

Satzung
der Gemeinde Lauf
über

- a) den Bebauungsplan „Zielmatt – Meierbühn III“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zielmatt – Meierbühn III“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 10.01.2006

- a) den Bebauungsplan „Zielmatt – Meierbühn III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zielmatt – Meierbühn III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413)
- 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 15.12.2000 (GBl. S. 760)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

§ 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 Bebauungsplans „Zielmatt – Meierbühn III“.

Gemeinde Lauf Ortenaukreis

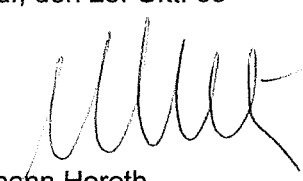
Bebauungsplan „Zielmatt – Meierbühn III“

Begründung

Inhalt:	Seite
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4 Angaben zum Plangebiet	3
5 Planinhalt und Festsetzungen	3
6 Entwässerung	6
7 Kenndaten der Planung	6
8 Umweltbericht	7

Lauf, den 25. Okt. 05

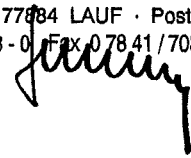



Johann Horeth
Bürgermeister

Lauf, den 25. Okt. 05 Mü/we

ZiNK
INGENIEURE

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



3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 179, 181, 182 – jeweils mit Teilflächen - und das Flurstück Nr. 182/6. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“. Es wird als selbständiger Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn III“ aus dem BP „Zielmatt-Meierbühn“ herausgelöst.

4 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet enthält einerseits die bereits bebauten bzw. bebaubaren Flächen, die mit jeweils separaten Stichwegen von der Straße „In der Zielmatt“ erschlossen sind sowie die in Zukunft neu bebaubare Baufläche, die an den Steinmauerweg grenzt. Die neue Baugrenze umfasst den gesamten Bereich, damit eine weitgehend flexible Bebauung ermöglicht wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Steinmauerweg. Beim Bau mehrerer Gebäude ist deshalb eine Fläche für Geh- und Fahrrecht vorgesehen. In dieser Fläche ist auch die Führung einer Abwasserleitung möglich.

Die Entwässerung erfolgt, wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, in das vorhandene Leitungsnetz (Mischwasser). Das Gelände verläuft leicht geneigt in nördlicher Richtung.

Der Gemeinde Lauf entstehen durch die neue Planung gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die neu überbaubare Fläche wird derzeit noch als Fläche zum Einschlagen und Verkauf von Pflanzen benutzt.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Er soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Von den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden auf Grund der kleinen Baugrundstücke bzw. der teilweise beengten Zufahrten die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BNVO, das sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Für die außerhalb der Baugrenze zulässigen Garagenstandorte sind entsprechende Flächen im Plan dargestellt.

5.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden keine benötigt.

5.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Steinmauerweg bzw. in der Straße „In der Zielmatt“ sowie im Stichweg – Flurstück Nr. 183/3 vorhanden. Ihre Dimensionierungen sind auf Grund der bereits vorgesehenen Bebauung ausreichend.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Teil 2 des Textteiles getroffenen örtlichen Bauvorschriften (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

5.9 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform und -neigung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Es soll für jeden Baukörper die Nutzung von Solarenergie gewährleistet werden. Somit verbleibt dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle ökologische Lösungen.

5.10 Stellplatzverpflichtung

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

Aus diesem Grund wird in diesem Baugebiet die Anzahl der Stellplätze auf zwei pro Wohnung festgesetzt.

8 Umweltbericht

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Lauf.

Der heute weitgehend gartenbaulich genutzte Planungsraum grenzt im Norden und Westen an bebaute bzw. für die Bebauung erschlossene Flächen an.

Im Süden schließt ein Baugrundstück bzw. der Steinmauerweg an.

Im Osten sind ebenfalls weitgehendst bebaute bzw. zu bebauende Grundstücke vorhanden.

Auf Grund der intensiven gartenbaulichen Nutzung bzw. der bereits vorhandenen Bebauung weist der Planungsraum erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft auf. Deshalb sind beträchtliche Störungen hinsichtlich der Lebensraumqualität vorhanden.

