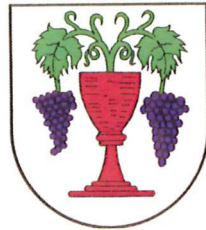


Stand: 22.07.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf  
Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften „Zielmatt“**

**Textteil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Satzung

der Gemeinde Lauf über

- a) den Bebauungsplan „Zielmatt“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 29.07.2014 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 22.07.2014 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 22.07.2014
  - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 22.07.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 22.07.2014
  - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 22.07.2014

*Beigefügt ist:*

3. die gemeinsame Begründung vom 22.07.2014

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO er-  
gangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die  
Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (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 besei-  
tigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §  
213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Be-  
kanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Lauf, den ..... 08.08.2014

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

## **Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind

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

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.3 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

### **3 Bauweise**

3.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

### **4 Anzahl der Wohneinheiten**

4.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

## **5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

- 5.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 6.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.  
*Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.*
- 6.3 Im öffentlichen Raum sind UV-arme Beleuchtungskörper zu verwenden.

## **7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 7.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:  
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

## **Teil B Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dächer**

- 1.1.1 Zulässig ist die Ausbildung als Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD), Zelt-dach (ZD), Walmdach (WD) mit 20 bis 40 Grad Dachneigung.
- 1.1.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zuläs-sig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dachein-deckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

#### **1.2 Außenwände**

- 1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **2 Werbeanlagen**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zuläs-sig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem beweg-tem Licht sind nicht zulässig.

### **3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **3.1 Einfriedungen**

- 3.1.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthö-he von 1 m über dem Straßenrand zulässig.
- 3.1.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 3.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **4 Außenantennen**

- 4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahin-ter liegende Dachfläche zu halten.

### **5 Anzahl der Stellplätze**

- 5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohn-einheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurech-nenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## Teil C Hinweise

### 1 Altlasten

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

### 2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

### 3 Baugrunduntersuchung

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

### 4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen.

Lauf, den ..... 08.08.2014 .....

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, den 22.07.2014 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

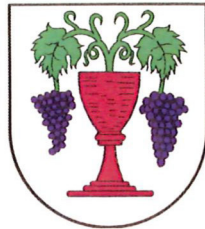
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser *[Handwritten Signature]*

Stand: 22.07.2014

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf  
Ortenuaukreis**

---

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zielmatt“**

### **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt:

<b>TEIL 1 EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
KAP. 1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i> .....	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplanes</i> .....	3
1.3 <i>Verfahrensart</i> .....	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> .....	4
KAP. 2 ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG .....	5
2.1 <i>Ziele und Zwecke</i> .....	5
2.2 <i>Erforderlichkeit der Planung</i> .....	5
KAP. 3 GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	7
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	7
3.2 <i>Gebietsgröße</i> .....	8
3.3 <i>Planungsrecht</i> .....	8
3.4 <i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i> .....	9
KAP. 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	12
4.1 <i>Raumordnung und Landesplanung</i> .....	12
4.2 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	12
4.3 <i>Artenschutz</i> .....	12
4.4 <i>Verhältnis zu anderen Planungen</i> .....	13
<b>TEIL 2 PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>16</b>
KAP. 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	16
5.1 <i>Leitbild</i> .....	16
5.2 <i>Planungsalternativen</i> .....	16
5.3 <i>Sektorale Konzepte</i> .....	17
KAP. 6 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	17
6.1 <i>Bebauung</i> .....	17
6.2 <i>Verkehr</i> .....	19
6.3 <i>Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung</i> .....	20
6.4 <i>Grünkonzept</i> .....	22
6.5 <i>Umweltbelange</i> .....	22
6.6 <i>Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht</i> .....	22
KAP. 7 AUSWIRKUNGEN .....	24
KAP. 8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	24
8.1 <i>Bodenordnung</i> .....	24
8.2 <i>Entschädigungen</i> .....	24
8.3 <i>Erschließung</i> .....	24
8.4 <i>Planungsrecht</i> .....	24
KAP. 9 KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	25
KAP. 10 FLÄCHENBILANZ .....	25

## **Teil 1 Einleitung**

### **Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Zwischen der ‚Hauptstraße‘ und dem ‚Steinmauerweg‘ besteht eine innerörtliche Freifläche, die teilweise bereits mit dem Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ aus dem Jahr 1976 überplant ist. Bereits im Jahr 2012 ist der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 176 und 177 an die Gemeinde herangetreten, um diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Beabsichtigt war ursprünglich, nördlich der bestehenden Wohngebäude ‚Steinmauerweg 16, 18 und 20‘ zwei bis vier zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Die Zufahrt sollte über den bestehenden Anschluss an den ‚Steinmauerweg‘ erfolgen. Aufgrund der Breite dieses Anschlusses von 3,5 m ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den ‚Steinmauerweg‘ nicht möglich. Untersucht wurde deshalb, in einem Gesamtkonzept das Plangebiet und auch eventuelle Erweiterungsflächen nach Westen und Osten über die ‚Hauptstraße‘ zu erschließen.

Ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Realisierung eines Gewerbegebietes ist aber aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ für den Bestand entlang des ‚Steinmauerweg‘ geändert; dort ist Mischgebiet festgesetzt, faktisch handelt es sich jedoch um allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Darüber hinaus wird der Betrieb der Gärtnerei auf den Grundstücken Flst.-Nr. 179 und 179/1 reduziert. Beabsichtigt ist, zukünftig nur noch den Verkauf auf dem Grundstück Flst.-Nr. 179 zu betreiben. Die Fläche ist bereits teilweise mit dem Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn III“ aus dem Jahr 2006 überplant. Seinerzeit war der Anschluss der rückwärtigen Bebauung an die öffentlichen Verkehrsflächen über private Zufahrten vorgesehen. Beabsichtigt ist nun, zwei Baugrundstücke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 179/1 ebenfalls über die neue Erschließungsstraße anzubinden. Hierzu wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ ebenfalls in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

#### **1.2 Art des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes („Zielmatt-Meierbühn“), teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es handelt sich um die Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung der nicht mehr benötigten Fläche der Gärtnerei) und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten:  
Nettobauland WA: 4.272 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **1.709 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.

Darüber hinaus liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären. Zwischen dem am 14.03.2012 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“ und dem vorliegenden Plan besteht keinerlei sachlicher und räumlicher Zusammenhang.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB befreit daher nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 03.06.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Zielmatt“ gefasst.

„Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aus diesem Grund wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 03.06.2014 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.06.2014 wurde vom 16.06.2014 bis zum 15.07.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.06.2014 bekannt gemacht.

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 05.06.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.06.2014 aufgefordert.

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 29.07.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde am 06.08.2014 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.08.2014 in Kraft getreten.

## **Kap. 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

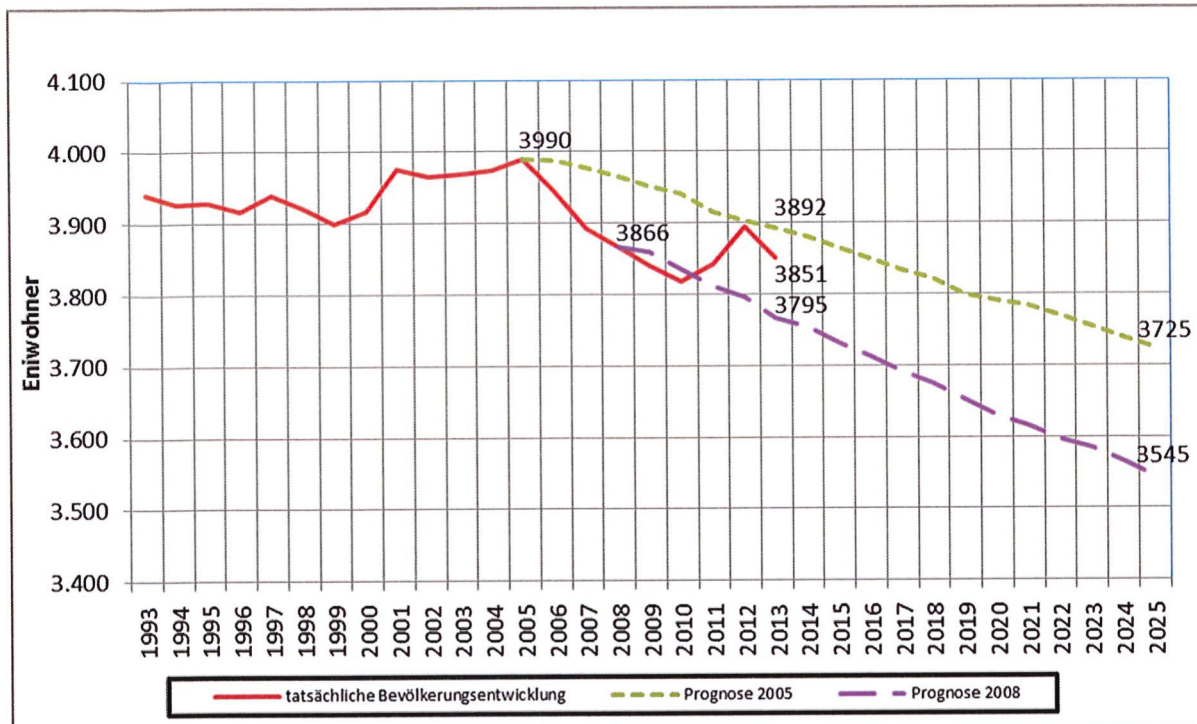
### **2.1 Ziele und Zwecke**

- Entwicklung einer bisherigen Freifläche im Siedlungsbereich zur Wohnbaufläche
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Schaffen einer innerörtlichen fußläufigen Verbindung  
Hierzu wird der bestehende Anschluss des Grundstücks Flst.-Nr. 176 an den ‚Steinmauerweg‘ erhalten und als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebaut.
- Nachnutzung des Gärtnereigeländes  
Ein Teilbereich der Gärtnerei wird in den Geltungsbereich einbezogen und an die öffentlichen Erschließungsanlagen angebunden.

### **2.2 Erforderlichkeit der Planung**

Aufgabe der Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Insbesondere um sozialverträgliche Grundstückspreise zu gewährleisten, ist das Angebot kommunaler Bauplätze erforderlich. Zur Versorgung der Bevölkerung mit innerörtlichem Wohnraum, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zielmatt“ erforderlich.

Die Prognosen des statistischen Landesamtes gehen von einem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren aus. Um zumindest den Wegzug von Einwohnern zu reduzieren und die Infrastruktureinrichtungen am Ort erhalten zu können, ist die Bereitstellung von innerörtlichen Baugrundstücken erforderlich.



**Abbildung 1: Vergleich tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und Prognosen statistisches Landesamt (Stand: 09/2013)**

Beim Plangebiet handelt es sich außerdem um eine innerörtliche Freifläche, die teilweise im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt und teilweise im bislang unbepflanzten Innenbereich. Für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ ist Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung jedoch nicht mehr umsetzbar, so dass die Anpassung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ für diesen Teilbereich erforderlich ist.

Durch die Reduzierung des Betriebs der Gärtnerei im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass sich eine Brachfläche im Siedlungsgefüge entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dieser möglichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine bisherige innerörtliche Freifläche bebauen zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

## Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

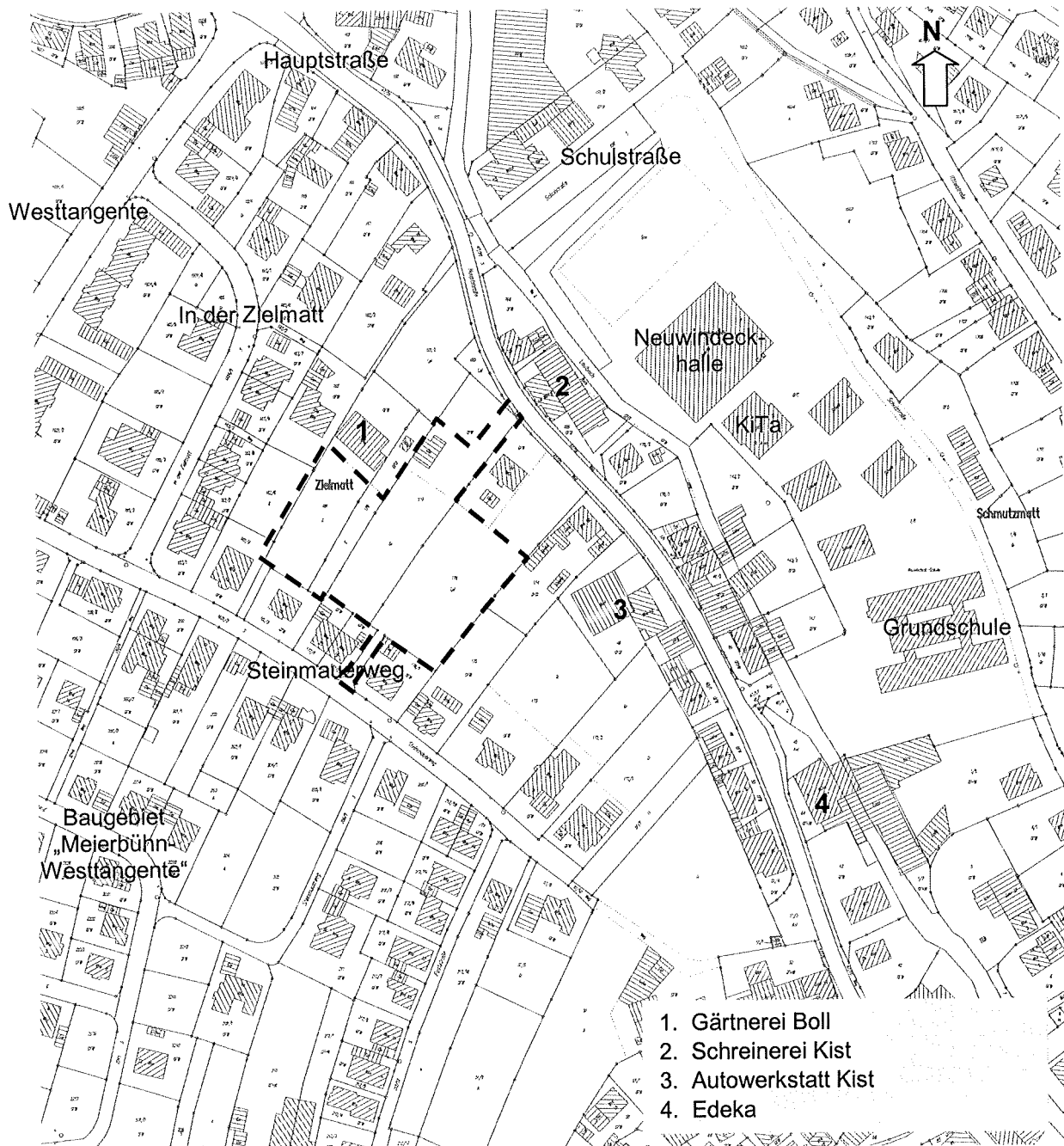


Abbildung 2 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Baugrundstücke entlang der ‚Hauptstraße‘ werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flächen befinden sich bereits im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. An dieser Zulässigkeit soll keine Änderung vorgenommen werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ einbezogen sowie die Freifläche zur ‚Hauptstraße‘. Diese Flächen werden überplant, weil die bisherige Ausweisung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar sind.

Das Grundstück Flst.-Nr. 179/1 wird ebenfalls einbezogen, um dieses an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

### 3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,5 ha.

### 3.3 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich teilweise im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, teilweise bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne.

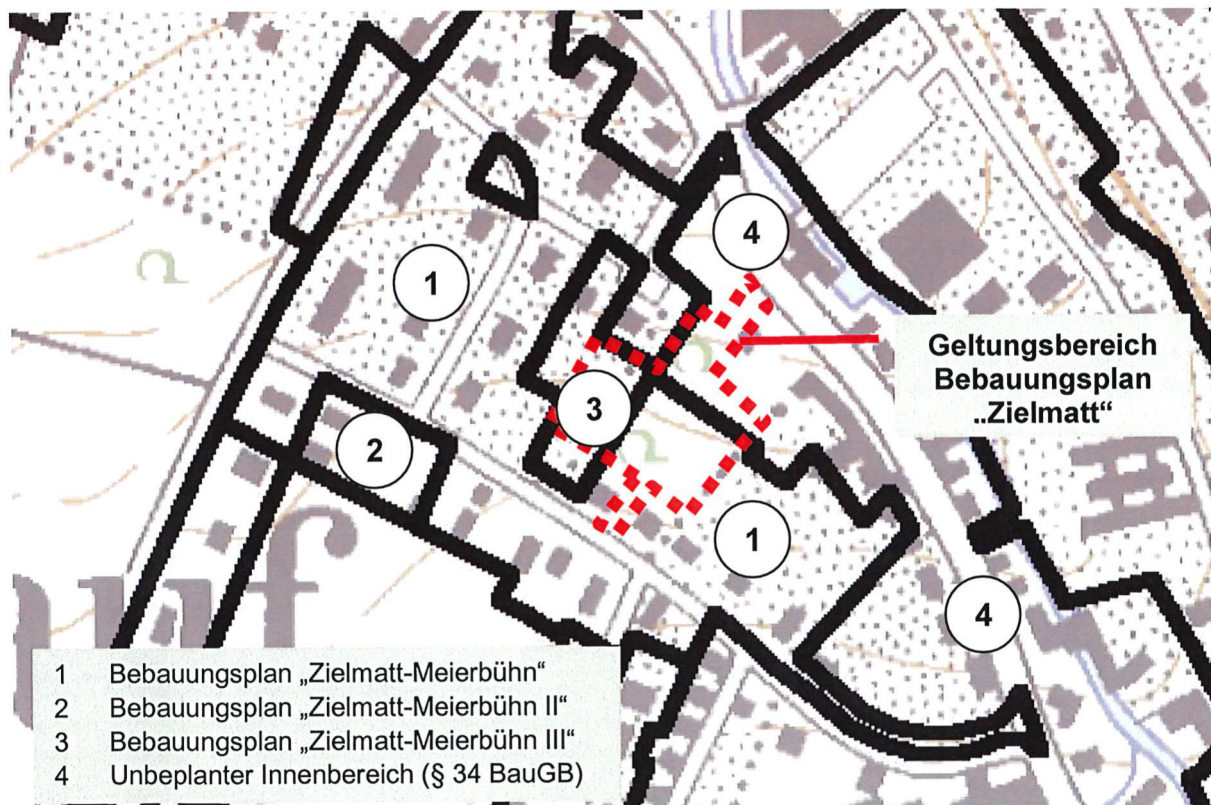


Abbildung 3 – Planungsrechtliche Ausgangssituation

### **3.4 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung**

#### **3.4.1 Lage im Gemeindegebiet**



**Abbildung 4 – Luftbild des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich zwischen ‚Hauptstraße‘ und ‚Steinmauerweg‘, in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit seinen zentralen Einrichtungen.

#### **3.4.2 Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen**

##### *Nutzungen*

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Wiese bzw. Hausgarten genutzt. Das Grundstück Flst.-Nr. 179/1 wird als Bestandteil des Gärtnereibetriebs genutzt.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 177 befindet sich ein Schuppen.

##### *Eigentumsverhältnisse*

Die Grundstücke sind in öffentlichem Eigentum.

### *Topographie und Geländeverhältnisse*

Das Plangebiet steigt von der ‚Hauptstraße‘ im Norden zum ‚Steinmauerweg‘ im Süden um etwa 8 m an. Im Bereich des Anschlusses an den ‚Steinmauerweg‘ liegt die Geländeoberkante bei etwa 193 m+NN, im Bereich des geplanten Anschlusses an die ‚Hauptstraße‘ bei etwa 185 m+NN. Dies entspricht einer Steigung von etwa 6 %.

### *Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen*

Beim Boden handelt es sich um Lösshügelland mit Lössböden mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (hohes Puffervermögen); lehmigen Schluff und schluffigen Lehm über schluffig-tonigem Lehm auf Schluff und um Bereiche mit mittlerer bis guter landbaulicher Standort-eignung.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

### *vorhandene Immissionsbelastungen*

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Gärtnerei. Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung des Gärtnereigeländes ist mit keinen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Entlang der ‚Hauptstraße‘ befinden sich eine Schreinerei, eine Kfz-Werkstatt sowie ein Lebensmittelmarkt. Aufgrund der Entfernung der beiden Handwerksbetriebe zur geplanten Wohnbebauung und der Einstufung der Bebauung als faktisches Mischgebiet ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind. Auf den Lebensmittelmarkt hat das Plangebiet aufgrund der Entfernung von mehr als 200 m keine Auswirkungen. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einschränkungen der genehmigten betrieblichen Tätigkeiten entlang der ‚Hauptstraße‘ hervorgerufen werden.

### *Natur, Landschaft, Umwelt*

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotop sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Etwa 50 m nördlich des Plangebiets fließt der Laufbach, der als FFH-Gebiet „Schwarzwald-Weststrand bei Achern“ geschützt ist. Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund des Abstands sowie der trennenden Wirkung von ‚Hauptstraße‘ und Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Zielmatt“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind nicht erforderlich.

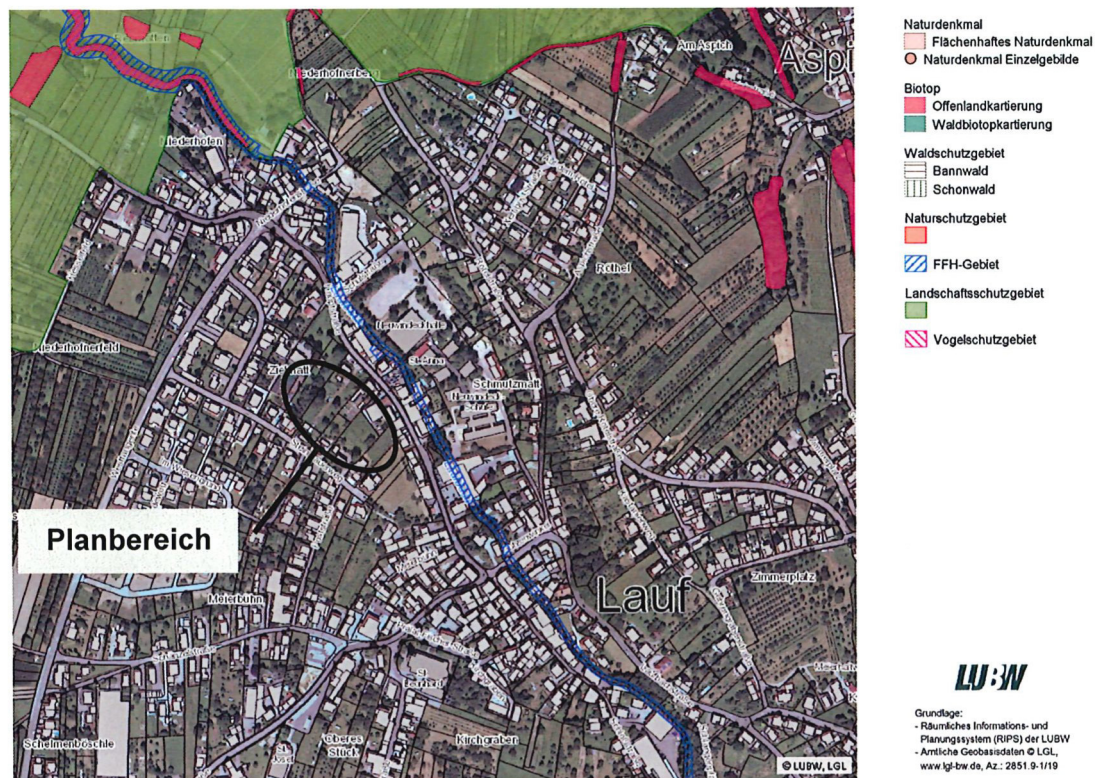


Abbildung 5 – Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

### 3.4.3 Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen

Das Plangebiet stellt eine größere Freifläche im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Lauf dar und ist bereits von Bebauung entlang der ‚Hauptstraße‘ sowie dem ‚Steinmauerweg‘ umgeben.

Entlang der ‚Hauptstraße‘ befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit Schreinerei, Kfz-Werkstatt und Wohnen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Gärtnerei Boll. Südlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ an. Nach Osten dehnt sich die bestehende innerörtliche Freifläche aus, die teilweise als Pferdekoppel genutzt wird.

## Kap.4 Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

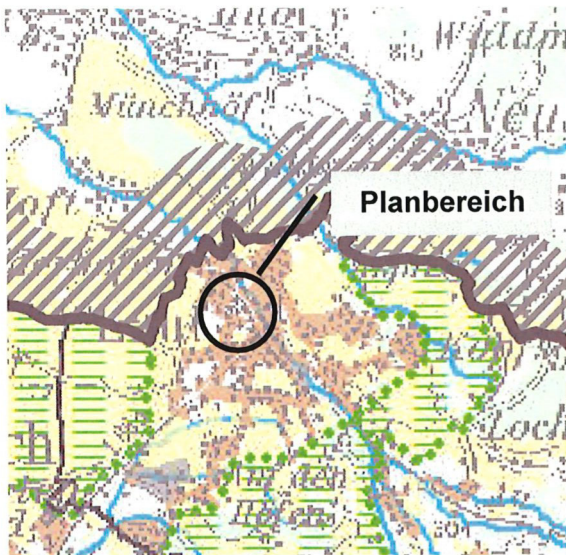


Abbildung 6 – Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 01.01.2013

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995/ festgelegt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zielmatt“ sind folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- Die Gemeinde Lauf ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. In Gemeinden mit Eigenentwicklung ist Wohnungsbau für den gemeindlichen Bedarf weiter zu entwickeln.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lauf und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalplan sind für den Planbereich keine Festlegungen getroffen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

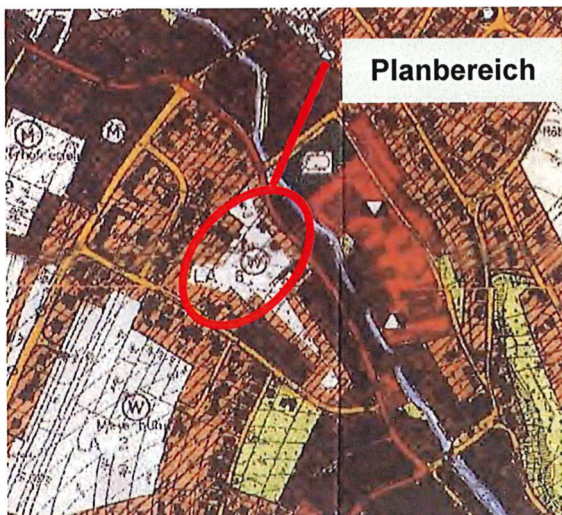


Abbildung 7 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern i. d. Fassung vom 01.01.2013

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

### 4.3 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Im Juni 2014 erfolgte durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, eine Einschätzung zu möglichen im Plangebiet vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann auf dem Lagerplatz des ehemaligen Sägewerks (Flst.-Nr. 176) nicht ausgeschlossen werden. Einer Bebauung steht das Vorkommen von Zauneidechsen nicht grundsätzlich entgegen. Falls Eingriffe in die Lebensräume der Zauneidechse stattfinden müssen, sind im Vorfeld des Vorhabens sogenannte CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Als CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality measures*, Übersetzung etwa *Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion*) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich somit um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. CEF-Maßnahmen setzen hierbei direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll außerdem einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

Sofern im Plangebiet Lebensräume von Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind vor einem Baubeginn neue Eidechsenrefugien (z. B. Steinriegel/Steinschüttungen) anzulegen.

Zu Vögeln oder Fledermäusen sind keine Konflikte zu erwarten, wenn das Baufeld in der Zeit von Oktober bis Februar geräumt wird.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

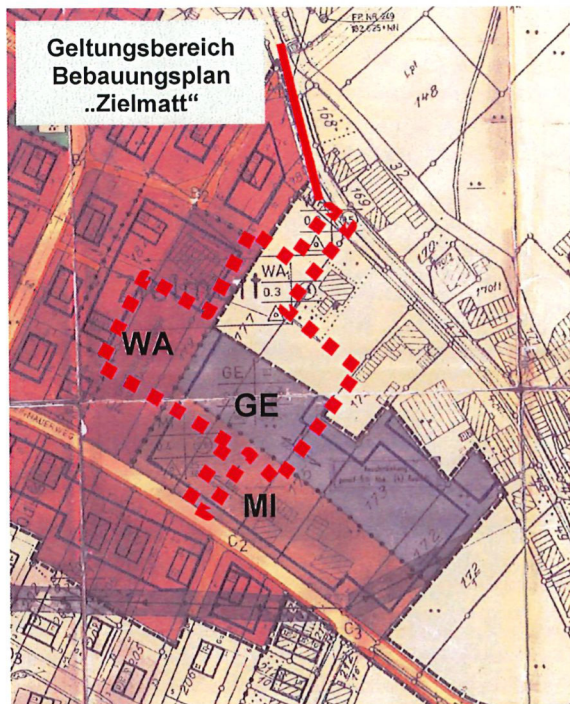
#### **4.4 Verhältnis zu anderen Planungen**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Zielmatt-Meierbühn“ und „Zielmatt-Meierbühn III“ teilweise überplant. Außerdem werden bislang nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich zu beurteilende Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

In einem Teilbereich überlagert der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ aus dem Jahr 1976. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („*Lex posterior derogat legi priori*“) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar. Da der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ im Bereich des festgesetzten Mischgebiets bzw. Gewerbegebiets nicht mehr umsetzbar ist, wird dieser Teilbereich aufgehoben. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ soll bis Ende des Jahres 2014 abgeschlossen sein.

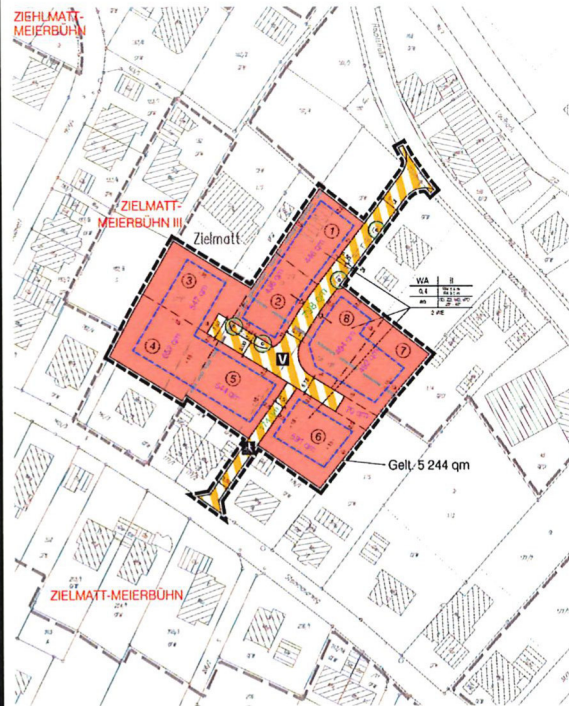
#### 4.4.1 **Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“**

##### **Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“**



Mischgebiet (MI)	Gewerbegebiet (GE)
GRZ 0,4	GRZ 0,8
Z = II	Z = III
GFZ 0,8	GFZ 2,0
Einzelhäuser Hausgruppen	
---	
St, Ga auf gesamten Grundstück	
Mindestlänge Gebäude festgesetzt	
Satteldach 25°-38°	Satteldach 0°-25°
Grenzabstand mindestens 3,50 m	
Traufhöhe:	
Z = I	→ 4,50 m
Z = II	→ 6,50 m
Z = III	→ 9,25 m

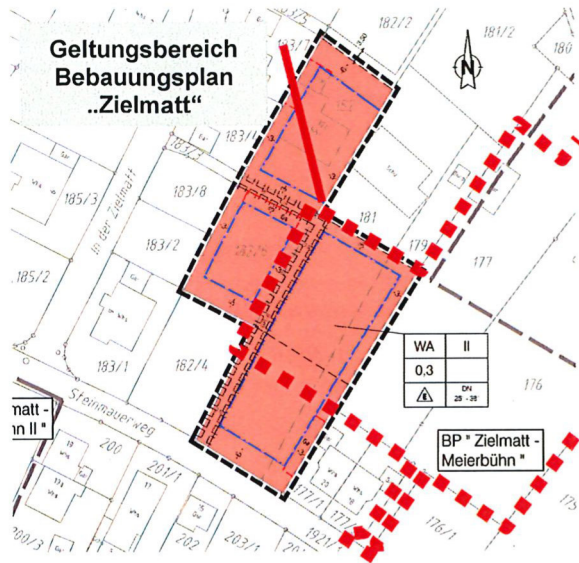
##### **Bebauungsplan „Zielmatt“**



Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ 0,4
Z = II
---
Einzelhäuser, Doppelhäuser mit maximal 20 m Länge maximal 2 Wohneinheiten
---
---
Satteldach, versetztes Pultdach, Walm- dach, Zeltdach 20°-40°
mindestens 2,50 m (LBO)
Wandhöhe 6,8 m
Firsthöhe 9,0 m

#### 4.4.2 **Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn III“**

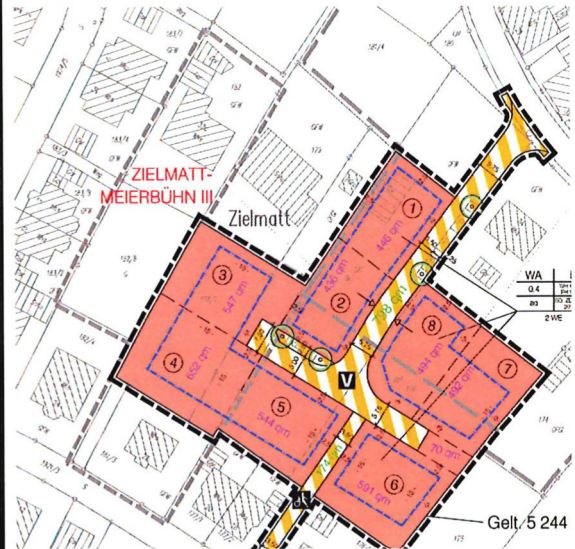
##### Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn III“



GRZ 0,3  
 Einzelhäuser

---  
 St, Ga, Ng nur innerhalb Baufenster und Fläche für Garagen  
 Traufhöhe 6,0 m  
 Firsthöhe 10,0 m  
 Satteldach, Walmdach 25°-38°

##### Bebauungsplan „Zielmatt“



GRZ 0,4  
 Einzelhäuser, Doppelhäuser  
 mit maximal 20 m Länge  
 maximal 2 Wohneinheiten

---  
 Wandhöhe 6,8 m  
 Firsthöhe 9,0 m  
 Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zelt Dach 20°-40°

#### 4.4.3 **Innenentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr 2013 ein Innenentwicklungskonzept aufgestellt. Sowohl aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen als auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt deshalb der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zunehmend an Bedeutung. Ziel der Innenentwicklung ist, die Neu-Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Kernargument für die Innenentwicklung sind folglich die hohen ökologischen Kosten der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenraum für bauliche Zwecke. Innenentwicklung mit dem Ziel einer kompakten, nutzungsgemischten Siedlungsstruktur kann zu einer Dämpfung von Siedlungserweiterungen im Außenbereich und zur Eindämmung des Verkehrs beitragen. Zudem ermöglicht sie eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen und Gebäude und damit eine Senkung des Bedarfs an neuen Nutzflächen im Innenbereich.

Der Planbereich zwischen ‚Steinmauerweg‘ und ‚Hauptstraße‘ ist als eine kurzfristige Innenentwicklungsmaßnahme (2013-2018) vorgesehen.

## Teil 2 Planungsbericht

### Kap. 5 Städtebauliches Konzept

#### 5.1 Leitbild

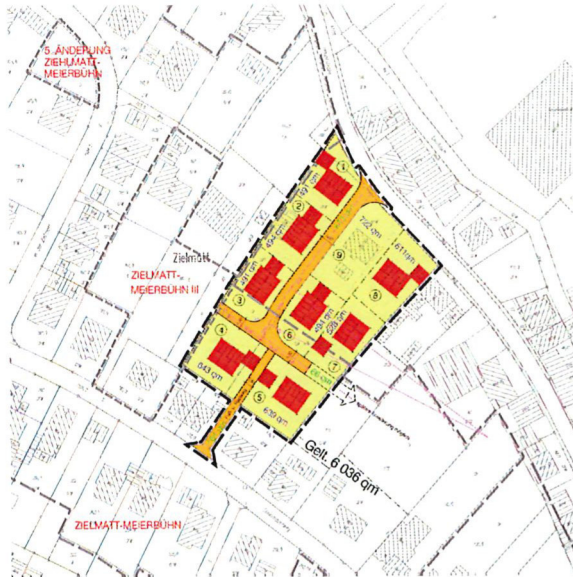


Abbildung 8 – Städtebauliches Konzept

Mit der Überplanung der Freifläche zwischen ‚Steinmauerweg‘ und ‚Hauptstraße‘ wird eine innerörtliche Lücke geschlossen. Mit der Bebauung soll die bestehende Struktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist, ein hochwertiges Baugebiet mit kleinteiliger Bebauung zu entwickeln.

Dem Bebauungsplan lag dieses städtebauliche Konzept zu Grunde, in dem die Erschließungsstraße nördlich des bestehenden Wohngebäudes ‚Hauptstraße Nr. 34‘ entlang geführt wird. Im Plangebiet verzweigt sich die Verkehrsfläche, um auch die westlichen Grundstücke erschließen zu können und eine mögliche Fortführung nach Osten offen zu halten.

#### 5.2 Planungsalternativen

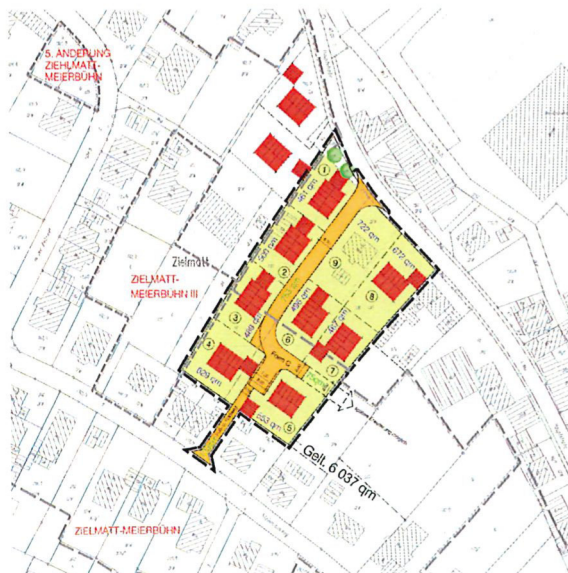


Abbildung 9 – Ausgangsvariante

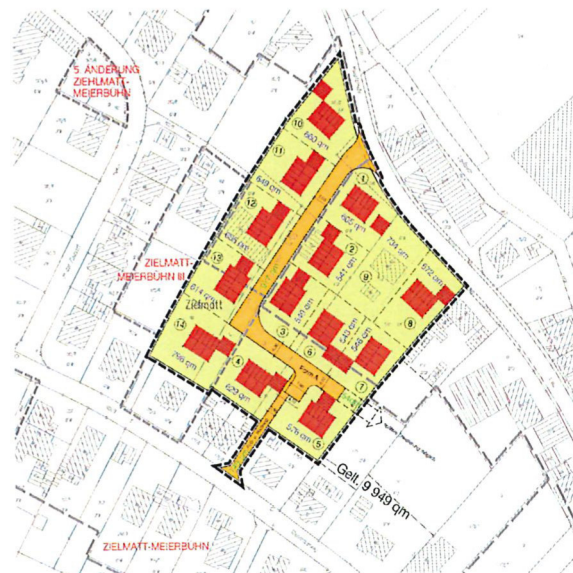


Abbildung 10 – Einbeziehung Gärtnerei

## **5.3      *Sektorale Konzepte***

### **5.3.1    *Baulich-räumliches Konzept***

Die neue Bebauung soll durch kleinteilige Wohngebäude geprägt werden.

### **5.3.2    *Verkehrskonzept***

Ziel der Planung ist, eine fußläufige Verbindung zwischen ‚Steinmauerweg‘ und ‚Hauptstraße‘ zu schaffen. Darüber hinaus soll ein Baugebiet mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum entstehen. Die Planung ermöglicht deshalb auch die Anordnung der Straßenflächen als ‚verkehrsberuhigter Bereich‘.

Mit der gewählten Erschließung sollten außerdem die Baugrundstücke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 179/1 an öffentliche Straßen angeschlossen werden. Dieses Grundstück hat zwar schon Baurecht, war aber nur durch schmale private Zufahrten erschlossen.

## **Kap. 6    *Planinhalte und Festsetzungen***

### **6.1      *Bebauung***

#### **6.1.1    *Art der baulichen Nutzung***

Entlang der ‚Hauptstraße‘ bestehen neben Wohngebäuden auch verschiedene Handwerksbetriebe (Schreinerei, Kfz-Werkstatt,...). Der Bereich entlang der ‚Hauptstraße‘ ist planungsrechtlich hierbei als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen; die Art der Nutzung dort als faktisches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Entlang der Straßen ‚Steinmauerweg‘ und ‚In der Zielmatt‘ ist überwiegend allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu den in der näheren Umgebung bestehenden Handwerksbetrieben ist aus folgenden Gründen nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen:

- Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an diese Betriebe an, sondern es besteht ein Abstand von 20 m (Kfz-Werkstatt) bzw. 35 m (Schreinerei).
- Eine uneingeschränkte Nutzung ist für beide Betriebe aufgrund ihrer Lage im Mischgebiet bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nicht zulässig.
- Zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Betrieben befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, auf die diese Betriebe bereits Rücksicht nehmen müssen.

Das Plangebiet bildet dadurch einen Übergangsbereich zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet. Vorrangig sollen die Baugrundstücke im Plangebiet dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht störende Handwerksbetriebe können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel der Planung ist, ein innerörtliches Wohngebiet zu entwickeln. Um Störungen zu reduzieren, werden deshalb Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern.

Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Firsthöhe.

### **6.1.3 Bauweise**

Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet abweichende offene Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m reduziert. Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zulässig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen richtet sich dann nach §§ 12, 14 BauNVO.

### **6.1.5 Gestalterische Festsetzungen**

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen.

### **6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung dieser Grundstücke widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen. Für Mehrfamilienhäuser stehen beispielsweise Grundstücke entlang der ‚Hauptstraße‘ zur Verfügung.

## **6.2      *Verkehr***

### **6.2.1     *Anschluss an Hauptverkehrsstraßen***

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Hauptstraße‘ im Norden. Nach Süden erfolgt eine Fuß- und Radwegeverbindung zum ‚Steinmauerweg‘.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde durch auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)		16
Einwohner (E)	2,4 E/WE	38
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	146
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	102
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	93
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>93</b>
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	10
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	2
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	4
<b>Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt</b>		<b>108</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 6-7 Kfz je Stunde. Die ‚Hauptstraße‘ ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend leistungsfähig.

### **6.2.2     *Inneres Erschließungssystem***

In Abhängigkeit von den Nutzungsansprüchen des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs ergibt sich der Raumbedarf der jeweiligen Erschließungsstraße.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet dient ausschließlich der Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke; Durchgangsverkehr erfolgt nur durch Fußgänger und Radfahrer. Neben der Erschließungsfunktion steht außerdem die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund. Aus diesem Grund wird für die Erschließungsstraße verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) festgesetzt. Innerhalb dieses verkehrsberuhigten Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt,
- der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten,
- Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten
- Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern
- Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen. Die Markierung der Parkflächen geschieht meist nicht durch Schilder, sondern über Markierungen wie verschiedenfarbige Pflasterungen.

Die Erschließungsstraße wird auf die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ausgelegt, um die Abholung von Abfallsammelbehältern zu gewährleisten. Als Bemessungsfall wird deshalb die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug) angesetzt. In der ‚Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06‘ wird bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen hierfür ein Verkehrsraum von 5,00 m zuzüglich beidseitig 0,50 m Lichtraum empfohlen. Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,75 m erfolgt, da aufgrund der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist. Die Begegnung von Pkw und Lkw ist dennoch möglich.

Ziel ist darüber hinaus, im Plangebiet öffentliche Parkplätze zu schaffen. Diese werden in den Straßenraum integriert, so dass zusätzlich eine Geschwindigkeitsdämpfung erfolgt.

Die Stichstraße ist für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgelegt, so dass die Abholung der Müllbehälter an den Baugrundstücken gewährleistet ist.

### **6.2.3      *ruhender Verkehr***

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet im Straßenraum angelegt. Aufgrund der vorgesehenen Grundstückszufahrten können etwa fünf öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

### **6.2.4      *Fußgänger und Radfahrer***

Für Fußgänger wird ein Anschluss nach Süden zum ‚Steinmauerweg‘ ausgebaut. Dadurch ergibt sich für den Ort insgesamt eine wichtige fußläufige Querverbindung zwischen den südlichen Wohngebieten und den sozialen Einrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte).

## **6.3      *Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung***

### **6.3.1      *Energie- und Wärmeversorgung***

Das Plangebiet soll über die ‚Hauptstraße‘ mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.2      *Wasser***

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3      *Entwässerung***

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Eine Versickerung des Regenwassers ist hierbei aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Errichtung von Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers wird empfohlen, aber nicht festgesetzt.

Im gültigen Generalentwässerungsplan ist das Plangebiet berücksichtigt. Der Anschluss der Kanalisation erfolgt über neu herzustellende Entwässerungsleitungen an den Mischwasserkanal in der ‚Hauptstraße‘. Im betroffenen Abschnitt der ‚Hauptstraße‘ sind der Gemeinde Lauf keine Probleme mit Kanalüberstau o. ä. bekannt.

Ein hydraulischer Nachweis für die Entwässerung des Plangebiets ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, nicht erforderlich.

Vorgesehen war, die Entwässerung des Plangebiets im Mischsystem zu realisieren. Aufgrund der Vorgaben des § 55 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Entwässerung im Mischsystem ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig und für das Plangebiet nicht genehmigungsfähig. Für die Entwässerung des Plangebiets ist aufgrund dieser Vorgaben die Entwässerung im Trennsystem vorzusehen.

Als Vorfluter steht hierbei der Laufbach zur Verfügung, in den das anfallende Regenwasser eingeleitet werden kann. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in der ‚Hauptstraße‘ auf einer Länge von etwa 70 m ein neuer Regenwasserkanal hergestellt werden muss. Diese Maßnahme ist aufgrund der bestehenden Mischwasserkanalisation in der ‚Hauptstraße‘ wirtschaftlich nicht darstellbar. Aus diesem Grund erfolgt die Realisierung der Trennentwässerung in zwei Ausbaustufen:

1. Der neue Schmutz- und Regenwasserkanal werden in der ersten Ausbaustufe an den bestehenden Mischwasserkanal in der ‚Hauptstraße‘ angeschlossen.
2. In der zweiten Ausbaustufe ist der Anschluss des Regenwasserkanals an den Laufbach vorgesehen.

Mit der Ausführung des Plangebiets als Trennsystem sollen langfristig die Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Teilbereiche im Trennsystem zu entwässern bzw. vom Mischwasser zu entkoppeln.

### **6.3.5      *Telekommunikation***

Das Plangebiet soll über die ‚Hauptstraße‘ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die ‚Hauptstraße‘ ist das Aufstellen eines neuen Kabelverzweigers erforderlich. Vorgesehen ist, diesen auf öffentlichen Flächen unterzubringen.

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden Leerrohre verlegt.

### **6.3.6      *Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen***

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

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-arme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrassen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

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

### **6.4.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und um zusätzlich einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu erhalten wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 7 Grad extensiv zu begrünen sind.

## **6.5 Umweltbelange**

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als Wiesen und Hausgarten genutzt.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Aus gestalterischen Gründen ist die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude etwa parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße vorgeschrieben. Mit dieser Vorschrift wird die bestehende Gebäudestruktur entlang des ‚Steinmauerweg‘ und der ‚Hauptstraße‘ aufgenommen und fortgeführt.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft in Lauf aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aufgenommen werden Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Die Fassadengestaltung darf aus gestalterischen Gründen nur mit Putz oder Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind nur untergeordnet zulässig.

### **6.6.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

### **6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

### **6.6.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

### **6.6.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lauf im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

## **Kap. 7 Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden bestehende Baurechte (§ 34 BauGB, Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“) überplant. Das bislang festgesetzte Gewerbegebiet konnte in dieser Form nicht mehr umgesetzt werden, so dass die Überplanung die Bebauung des Plangebiets ermöglicht.

Durch den Abstand zwischen den benachbarten Gewerbebetrieben (Schreinerei, Kfz-Werkstatt) sind keine unzumutbaren Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Der Betrieb der Gärtnerei wird auf den Verkauf von Pflanzen reduziert, so dass von dort keine Immissionen (z. B. Pflanzenschutzmittel) zu erwarten sind.

Durch die Bebauung des Plangebietes gegen die Wiesenflächen verloren, die aber schon als Baugrundstücke festgesetzt waren.

## **Kap. 8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

Die Einteilung der Baugrundstücke soll in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

### **8.2 Entschädigungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte überplant bzw. und teilweise geändert. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden aber keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **8.3 Erschließung**

Beabsichtigt ist, die Erschließung gemäß § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger zu übertragen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in den Jahren 2014-2015 durchgeführt werden.

### **8.4 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2014 zur Rechtskraft zu bringen.

## Kap. 9 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Verkehrsflächen	150.000,- €
Entwässerung	150.000,- €
Wasserversorgung	60.000,- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>360.000,- €</b>

Für die Erschließung wird mit einem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Diese Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.

## Kap. 10 Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>etwa 0,52 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa 0,10 ha	18,5%
- Verkehrsberuhigter Bereich	etwa 0,08 ha	15,2%
- Fuß- und Radweg	etwa 0,02 ha	3,3%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 0,43 ha</b>	<b>81,5%</b>

Lauf, den 08.08.2014

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, den 22.07.2014 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser 

