



**Gemeinde Lauf  
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Erweiterung Westtangente Süd“**

**Schriftlicher Teil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
INGENIEURE

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind:

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

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

A2.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planzeichnung als Baufenster festgesetzt.

### **A3 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen**

- A3.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie bei rechtwinkliger Zufahrt zur Straße anzuordnen. Die Garagen und überdachten Stellplätze können auch in das Hauptgebäude einbezogen und mit derselben Dachausbildung und -neigung versehen werden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“, die nicht durch die Festsetzungen der Erweiterung des Bebauungsplans betroffen sind, bleiben unberührt.

## Teil B Hinweise

### B1 Bodenschutz | Altlasten

- B1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- B1.2 Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- B1.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- B1.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- B1.5 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### B2 Artenschutz

- B2.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass
- die Baufeldfreimachung nicht in der Zeit von Ende März bis Anfang Oktober eines Jahres erfolgt.

### B3 Nutzung der Solarenergie

- B3.1 Nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg § 8a sind Bauherren ab dem 01.05.2022 dazu verpflichtet, zur Stromerzeugung Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Neubauten zu installieren.

### B4 Grundwasserschutz

- B4.1 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

## **B5 Bauen im Grundwasser**

- B5.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- B5.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- B5.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## **B6 Archäologische Funde**

- B6.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Be-funde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vier-ten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Refe-rat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8rps.bwl.de) mit einer Verkür-zung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation ar-chäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **B7 Abfallwirtschaft**

- B7.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfall-abfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.
- B7.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Ab-fallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der je-weils geltenden Fassung.

Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 19.05.2022; Ro-la

**ZiNK**  
INGENIEURE  
Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser