Beanspruchung des Flurstücks Nr. 782 zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Die Umnutzung des Sondergebietes in ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet hat hingegen auf Grund der Vorbelastung deutlich reduzierte Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu mindern sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die nachfolgend beschrieben werden.

Eine wesentliche Bedeutung kommt hierbei der Durchgrünung bzw. der Eingrünung des Gebietes zu. Die Durchgrünung bzw. Eingrünung des Gebietes trägt zur ökologischen und

gestalterischen Aufwertung des Baugebietes bei. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, dass bei einer Bebauung des Flurstückes Nr. 782 bzw. bei einer weitergehenden Bebauung des Flurstückes Nr. 747 heimische mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen sind.

Ferner sind entlang der Höfner Straße hochstämmige Obstbäume vorgesehen.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 782 ist außerdem eine Bepflanzung aus Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und einzelnen Heistern geplant.

5.6 Abwägung / Begründung

Im vorliegenden schriftlichen Teil zu den grünordnerischen Maßnahmen zum Bebauungsplan „Wendelbach III“ wurden zunächst die Grundlagen ermittelt (Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme). Außerdem wurden die Nutzungskonflikte aufgezeigt und ein Maßnahmenkatalog erstellt.

Die Ausweisung des Baugebietes „Wendelbach III“ bedeutet eine Umnutzung einer durch den Teil-Bebauungsplan „Wendelbach“ von 1982 rechtskräftig ausgewiesenen Sonderfläche in ein Misch- bzw. Gewerbegebiet.

Ferner wird das östlich des ehemaligen Sondergebietes an der Höfner Straße liegende Grundstück (Flst. Nr. 782) dem Bebauungsplan „Wendelbach III“ zugeordnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach III“ entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es gilt nun, diese Eingriffe in Natur und Landschaft relativ gering zu halten bzw. durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Der Bebauungsplan sieht deshalb verschiedene grünordnerische Maßnahmen vor. Es handelt sich hierbei zum einen um eine Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes sowie um die Reduzierung der befestigten Flächen.

5.7 Zuordnungsfestsetzung

Im Bebauungsplan „Wendelbach III“ entstehen keine Kosten für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen. Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen enthalten Pflanzungen ausschließlich auf den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes. Somit ist keine Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

6 Kenndaten der Planung

Flächenbilanz	Fläche		Prozent	
	ha	ha	%	%
Baugebiet/Plangebiet	1,01		100	
Bauland Gesamt	1,00			
Bauland MI		0,68		67,3
Bauland GE		0,32		31,7
öffentliche Verkehrsfläche	0,01			1,0

7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Bewertung der Kriterien zur Beurteilung einer UVP ergibt, dass gemäß § 3b bis f des UVP-Gesetzes in der Fassung vom 05.09.01 eine UVP für diesen Bebauungsplan nicht durchzuführen ist.

8 Entwässerung

Das Plangebiet wurde bereits im Entwurf Erschließung Gewerbegebiet „Wendelbach II“ generell berücksichtigt (Büro Zink Ingenieure 1997).

Die Entwässerung des Gewerbe- und Mischgebietes „Wendelbach III“ ist im Trennverfahren geplant und teilweise gebaut.

Der Oberflächenabfluss aus den derzeit bebauten Flächen (Flst.Nr. 747) erfolgt zum Regenwasserkanal im Aubachweg bzw. im weiteren Verlauf zum Rotzenbach.

Die Entwässerung des Flurstückes Nr. 782 ist in Richtung bestehende Kontrollschächte Nr. 26A und Nr. 26 in der Höfnerstraße geplant.

Das anfallende Schmutzwasser – zumindest aus dem Untergeschoss – ist zu pumpen und dem Schmutzwasserkanal in der Höfnerstraße (Kontrollschacht Nr. 26) zuzuführen.

Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen sind an den Kontrollschacht Nr. 26A in der Höfnerstraße anzuschließen.

Der tiefliegende Teil des Baugrundstückes (Flst.Nr. 782) kann nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist geregelt, dass in diesen Bereichen keine Versiegelung von Flächen zulässig ist.

Die geplante Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet lässt eine Versickerung der Abflüsse nicht zu. Gleichzeitig ist auf Grund der topografischen Verhältnisse eine Versickerung der Oberflächenabflüsse nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu realisieren. Zum Rückhalt des zusätzlichen Oberflächenabflusses sind Zisternen für die Regenwassernutzung vorzusehen.

Auf Grund der relativ kleinen Fläche des Flurstückes Nr. 782 wird auf die Anordnung eines Drosselabflusses verzichtet. Es sind handelsübliche Zisternen mit einem Speichervolumen von ca. 4,0 m³ vorzusehen.

Hinsichtlich einer eventuell später erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung wird auf den Entwurf „Untere Höfe“ verwiesen. Dieser sieht eine Zusammenführung der Regenwasserkanäle sowie den Bau eines Regenklärbeckens im Bereich des Sportplatzes vor.

Im Zuge der Planung wurden zwei weitere Varianten zur Grundstücksentwässerung untersucht. Beide sind wegen der unverhältnismäßig hohen Baukosten nicht zu realisieren.

9 Elektrische Anlagen, Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation sind als Erdkabel zu verlegen. Dies ist hier sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen zu sehen. So sollen in der Nachbarschaft des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses Aubach keine störenden Freileitungen verlaufen und die entlang der Straße vorgesehenen Baumpflanzungen nicht mit oberirdisch verlaufenden Leitungen in Konflikt kommen. Außerdem ist gerade in einem Gewerbegebiet mit fahrbaren, hohen Geräten zu rechnen, die durch freihängende Leitungen behindert werden können.

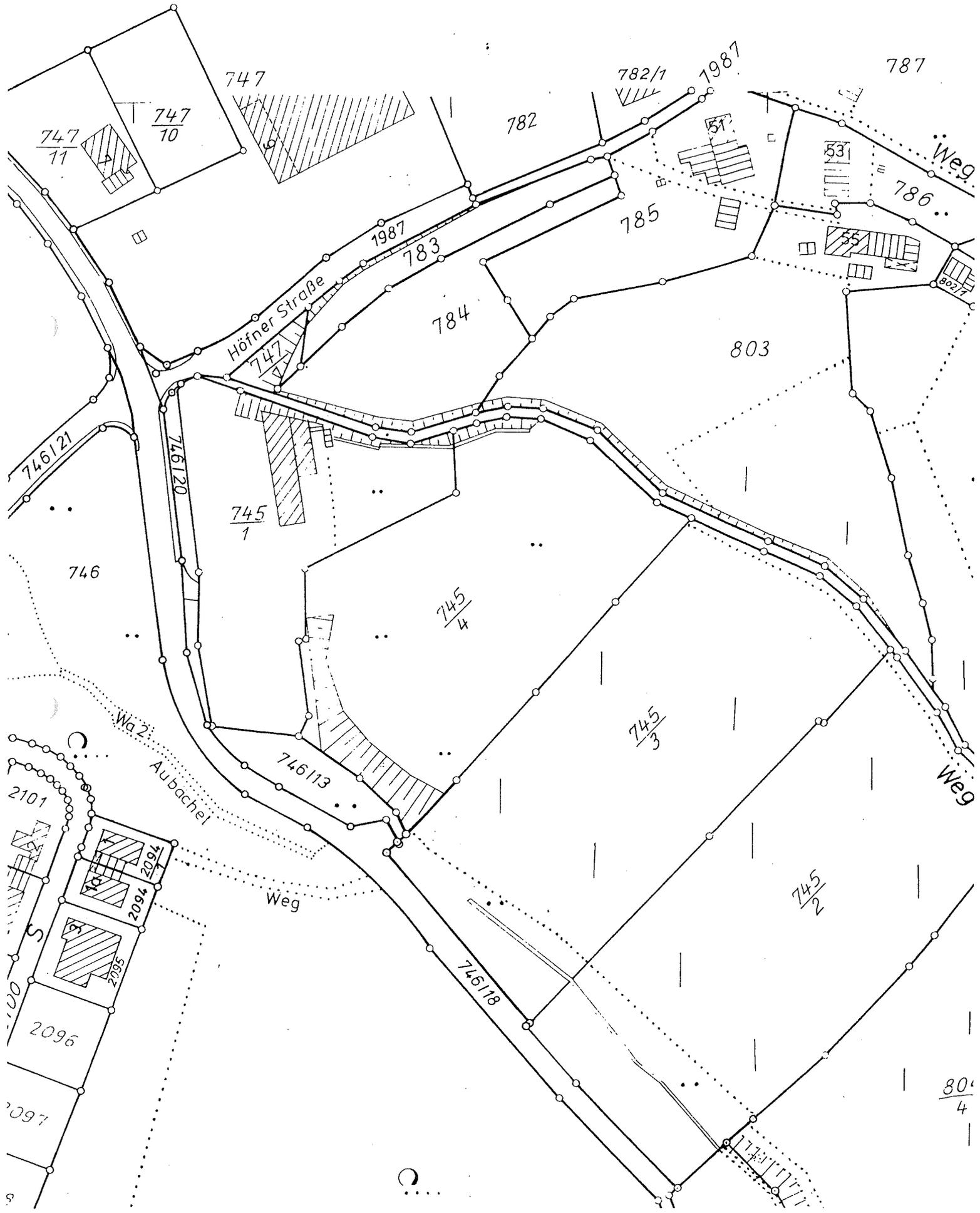
10 Stellplätze für Pkw

In der Gemeinde Lauf ist das ÖPNV-Angebot zu gering, um auf private Kraftfahrzeuge verzichten zu können, d.h. die Anwohner sind auf die Kraftfahrzeuge angewiesen und benötigen dafür entsprechende Stellplätze.

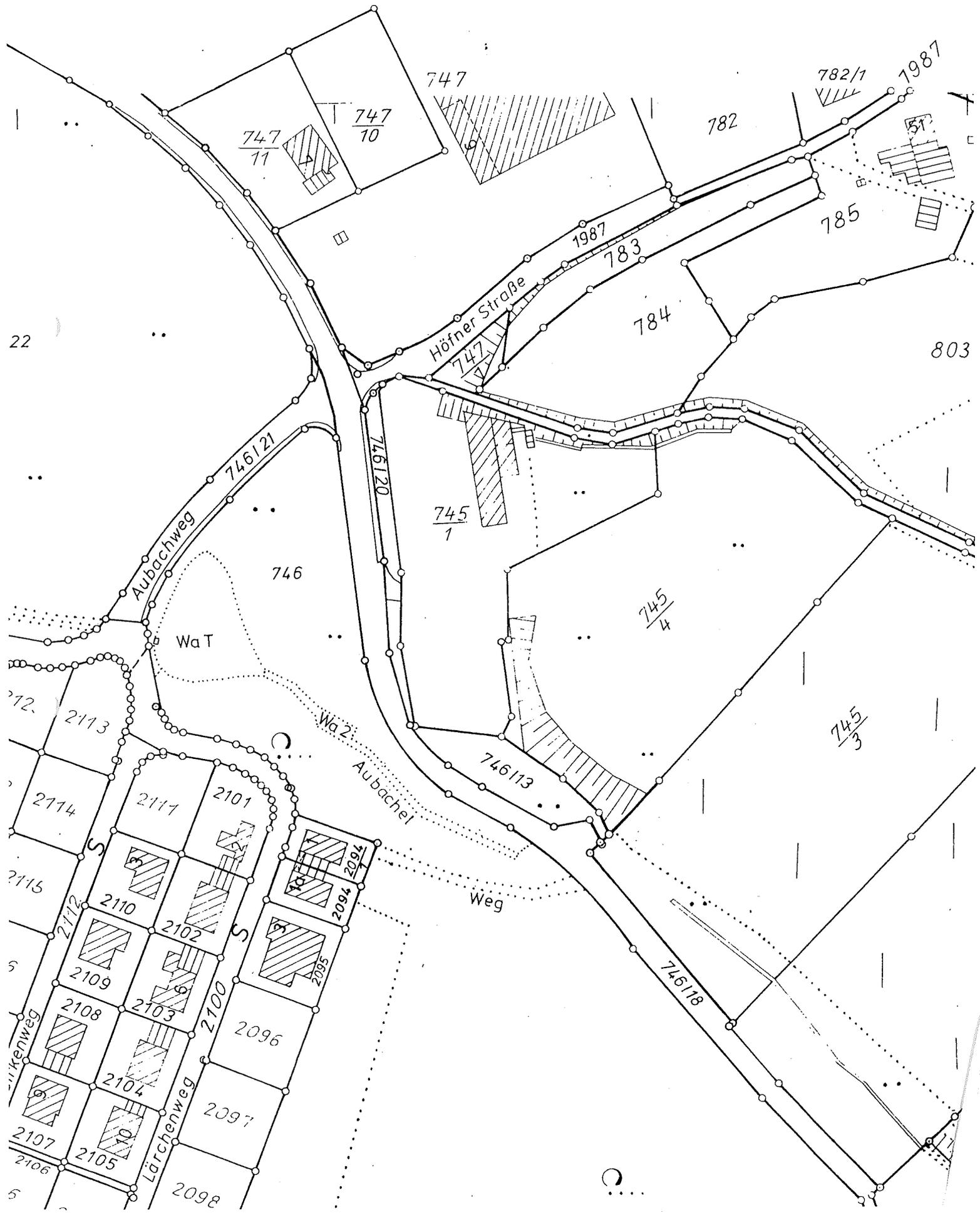
Aus diesem Grunde wird in diesem Baugebiet die Anzahl der Stellplätze für Kfz auf zwei pro Wohnung festgesetzt.

(Lauf, 21.10.03 Mü/Zim/Ba/we)

sbach



ersasbach





Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE E Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

O Bäume, Pflanzung großkroniger Apfelbäume s. Pflanzliste

O Sträucher, Pflanzung s. Pflanzliste

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich eines best. Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

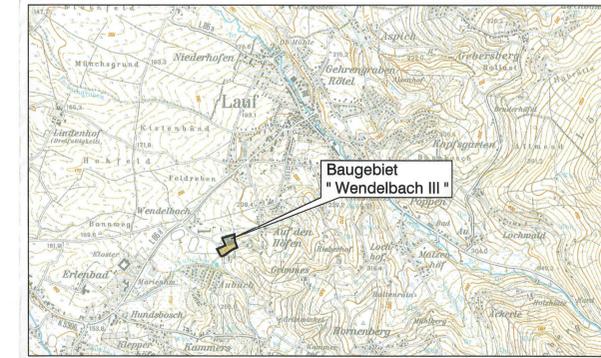
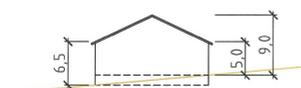
Füllschema der Nutzungsschablone

GE E		Art der baulichen Nutzung	
0,6	III	Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäude + Firsthöhen s. Schemaschnitte
O	DN 0° - 35°	Bauweise	Dachneigung

Schemaschnitte für Gebäudehöhen u. Höhenlage im MI



im GE E





ANLAGE NR. 1

GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN "WENDELBACH III"

M. 1 : 500

Aufstellung des Bebauungsplanes	
nach § 2 Abs. 1 BauGB vom	am 14.05.2002
durch Beschluß des Gemeinderates	am 17.06.2002
Ortsübliche Bekanntmachung	
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 22.08.2002	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am 14.08.2002	
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 08.08.2003	
Ortsübliche Bekanntmachung	am 08.08.2003
Öffentliche Auslegung	vom 18.08.2003 bis 17.09.2003
Beschluß als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB am 28.10.2003	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.03.2004	
Lauf, den  Johann Horeth Bürgermeister	

PROJEKT	2001 247	PLANUNG	ZINK
BEARB.	MJ		INGENIEUR
GEZ.	Lu/La		
DATUM	08.07.2003	77886 Lauf 07841/703-0	



SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

zum Bebauungsplan "Wendelbach III",

Gemeinde Lauf

AUFTRAGGEBER:

Gemeindeverwaltung Lauf
Prälat-Fischer-Str. 12
77886 Lauf

~~Bebauungsplan~~ ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 23. FEB. 2004

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

BERICHT NR.: I 02-829

16.10.2002

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Messungen nach BImSchG für Geräusche
Messungen nach DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau"

64625 Bensheim - Lilienthalstraße 15
Telefon 0 62 51 / 8456-0 - Fax 0 62 51 / 8456-99



INHALT

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise und Ausgangsdaten**
- 5 Ergebnisse**

Anhang



0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wendelbach III" der Gemeinde Lauf führt zu folgenden Ergebnissen:

- Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Höfner Straße sind unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebietes und des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes in den in Abb. 1 im Anhang dargestellten Flächen des Plangebietes maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß Tab. 0.1 festzusetzen.

Tab. 0.1: Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Gebiet Bezeichnung	L _{WA} " in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GE _E	60	45
MI1	55	40

Zusätzliche Angaben für die Festsetzung im Bebauungsplan:

In den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind alle nach TA Lärm 98 ggf. erforderlichen Zuschläge für Ruhezeiten, Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen beträgt 1 m über Gelände, die Immissionshöhe am westlichen Rand des Wohngebietes nördlich der Höfner Straße 5 m über Gelände. Freie Schallausbreitung gemäß TA Lärm 98.

- Die in Tab. 0.1 dargestellte Beschränkung der flächenbezogenen Schalleistungspegel kann durch eine entsprechende Nutzung der Freiflächen bzw. durch bauliche Abschirmung realisiert werden und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung nachzuweisen.



1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Lauf soll für ein neues Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Höfner Straße im Süden und Aubachweg im Westen der Bebauungsplan "Wendelbach III" aufgestellt werden (s. Abb. 1 im Anhang). Die Fläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet "Wendelbach" und das eingeschränkte Gewerbegebiet "Wendelbach II".

Zum Schutz des nördlich der Höfner Straße gemäß Flächennutzungsplan in einem ca. 30 - 40 m breiten Streifen ausgewiesenen (allgemeinen) Wohngebietes sollen für das Plangebiet die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt werden. Hierbei ist gemäß TA Lärm /1/ die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiet zu berücksichtigen.



2 Grundlagen

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503
- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

	Gebietsnutzung	tags (6 – 22 Uhr) [dB(A)]	nachts (22 – 6 Uhr) [dB(A)]
1	Kurzgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	40
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln der Gesamtbelastung aus der Vorbelastung durch bestehende Anlagen und der Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben zu vergleichen.



4 Vorgehensweise und Ausgangsdaten

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage von Planunterlagen (Ingenieurbüro Zink, 77886 Lauf, Stand Okt. 2002) von den bestehenden und geplanten Misch- und Gewerbegebieten ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (s. Abb. 1 im Anhang). Die umfangreichen Modellkoordinaten können auf Datenträger zur Verfügung gestellt werden. Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgen für freie Schallausbreitung richtlinienkonform mit SoundPLAN Vs. 5.6.

Am Rande des Wohngebietes nördlich der Höfner Straße wird ein Immissionspunkt in 5 m Höhe über Gelände gelegt (Sternchen in Abb. 1 im Anhang).

Die Flächen der bestehenden und geplanten Misch- und Gewerbegebiete werden mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen beträgt 1 m über Gelände. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} im Gewerbe- und im Mischgebiet werden so gewählt, dass bei schalltechnischer Summation über alle Teilflächen jeweils die innerhalb der beiden Gebietsarten gemäß TA Lärm /1/ zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten sind. Im Vorgriff auf die Ergebnisse müssen die flächenbezogenen Schalleistungspegel des bestehenden und des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes aus Gründen des Schallimmissionsschutzes nicht unter die Werte von Gewerbegebieten gemindert werden:

Tab. 4.1: Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Nutzung	L_{WA} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GE	60	45
GE _E	60	45
MI	55	40

In den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind alle bei Beurteilung nach TA Lärm /1/ ggf. erforderlichen Zuschläge für die Ruhezeiten sowie die Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten.



5 Ergebnisse

In den Spalten 2 und 3 von Tab. 5.1 sind die in Anlage 1 im Anhang aufgeführten Beurteilungspegel am Rande des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Höfner Straße durch die Vorbelastung aus bestehendem Gewerbe- und eingeschränktem Gewerbegebiet zusammengefasst. In die Spalten 4 und 5 von Tab. 5.1 sind die in Anlage 2 im Anhang aufgeführten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch das geplante Mischgebiet und das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet eingetragen. Durch energetische Addition gemäß:

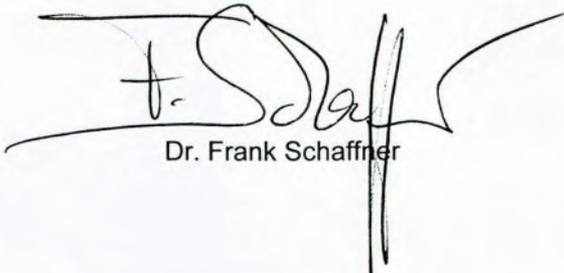
$$L_{r,ges} = 10 \cdot \log\left(10^{0,1L_{r,Vorbelastung}} + 10^{0,1L_{r,Zusatzbelastung}}\right) \text{dB(A)}$$

wird in den Spalten 6 und 7 von Tab. 5.1 die Gesamtbeurteilungspegel aus Vorbelastung und Zusatzbelastung ermittelt

Tab. 5.1: Beurteilungspegel Gewerbe

Immissionsort	Beurteilungspegel Gewerbe L_r [dB(A)]					
	Vorbelastung		Zusatzbelastung		Gesamtbelastung	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6	7
WA	49,9	34,9	50,3	35,3	53,1	38,1

Durch die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten, wenn im Bebauungsplan "Wendelbach III" die maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend Tab. 4.1 festgesetzt sind.



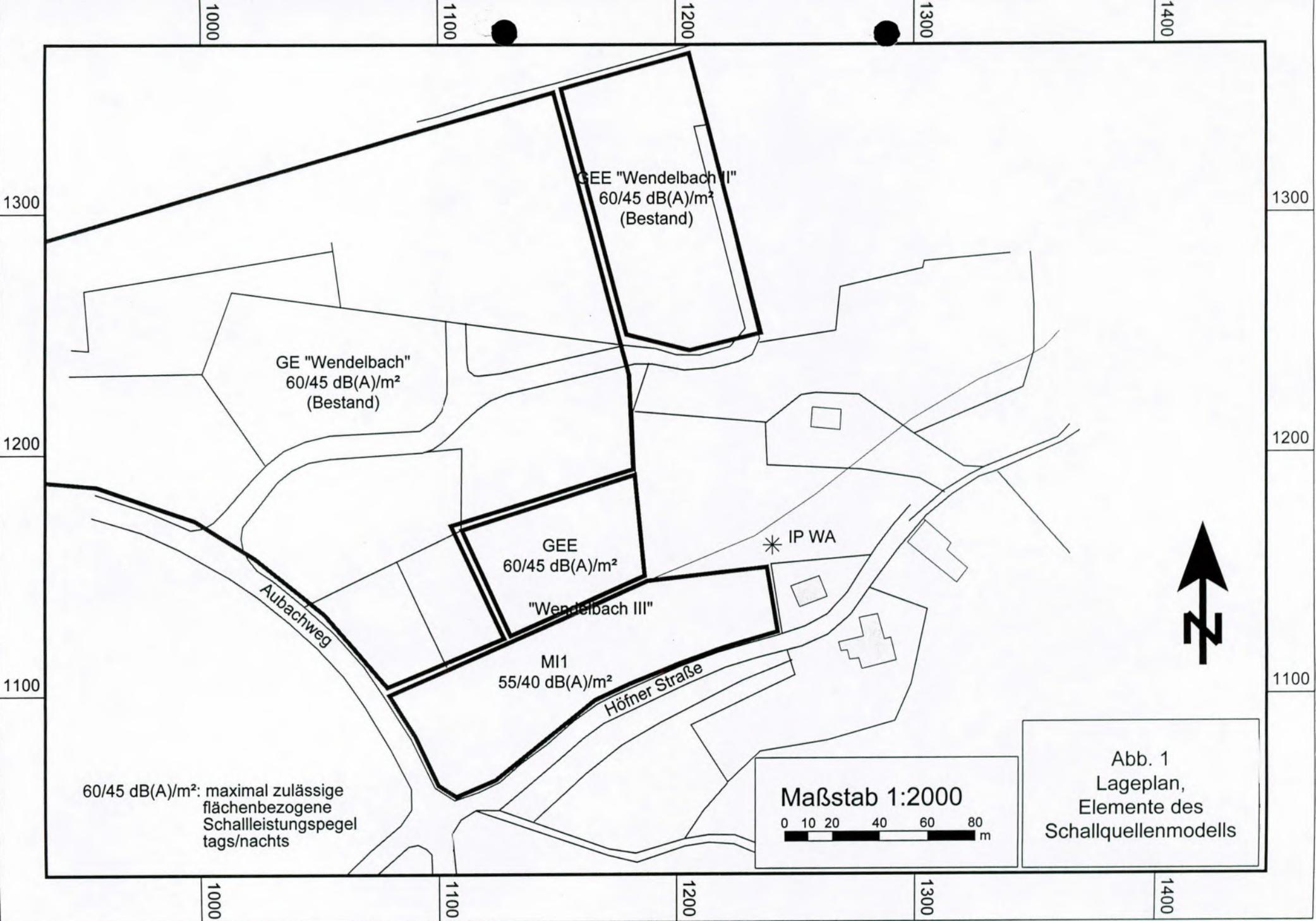
Dr. Frank Schaffner



ANHANG

Abb. 1

Anlagen 1 und 2



60/45 dB(A)/m²: maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags/nachts



Abb. 1
Lageplan,
Elemente des
Schallquellenmodells

"Wendelbach III", Lauf Mittlere Ausbreitung - Vorbelastung

Schallquell	Quelltyp	Lw dB(A)	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amisc dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Cmet dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)
-------------	----------	-------------	------------------------------	--------------	----------	----------	----------	--------	------------	-----------	-------------	------------	------------	----------	------------	-------------	-------------	--------------	--------------

WA	EG	LrT,max	55 dB(A)	LrN,max	40 dB(A)	LrT	49,9 dB(A)	LrN	34,9 dB(A)										
GEE	Fläche	98,1	6419,4	60,0	0	0	3,0	138,33	53,8	3,9			0,3	0,0			43,1	43,1	28,1
GE	Fläche	106,3	42556,	60,0	0	0	3,0	179,88	56,1	4,0			0,3	0,0			48,9	48,9	33,9

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Lilienthalstr. 15 64625 Bensheim

Anlage 1

"Wendelbach III", Lauf

Mittlere Ausbreitung - Zusatzbelastung

Schallquelle	Quelltyp	Lw dB(A)	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amisc dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Cmet dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)
--------------	----------	-------------	------------------------------	--------------	----------	----------	----------	--------	------------	-----------	-------------	------------	------------	----------	------------	-------------	-------------	--------------	--------------

WA	EG	LrT,max	55 dB(A)	LrN,max	40 dB(A)	LrT	50,3 dB(A)	LrN	35,3 dB(A)										
GEE	Fläche	94,9	3067,3	60,0	0	0	3,0	84,68	49,6	3,2			0,2	0,0			45,0	45,0	30,0
MI1	Fläche	93,0	6287,5	55,0	0	0	3,0	57,28	46,2	1,0			0,1	0,0			48,7	48,7	33,7



	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Lilienthalstr. 15 64625 Bensheim	Anlage 2
--	---	----------

"Wendelbach III", Lauf

Mittlere Ausbreitung - Zusatzbelastung

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
l oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Leistung pro m,m ²
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Emissionsort-IO
Adiv	dB	Mittlere Entfernungsminderung
Agr	dB	Mittlerer Bodeneffekt
Amisc	dB	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
Abar	dB	Mittlere Einfügedämpfung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
DI	dB	Richtwirkungskorrektur
Cmet	dB	Mittlere meteorologische Korrektur, Windeinfluß
Re	dB(A)	Reflexanteil
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
LrT	dB(A)	Tag
LrN	dB(A)	Nacht