Planung

Durch die vorgesehene Planung wird eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet auf dem Plangebiet ermöglicht. Es ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden vorgesehen.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgelegt, so dass der zulässige Versiegelungsgrad relativ gering ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im genehmigten Bebauungsplan von 1976 bereits als Bauland ausgewiesen war.

Im damaligen rechtskräftigen Bebauungsplan war jedoch für den östlichen Bebauungsplanbereich kein Baufenster ausgewiesen.

Für den westlichen Bereich (Flurstück Nr. 182/6 und 182) war ein Baufenster dargestellt und somit eine Bebauung möglich.

Die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zu 1976 besteht somit allein in der Darstellung des Baufensers für den östlichen Planungsbereich. Ergänzend wurde das Baufenster auf Flurstück Nr. 182/6 und 182 in zwei Baufenster unterteilt.

Fazit

Auf Grund dieser Vorbelastungen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft. Somit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

(Lauf, 25.10.05 Mü/Zim/Ba/we)

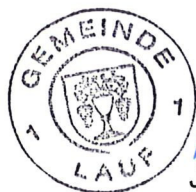
Gemeinde Lauf Ortenaukreis

Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn III“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:	Seite
Rechtsgrundlagen	
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2 Örtliche Bauvorschriften	8
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
Anhang: Pflanzenliste	

Lauf, den 25. Okt. 05




Johann Horeth
Bürgermeister

Lauf, den 25. Okt. 05 Mü/we

ZiNK
INGENIEURE

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



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs-und Wohnungsbau-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-haltes Planzeichenverordnung – PflanzVO – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Als Ausnahme im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit 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 Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) der Gebäude sowie der Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich sind die Darstellungen in den Schema-schnitten im Plan. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Bei Ermittlung der Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan und Darstellung im Schema-schnitt im Plan.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Siehe Darstellung in den Schemaschnitten im Plan.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, jeweils gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden.

Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen OK Firstziegel und OK Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH durch Rücksprünge auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,0 m überschritten werden.

1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des EG-Rohfußbodens beträgt höchstens 0,80 m über dem höchsten Punkt des innerhalb der Gebäudegrundfläche vorhandenen natürlichen Geländes.

Auf dem an die Straße grenzenden Baugrundstück kann die Höhe des EG-Rohfußbodens bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante, gemessen in Straßenmitte zur Mitte des Gebäudes, betragen.

Jedem Bauantrag sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und der geplanten Gebäude beizufügen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO; entsprechend den Planeinträgen sind zulässig:

E = Einzelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone dürfen die Baugrenze bis maximal 1,0 m überschreiten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

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.
Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.
- Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze

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

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan mit ‚Ga‘ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.8 Höchstzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (z.B. Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk mit wasserdurchlässigen Fugen wie Rasenfugen).

1.11 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 182/6 wird die Fläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Bewohner im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Entlang der Westseite des Flurstückes Nr. 181 wird die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt für die bei einer Grundstücksteilung nicht an die Straße grenzenden Baugrundstücke.

1.12 Grünordnerische Festsetzungen

1.12.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) – vorzugsweise Obstbaum – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eingezeichnete Baumstandorte sind nicht verbindlich.

Die Erhaltung vorhandener Bäume ersetzt die Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind entsprechend zu ersetzen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

- Wände und Fassaden ohne Fenster ab 40 m² Fläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßeneinfassungen zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ziel matt-Meierbühn III“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.04 (GBl. S. 895).

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

2.1.1 Außenwände

- Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Partielle Verkleidung aus heimischem Holz ist zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Sichtmauerwerk aus ortsüblichen Materialien; Blockhäuser sind zulässig.
- Erker über mehrere Geschosse sind grundsätzlich zulässig, ihre Breite darf aber ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachform, -neigung, -indeckung

- Dächer sind als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder als Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigungen sind im Plan festgesetzt (siehe Planeinzeichnung).
- Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Es ist nur eine Hauptfirstrichtung zulässig.
Untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau sind rechtwinkelig zum Hauptfirst zulässig und müssen einen Abstand zum Hauptfirst von mind. 0,5 m einhalten – senkrecht gemessen.
- Die Dachneigungen betragen 25° bis 38°.
- Als Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
- Sonnenkollektoren sowie Verglasungen von Dachflächen zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

1. Zulässigkeit

- a) Dachaufbauten sind bei mindestens 30° geneigten Dächern zulässig.
- b) Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- c) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben oder Zwerchhäuser zulässig.

2. Lage

- a) Bei Dachgauben und Zwerchhäusern muss das obere Drittel des Daches ungestört durchlaufen.
- b) Unterhalb der Gaube muss die Dachhaut mindestens 50 cm breit durchlaufen. Alternativ kann ein Zwerchhaus aus der aufgehenden Wand entwickelt werden.
- c) Gauben und Zwerchhäuser müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- d) Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

3. Größe

- a) Die Summe aller Zwerchhausbreiten darf ein Drittel der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.
- b) Die Summe aller Einzelgaubenbreiten darf die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.
- c) Einzelgauben dürfen eine max. vordere Ansichtsfläche (Außenmaße) von 3,0 m² und eine max. Durchschnittsbreite von 1,5 m haben.

4. Gestaltung

- a) Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden, die seitlichen Ansichtsflächen können verglast werden.
- b) Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Unzulässig sind übereinanderliegende Gauben.

2.2 Garagen und Carports

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

- Garagen und Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach zu bedecken. Die Dachneigung darf nicht größer sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung
- Zäune aus Holz oder in schmiedeeiserner Ausführung
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,0 m, gemessen von OK Straßenrand, nicht überschreiten

Einfriedungen zu sonstigen Grundstücksgrenzen wie oben, bis 1,5 m Höhe.

2.5 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Nr. 1 LBO)

2.5.1 Freiflächen / Befestigte Flächen

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Ausführungen zulässig.

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

2.5.2 Plätze für Abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

2.6 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

(§ 34 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Lauf und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

Die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke müssen die Müllbehälter sowie die sonstigen Abfälle am Steinmauerweg zur Abholung bereitstellen. Die Bereitstellung der Abfälle muss ohne Beeinträchtigungen der Sicherheit des Straßenverkehrs erfolgen.

3.2 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung – VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) einzustufen. Bei Stoffen nach § 19 g I WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWs zu berücksichtigen. Das Landratsamt – Amt für Umweltschutz – und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe

verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. 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.
2. 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 Pflanzarten zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist 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.

(Lauf, 25.10.05 Mü/Ba/we)

Anhang

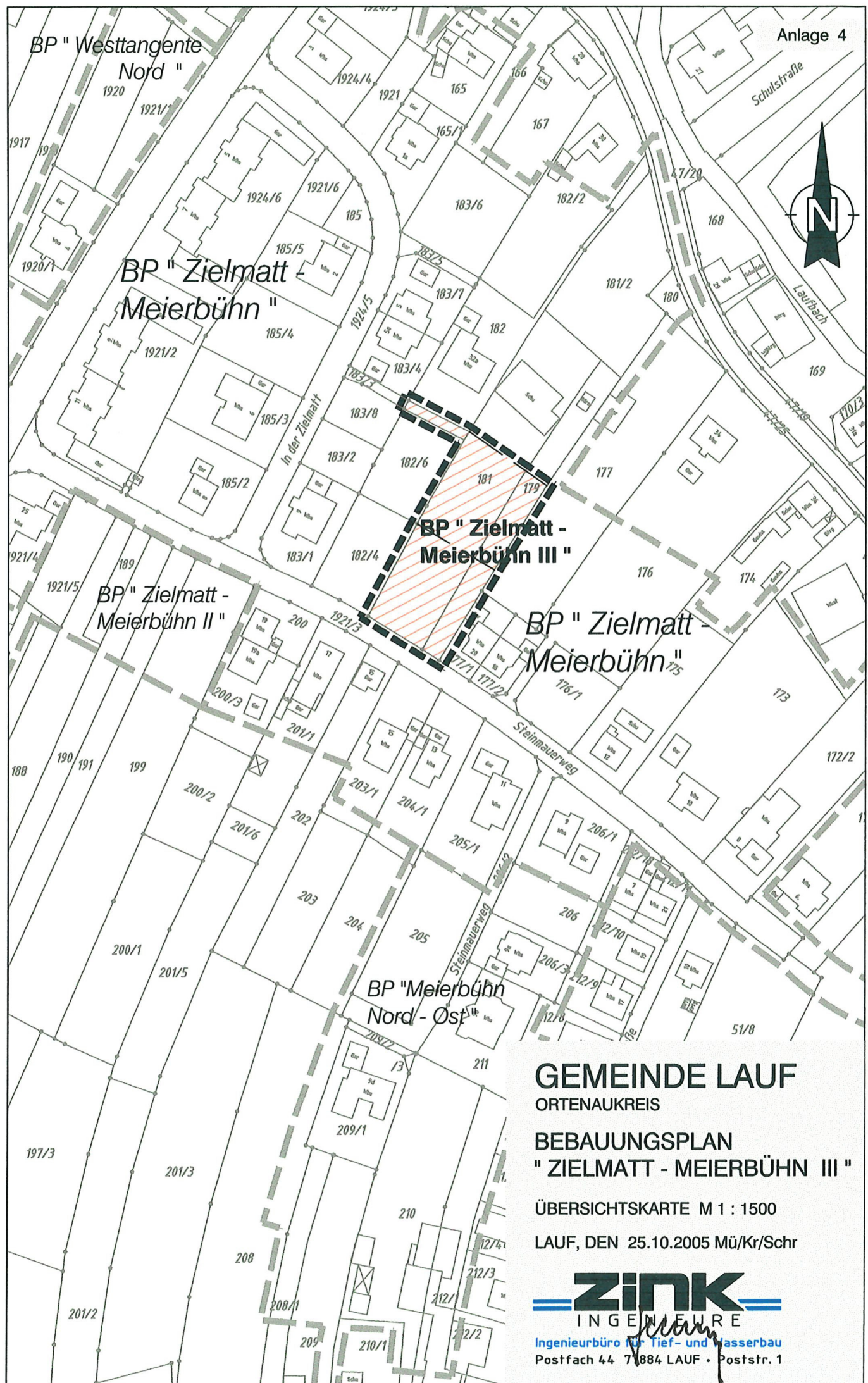
Pflanzenliste

Bäume

Feldahorn
Spitzahorn
Elsbeere
Hainbuche
Linde

Acer campestre
Acer platanoides in Sorten
Sorbus torminalis
Carpinus betulus
Tilia in Sorten

Obstbäume (Hochstamm, ortstypische Sorten)



BP "Westtangente
Nord "

Anlage 4

BP "Zielmatt -
Meierbühn "

BP "Zielmatt -
Meierbühn III "

BP "Zielmatt -
Meierbühn II "

BP "Zielmatt -
Meierbühn "

BP "Meierbühn
Nord - Ost "

GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN

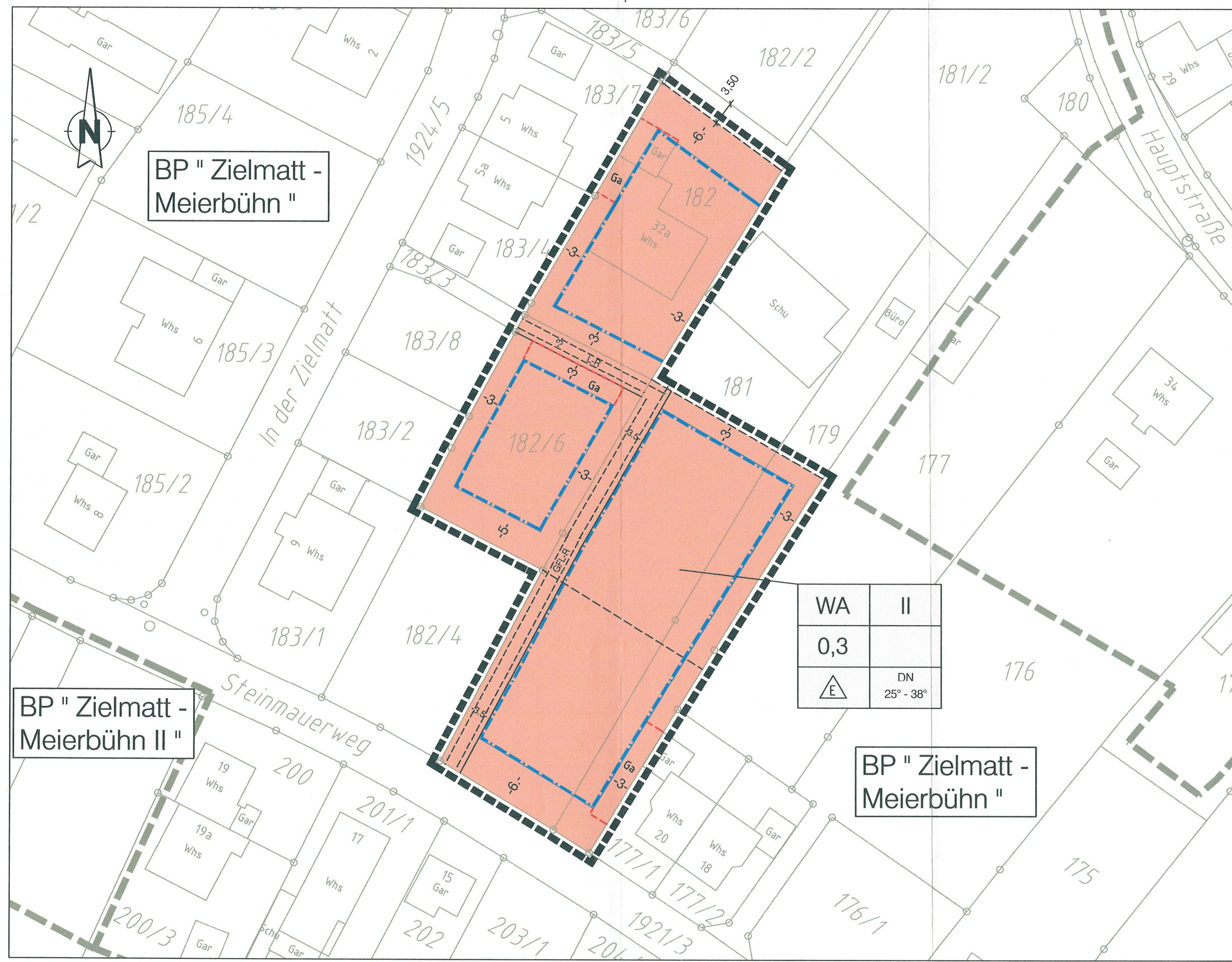
" ZIELMATT - MEIERBÜHN III "

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 1500

LAUF, DEN 25.10.2005 Mü/Kr/Schr

ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 7884 LAUF • Poststr. 1



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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen

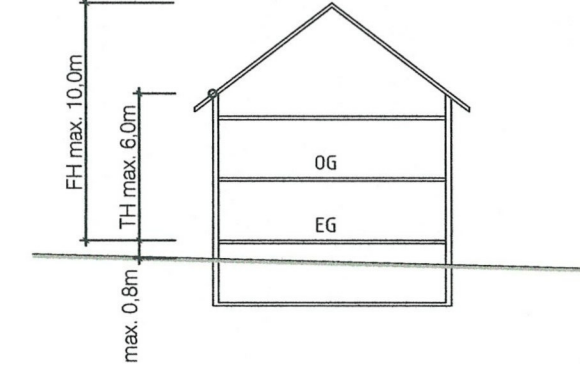
IGFL-R/LR Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenzen geplant

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gebäudeschnitt

Dachneigung 25° - 38°



Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,3		Grundflächenzahl (GRZ)	
E	DN 25° - 38°	Bauweise	Dachneigung



ANLAGE NR. 1

GEMEINDE LAUF

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"ZIELMATT - MEIERBÜHN III"

M 1 : 500



Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2005
durch Beschluß des Gemeinderates
Ortsübliche Bekanntmachung

vom . 12.07.2005.
am . 12.08.2005.

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

am . 25.08.2005.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

am . 25.08.2005.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

am . 04.11.2005.

Öffentliche Auslegung vom . 21.11.2005.

bis . 20.12.2005.

Beschluß als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

am . 10.01.2006.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
nach § 10 Abs. 3 BauGB
mit ortsüblicher Bekanntmachung

am . 21. JAN. 2006



Lauf, den 23. JAN. 2006
Höreth, Bürgermeister

PROJEKT	2004 - 290
BEARB.	Mü / Kr
GEZ.	Schr / Bay. B
DATUM	25.10.2005

PLANUNG

77886 Lauf ☎ 07841/703-0

ZINK
INGENIEUR