

Stand: 16.02.2011

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“, 5. Änderung**

**Textteil**

---

---

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

**Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Verkehrsanlagen  
und Stadtplanung**

Poststraße 1 77886 Lauf  
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

## Satzung

### *Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“, 5. Änderung*

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 12.04.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. Nr. 8, S. 416)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

## § 1

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 16.02.2011 maßgebend.

## § 2

### **Bestandteile**

1. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- |  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| a) der Planzeichnung – Zeichnerischer Teil             | vom 16.02.2011 | (Anlage Nr. 1) |
| b) den planungsrechtlichen Festsetzungen –<br>Textteil | vom 16.02.2011 | (Anlage Nr. 2) |

*Beigefügt ist:*

- |                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| 2. die Begründung | vom 16.02.2011 | (Anlage Nr. 3) |
|-------------------|----------------|----------------|

### **§ 3**

## **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4**

## **Inkrafttreten**

Die Änderung dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 21.04.2011

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

	Z	GRZ	GFZ
WA 2	II	0,4	0,8

#### 6. Grenz- und Gebäudeabstand

~~6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,50 m betragen.~~

Lauf, den 12.04.2011

  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Lauf, den 12.04.2011

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser 

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderung dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lauf vom 12.04.2011 übereinstimmen. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten.

Lauf, den 18.04.2011

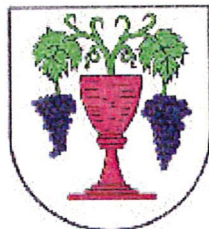


  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Stand: 16.02.2011

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**

---

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“, 5. Änderung**

### **Begründung**

---

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Verkehrsanlagen  
und Stadtplanung

Poststraße 1 77886 Lauf  
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380



## Begründung

### zur 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“

#### 1 Einführung

##### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

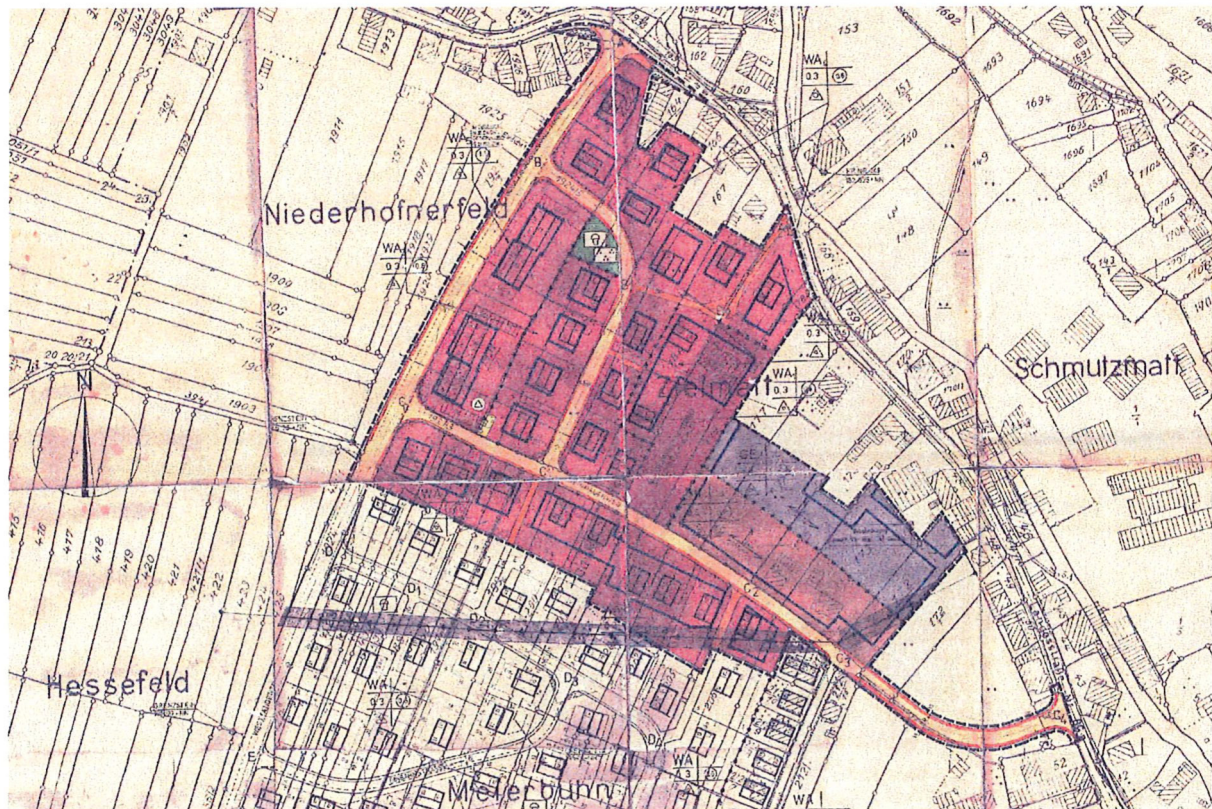


Abbildung 1 - Bebauungsplan "Zielmatt-Meierbühn", 1976

Der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ wurde am 13.04.1976 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 19.11.1976 durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. Im Bereich der Grundstücke Flst-Nr. 185 und 1921/6 soll der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ nunmehr geändert werden.

Auf diesen beiden Grundstücken ist bislang öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage festgesetzt. Das Grundstück Flst-Nr. 185 ist aber nie in gemeindliches Eigentum übergegangen, so dass eine öffentliche Nutzung nicht realisierbar ist. Derzeit werden beide Grundstücke als privater Hausgarten genutzt. Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes wurde versucht, diese beiden Grundstücken einem Eigentümer zuzu führen, um sie besser nutzen zu können. Diese Lösung konnte jedoch nicht verwirklicht werden.

Aus diesem Grund soll für die beiden Grundstücke eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Ziel der Änderung ist, das Grundstück Flst-Nr. 1921/6 als Baugrundstück und

das Flst-Nr. 185 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten auszuweisen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

## **1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

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

1. Es muss sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln,
2. die festgesetzte Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf maximal 20.000 m<sup>2</sup> betragen,
3. es dürfen keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

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

1. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und somit um eine Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>:  
Nettobauland 262 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **105 m<sup>2</sup>**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

## **1.3 Umweltprüfung**

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

# **2. Planinhalt**

## **2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der nicht mehr benötigten öffentlichen Grünfläche als Baugrundstück geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist, innerörtlich ein Wohnbaugrundstück zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus soll mit der Bebauungsplanänderung der privat genutzte Hausgarten planungsrechtlich gesichert werden.

## **2.2 Umfang der Änderung**

Das Grundstück Flst-Nr. 1921/6 wird als allgemeines Wohngebiet 2 ausgewiesen. Dies entspricht der Baugebietsausweisung der umgebenden Baugrundstücke. Für dieses Baugrundstück wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies ist erforderlich, da das Grundstück lediglich eine Größe von 262 m<sup>2</sup> aufweist und bei einer Grundflächenzahl von 0,3 nicht bebaubar wäre. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der geringen Größe des Baugrundstückes wäre eine eingeschossige Bebauung städtebaulich ein sehr großer Maßstabsprung. Erhöht wurde deshalb auch die Geschossflächenzahl auf 0,8.

Weiter wird Bebauungsplan der Grenzabstand geändert. Bislang ist ein Grenzabstand von 3,50 m festgesetzt. Dieser Abstand wird auf das Mindestmaß der LBO BW von 2,50 m reduziert. Ansonsten wäre eine Bebauung dieses Grundstückes nicht möglich.

Für das Grundstück Flst-Nr. 185 wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen und gewünschten zukünftigen Nutzung.

## **3. Verfahren**

### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 07.12.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 17.12.2010 bekannt gemacht.

### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### **3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.



### 3.4 Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2010 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### 3.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.11.2010 wurde vom 27.12.2010 bis zum 31.01.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.12.2010 bekannt gemacht. Bis zum 30.01.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

### 3.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.12.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.11.2010 aufgefordert. Bis zum 07.02.2011 gingen 13 Behördenstimmungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

### 3.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.04.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### 3.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 18.04.2011 ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21.04.2011 in Kraft getreten.

Lauf, den 12.04.2011

Oliver Rastetter  
Bürgermeister



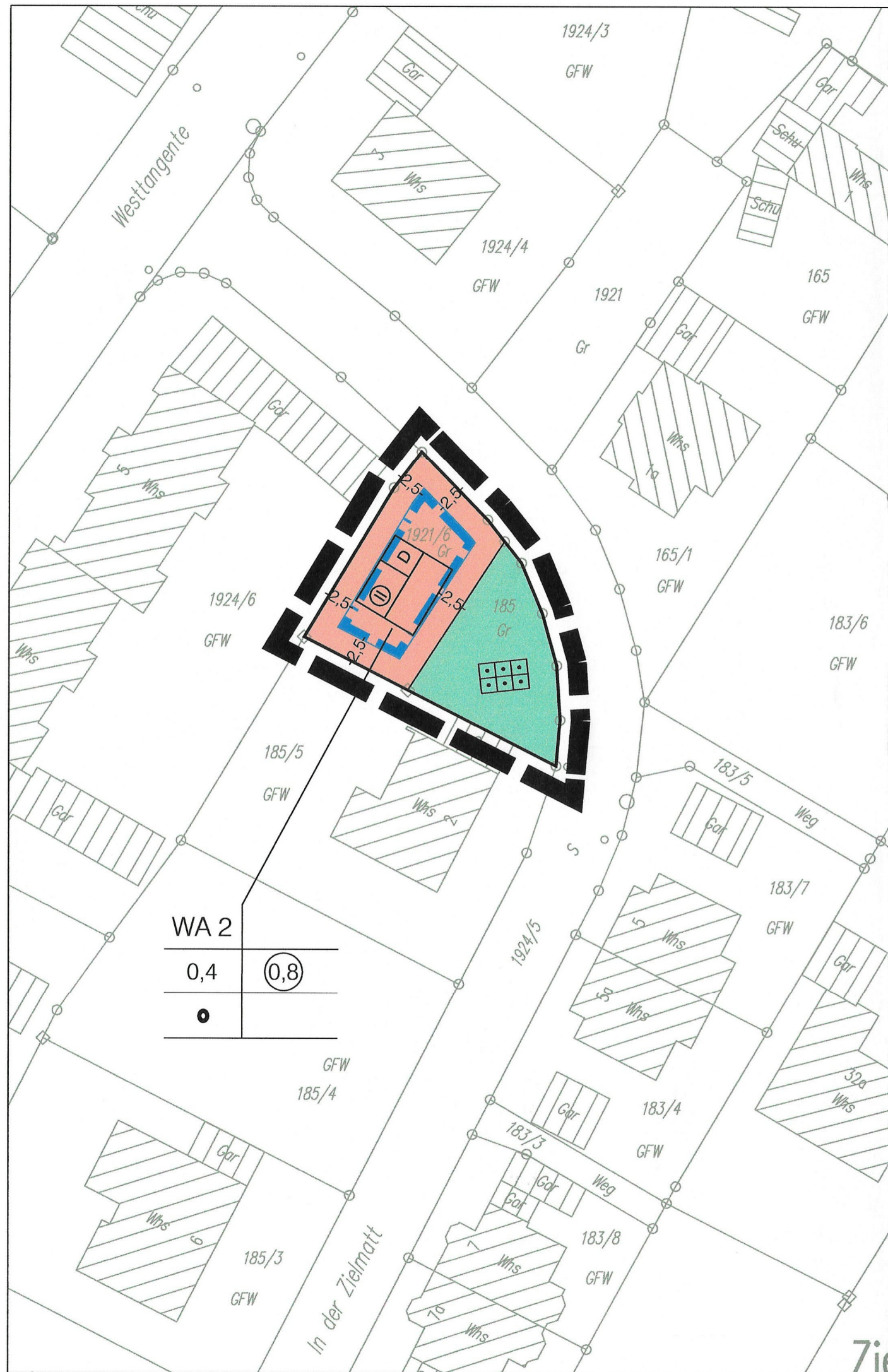
Lauf, den 12.04.2011

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser





Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

WA 2

Allgemeines Wohngebiet 2  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung,  
Höchstmaß der Baugrundstücke, Gestaltungsvorschriften

0,4

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse  
zwingend (§ 20 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§23 Bau NVO)

offene Bauweise

Grünfläche

Private Grünfläche - Hausgarten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA 2	II
0,4	0,8

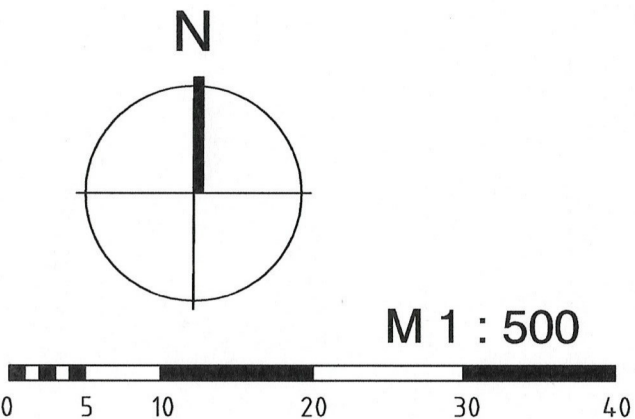
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse zwingend
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Bauweise	

STAND: 16.02.2011  
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1



GEMEINDE LAUF  
ORTENAUKREIS  
BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"ZIELMATT- MEIERBÜHN"  
5. ÄNDERUNG  
ZEICHNERISCHER TEIL



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses  
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu  
diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen  
Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf  
vom 12.04.2011 übereinstimmen

Lauf, den 18.04.2011

Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan und die örtlichen  
Bauvorschriften sind durch öffentliche  
Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am  
21.04.2011 in Kraft getreten.

Lauf, den 21.04.2011

Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Die verwendete Planunterlage mit Stand Sept. 2010  
entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

PROJEKT	2010 204
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	
2010204/kr/satz/bp	

PLANUNG

77886 Lauf ☎ 07841/703-0

**ZINK**  
INGENIEURE