

Stand: 19.05.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

---



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn, 7. Änderung“**

## **Schriftlicher Teil**

---

[Änderungen gegenüber der Offenlage](#)

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 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 Maß der baulichen Nutzung

#### A1.1 Höhe baulicher Anlagen

- A1.1.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A1.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.
- A1.1.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A1.1.4 Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

### A2 ~~Grenz- und Gebäudeabstand~~ Bauweise

~~Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen jeweils mindestens 2,0 m betragen. Festgesetzt wird die offene Bauweise. Das Gebäude muss einen seitlichen Grenzabstand einhalten.~~

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

- A3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten, überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Überschreitung der Hälfte der Grundflächenzahl (0,15) zulässig.
- A3.2 Garagen haben im Bereich der Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## **A4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

**A4.1** Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die für die Wartung dieser Anlagen und Leitungen notwendigen Einrichtungen und Verteilerkästen.

## **A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A5.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

A5.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

A5.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 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)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 38 Grad.

B1.1.2 Es sind dunkle und nicht glänzende Materialien für die Dacheindeckungen zulässig. ~~Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung, Dachneigung und Dachform auszuführen.~~

B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

#### B1.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

B1.2.1 Nebengebäude und oder Garagen können mit flach geneigtem Dach oder Flachdach (0 - 7 Grad) errichtet werden.

B1.2.2 Sind sie an das Hauptgebäude angegliedert, so sind diese mit gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten.

### B2 Werbeanlagen

~~B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.~~

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Schriftlicher Teil

---

**B3.1.2** Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

**B3.2** **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

**B3.2.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 1,0 m zulässig.

**B4** **Außenantennen**

**B4.1** 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.

**B5** **Anzahl der Stellplätze**

**B5.1** Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. ~~Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.~~ Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- C1.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C1.3 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

- C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### C3 Baugrunduntersuchung

- C3.1 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 Nutzung der Solarenergie

- C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen. Ab dem 01.05.2022 gilt für den Neubau für Gebäude die sogenannte Photovoltaikpflicht durch § 8a Abs. 1 des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW). Ab dem 01.01.2023 gilt nach § 8a Abs. 2 KSG BW diese Pflicht dann auch für grundlegende Dachsanierungen bei Gebäuden.

## **C5 Grundwasserschutz**

**C5.1** 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.

## **C6 Denkmalschutz**

**C6.1** Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **C7 Abfallwirtschaft**

**C7.1** Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

**C7.2** Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ von 1976, die durch diese 7. Änderung nicht angetastet werden, bleiben für diesen Bereich unberührt.

Lauf, .....

.....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 19.05.2022 Ro-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser