

Stand: 23.09.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-
beteiligung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mittlere Höfner Straße“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBI. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

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

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Gebäudemitte.

A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.4 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.3.1 Siehe Planeintrag.

A2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z)

A2.4.1 Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Bau-
grenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu-
lässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind, auch nach § 23 Abs. 5
BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A7.1 Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unver-
bindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch
Bäume und öffentliche Parkplätze befinden, deren genaue Lage der Straßen-
ausbauplanung vorbehalten bleibt.

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A9.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.
- A9.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A10 Grünflächen

A10.1 Öffentliche Grünfläche: Grünzug

- A10.1.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfeldern für Insekten.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A11.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A11.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigem Belag (Abflussbeiwert nicht höher als 0,5) zulässig.

A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A12.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

- A12.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.
- A12.3 Auf der Fläche „P01“ ist eine 2- bis 3-reihige, 1,5 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen. Es sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissions-schutzwirksam sind.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad.

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Einfriedungen

B2.1.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem Straßenrand zulässig.

B2.1.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B2.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3 Außenantennen

B3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

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.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Gehölzrodungen

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September weder entfernt noch abgeschnitten noch auf den Stock gesetzt werden. Auch Bäume mit Nestern oder brütenden Vögeln dürfen während der Vegetationszeit nicht entfernt werden.

In Haus- und Ziergärten sowie öffentlichen und privaten Grünanlagen, Sportanlagen und Friedhöfen ist es ganzjährig zulässig, Bäume zu beseitigen, wenn sie nicht wild lebenden Tieren als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen, also wenn sie keine Vogelnester, Spechthöhlen, Fledermaushöhlen oder –spalten oder Ähnliches beherbergen. Bäume, die entweder als Naturdenkmal oder nach einer gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt sind, dürfen nicht beseitigt werden.

Für gesetzlich geschützte Biotope gelten besondere Vorschriften. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind ganzjährig verboten.

Auskünfte zum Rodungsverbot und gegebenenfalls erforderliche Befreiungen erteilt das Amt für Umweltschutz im Landratsamt Ortenaukreis.

Lauf,

.....

Bettina Kist
Bürgermeisterin

Lauf, 23.09.2025 Kr-Ia



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser