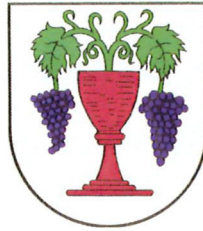


Stand: 06.05.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Meierhaltweg“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Satzung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Meierhaltweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 06.05.2014 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Meierhaltweg“ 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 06.05.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 06.05.2014
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 06.05.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 06.05.2014
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 06.05.2014

Beigefügt sind:

3. die gemeinsame Begründung vom 06.05.2014
4. die Geländeschnitte vom 06.05.2014
5. das artenschutzrechtliche Gutachten, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl – ILN vom 02.10.2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen 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 Abs. 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 beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

20. April 2015

Lauf, den


.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl – GRZ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Straßenachse, senkrecht gemessen in Gebäudemitte.

2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.4 Bei der Errichtung von Pultdächern ist bergseitig die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 1 m zulässig.

2.2.5 Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss des Daches.

3 Bauweise

3.1 Abweichende offene Bauweise

- 3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) von mehr als 10 m² Grundfläche nicht zulässig.
4.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

5 Anzahl der Wohneinheiten

- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche

- 6.1.1 Die Aufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.
6.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED).

7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

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

8 Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünfläche: Grünzug

- 8.1.1 Siehe Planeintrag.

8.2 Private Grünfläche: Hausgarten

- 8.2.1 Auf der „privaten Grünfläche: Hausgarten“ sind bauliche Anlagen (z. B. Gartenlauben, Gerätehütten), die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
8.2.2 Erhaltungsfestsetzung: Die auf der privaten Grünfläche bestehenden Sträucher und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- 9.1 Auf der Fläche „W01“ ist eine Entwässerungsmulde mit einer Tiefe von 0,3 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern ist auf dieser Fläche nicht zulässig.
- 9.3 Nebenanlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

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

- 10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- 10.2 Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
Hinweis: Wasserdurchlässig sind Beläge, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) eine Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.
- 10.3 Die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit (01.10.-28.02.) erfolgen.
- 10.4 Die Eingriffe in Eidechsenhabitate sind nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April) zulässig.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 11.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- 11.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. 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 Gebäudestellung

- 1.1.1 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel oder lotrecht (mit einer maximalen Abweichung von +/-10°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist.

1.2 Dächer von Hauptgebäuden

- 1.2.1 Zugelassen sind folgende Dachformen:
- Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (VPD) mit 25 bis 40 Grad,
 - Pultdach (PD) mit 10 bis 20 Grad.
- 1.2.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- 1.2.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- 1.2.4 Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten im Sinne dieser Bauvorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, und Dacheinschnitte. Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Gebäudekante beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

1.3 Außenwände

- 1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.3.2 Die sichtbare Außenwand unterhalb des Bezugspunkts darf maximal 3 m betragen.
- 1.3.3 Bei Pultdächern ist die Außenwand an der Hauptfassade oberhalb der zulässigen Wandhöhe um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

1.4 Doppelhäuser

- 1.4.1 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:
1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
 2. Firstrichtung gemäß Bauvorschrift Ziffer 1.1.1 parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,
 3. Wandhöhe 4,5 m in der Nutzungsschablone 1 bzw. 7,5 m in der Nutzungsschablone 2,
 4. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,
 5. die Firste dürfen nicht mehr als 2 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).
- 1.4.2 Von den zwingenden Festsetzungen Nr. 1 und 3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

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 zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Freiflächen

- 3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

3.2 Böschungen und Stützmauern

- 3.2.1 Böschungen sind im Neigungsverhältnis von 1:1,5 anzulegen.
- 3.2.2 Stützmauern sind außerhalb der überbaubareren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.
- 3.2.3 Zur ‚Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsmulde‘ muss mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden.

3.3 Einfriedungen

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

4 Außenantennen

- 4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind im gleichen Farbton wie die dahinter liegende Gebäudefläche zu halten.

5 Anzahl der Stellplätze

- 5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 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.

6 Höhenlage der Grundstücke

- 6.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche 'ABCD' ist die Höhenlage der Grundstücke bis auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzufüllen ($\pm 0,5$ m). Maßgebend ist die Höhenlage der vorhandenen Straße

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 Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

5 Straßenböschung

Die vorhandenen Straßenböschungen sind bei Bauarbeiten zu sichern, wenn in den Böschungsbereich eingegriffen wird.

20. April 2015

Lauf, den

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, den 06.05.2014 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

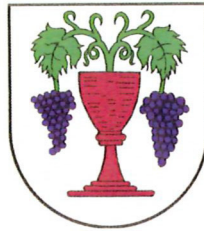
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 

Stand: 06.05.2014

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Meierhaltweg“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt:

TEIL 1	EINLEITUNG.....	3
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	6
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	6
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung.....</i>	6
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	7
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich.....</i>	7
3.2	<i>Gebietsgröße.....</i>	7
3.3	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung.....</i>	7
KAP.4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	11
4.1	<i>Raumordnung und Landesplanung.....</i>	11
4.2	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	11
KAP. 5	ARTENSCHUTZ (ILN, BÜHL).....	12
TEIL 2	PLANUNGSBERICHT.....	13
KAP. 6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
6.1	<i>Leitbild</i>	13
6.2	<i>Planungsalternativen</i>	13
6.3	<i>Sektorale Konzepte</i>	13
KAP. 7	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
7.1	<i>Bebauung.....</i>	13
7.2	<i>Verkehr.....</i>	15
7.3	<i>Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....</i>	17
7.4	<i>Grünkonzept.....</i>	19
7.5	<i>Umweltbelange.....</i>	20
7.6	<i>Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht</i>	22
7.7	<i>Nachrichtliche Übernahmen.....</i>	25
KAP. 8	AUSWIRKUNGEN.....	26
KAP. 9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	26
9.1	<i>Bodenordnung</i>	26
9.2	<i>Entschädigungen.....</i>	26
9.3	<i>Erschließung</i>	26
9.4	<i>Planungsrecht.....</i>	27
KAP. 10	KOSTEN UND FINANZIERUNG	27
KAP. 11	FLÄCHENBILANZ.....	28
ANHANG – GELÄNDESCHNITTE	29	

Teil 1 Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Lauf beabsichtigt, Wohnbaugrundstücke im Bereich des ‚Meierhaltweg‘ zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus besteht im Plangebiet seit mehreren Jahren ein Wohngebäude im Außenbereich, das nur über einen unbefestigten Weg an den ‚Meierhaltweg‘ angebunden ist. Dieses Wohngebäude wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Zur Realisierung soll für den Bereich westlich des ‚Meierhaltweg‘ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 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.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht hierbei für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

§ 13 a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Im vorliegenden Fall handelt es sich unstrittig nicht um bloße „Nachverdichtung“, auch „Wiedernutzbarmachung“ scheidet aus. Der § 13a BauGB umfasst jedoch nicht nur diese Fälle sondern spricht auch explizit „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Zu diesen zählt – wie im vorliegenden Fall – die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schließung einer größeren baulichen Lücke im Siedlungsbereich mit vorhandener äußerer Erschließung und Vorbelastung.

Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten (Süden, Osten und Norden) von bestehender Bebauung umgeben. Hierdurch liegt das Plangebiet wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Das Bayrische Verfassungsgericht hat klargestellt, dass der § 13a BauGB „nicht von dem gesetzlichen Begriffspaar Innenbereich – Außenbereich“ ausgeht.

Somit ist ausschließlich die „Insellage“ des Plangebietes entscheidend und nicht, ob das Gebiet als Innenbereich im Sinn des § 34 BauGB oder als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen ist.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 (2) BauNVO; d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten:

Nettobauland 7.080 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = 2.832 m².

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a 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.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als ausgeglichen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, 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 § 13a BauGB befreit daher nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus wurde bei der Planung stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange).

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 11.12.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Meierhaltweg“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.01.2013 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 01.03.2013 bis einschließlich 02.04.2013 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.02.2013 von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 10.09.2013 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 03.09.2013 wurde vom 27.09.2013 bis zum 28.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20.09.2013 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 24.09.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.09.2013 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.02.2014 wurde vom Gemeinderat am 18.02.2014 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.02.2014 wurde vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28.02.2014 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.03.2014 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 06.05.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

- 1.2.4 Dächer von Hauptgebäuden
- 6 Höhenlage der Grundstücke

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten

Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2015 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24.04.2015 in Kraft getreten.

Kap. 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
- Einbinden des im Außenbereich bestehenden Wohngebäudes in den Bebauungszusammenhang
- Weiterentwicklung der Bebauung entlang des ‚Meierhaltweg‘
- Offenhaltung der Grünfläche zwischen Bebauung ‚Meierhaltweg‘ und ‚Kopfgartenweg‘

Zu diesem Zweck wird allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche festgesetzt.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

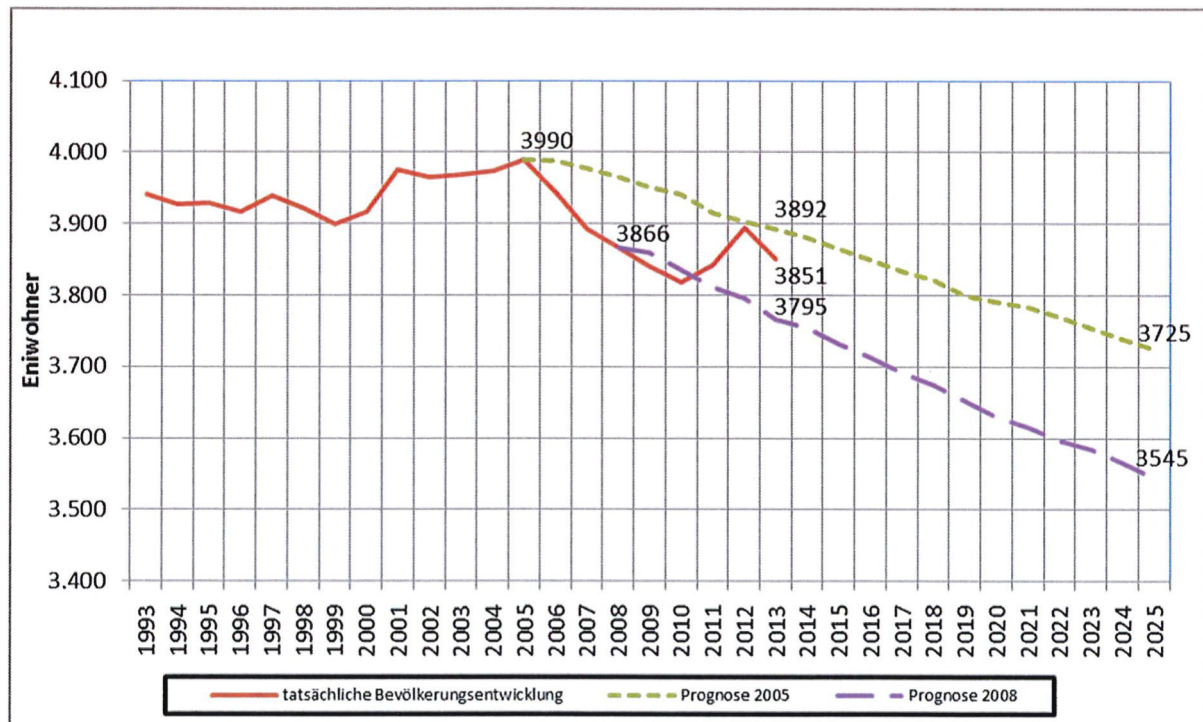


Abbildung 1: Vergleich tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und Prognosen statistisches Landesamt, Stand: 30.09./2013

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 Wohnraum, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ 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 Baugrundstücken erforderlich.

Beim Planbereich handelt es sich um die Abrundung des ‚Meierhaltweg‘. Darüber hinaus wird ein im Außenbereich bestehendes Wohngebäude einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

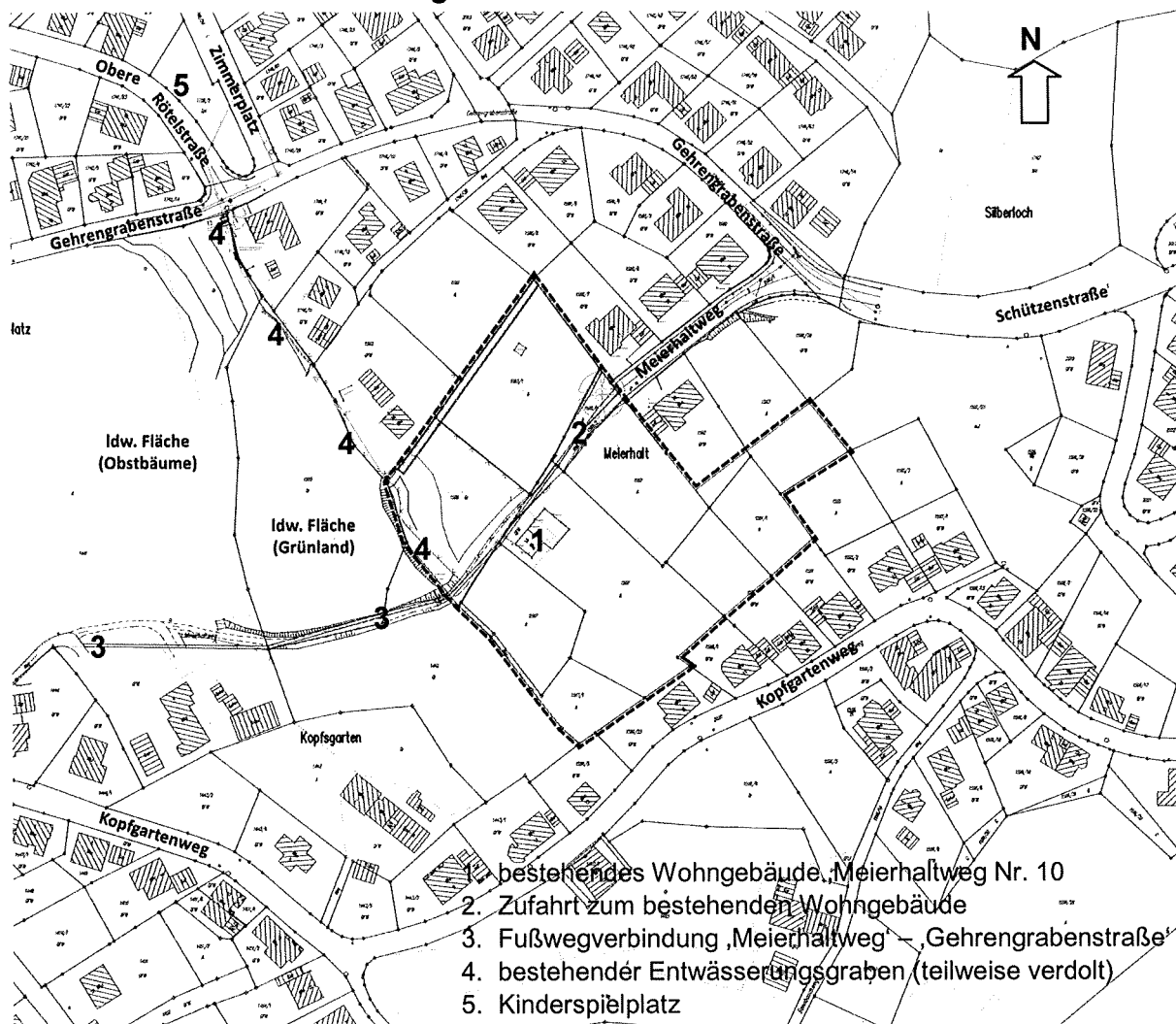


Abbildung 2 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,3 ha.

3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich etwa 750 m östlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen.

3.3.2 Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen

Luftbild



Abbildung 3 – Luftbild des Plangebietes

Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich das Wohngebäude ‚Meierhaltweg Nr. 10‘. Dieses Gebäude befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden als Wiesenfläche genutzt, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind teilweise in öffentlichem, teilweise in privatem Eigentum.

Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Nordwest orientierten Hang. Das Gelände fällt stark von etwa 267 m+NN an der südöstlichen Ecke auf 235 m+NN nach Nordwesten.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Graben bis zur ‚Gehrengabenstraße‘.

Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

vorhandene Immissionsbelastungen

Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

Im direkten Anschluss werden die Flächen als Grünland genutzt. Obstbaulich genutzte Flächen befinden sich erst ab etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet. Die Obstbäume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1442 werden hierbei nur extensiv bewirtschaftet. Zu den Grünlandflächen ist kein Immissionsschutz erforderlich, da dort keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln erfolgt. Die obstbaulich genutzten Flächen beginnen erst in einem Abstand von etwa 50 m, so dass von dort keine Pflanzenschutzmittel-Abdrift zu erwarten ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, so dass Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen (z. B. Immissionsschutzstreifen) nicht erforderlich sind.

Natur, Landschaft, Umwelt

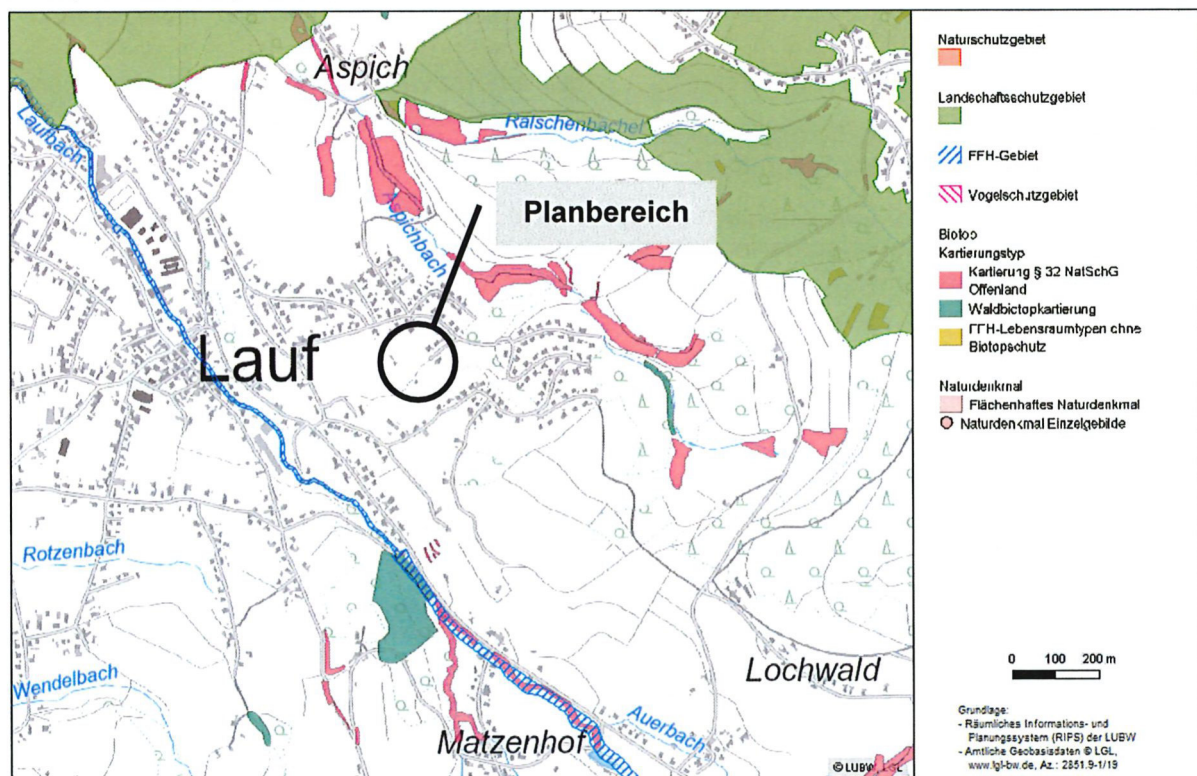


Abbildung 4 – Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

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

Das Plangebiet ist Teil eines topographisch stark gegliederten offenen Landschaftsbereichs mit hoher Vielfalt und Schönheit (Vorbergzone). Besondere landschaftsbildprägende Strukturen bilden der alte Obstbaumbestand sowie der Graben mit seiner Wiesenaue am westlichen Rand des Plangebietes.

Gewässer

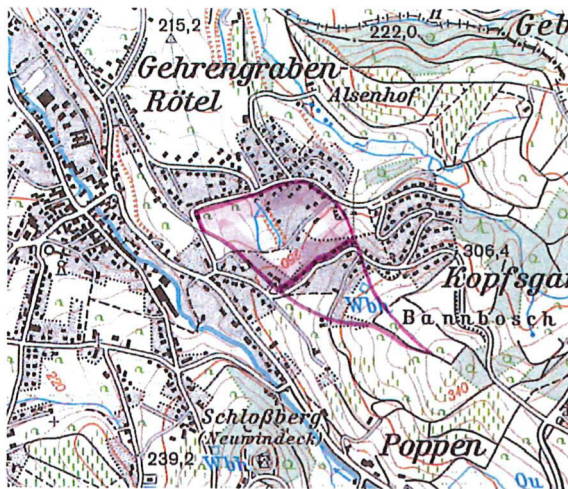


Abbildung 5 – Lageplan des Einzugsgebiets des bestehenden Entwässerungsgrabens

Ein Durchlass im Bereich des ‚Kopfgartenweg‘ ist nicht vorhanden. Die Abflüsse aus dem Einzugsgebiet südlich des ‚Kopfgartenweg‘ werden über den mit Querneigung zum Hang hergestellten ‚Kopfgartenweg‘ „abgefangen“ und über die Straßenabläufe in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die bestehende Geländesenke des Grabens auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1586 soll erhalten bleiben.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1587 befindet sich eine private Quelfassung mit zwei Entnahmestellen. Der Auslauf der Leitung für Überlaufwasser erfolgt durch ein PVC-Rohr in den Graben unterhalb des ‚Meierhaltweg‘.

3.3.3 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 Straßen ‚Gehrengabenstraße‘ und ‚Kopfgartenweg‘ umgeben.

Direkt östlich des Plangebietes schließt die Bestandsbebauung des ‚Meierhaltweg‘ an. Der Meierhaltweg wurde seinerzeit auf eine Erweiterung des Plangebietes ausgelegt und endet nur provisorisch, ohne Wendemöglichkeit.

Von Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet durch Wohnbebauung umgeben.

Westlich des Plangebiets befinden sich innerörtliche landwirtschaftliche Flächen (Obstbäume, Wiesen). Im weiteren Verlauf des ‚Meierhaltweg‘ nach Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Gewässer, welches in Richtung ‚Zimmerplatz‘ fließt. Auf einer Länge von knapp 50 m ist das Gewässer verdolt. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Baugebiets ist beabsichtigt, die Verdolung in diesem Abschnitt zu öffnen. Diese Öffnung erfolgt nicht in diesem Bebauungsplanverfahren.

Das Gewässer beginnt nördlich des Meierhaltweges. Südlich des Meierhaltweges befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1587 eine private Quelfassung, deren Überlauf an das Gewässer angeschlossen ist.

Kap.4. Flächennutzungsplan, andere übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

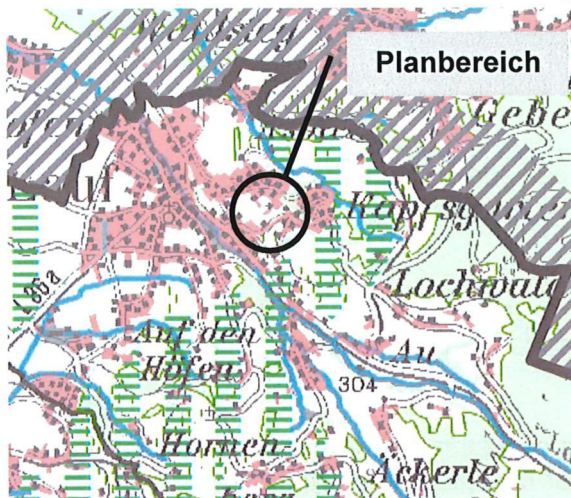


Abbildung 6 – Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 27.03.2006

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lauf.

Im Regionalplan sind für den Planbereich keine Festlegungen getroffen worden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

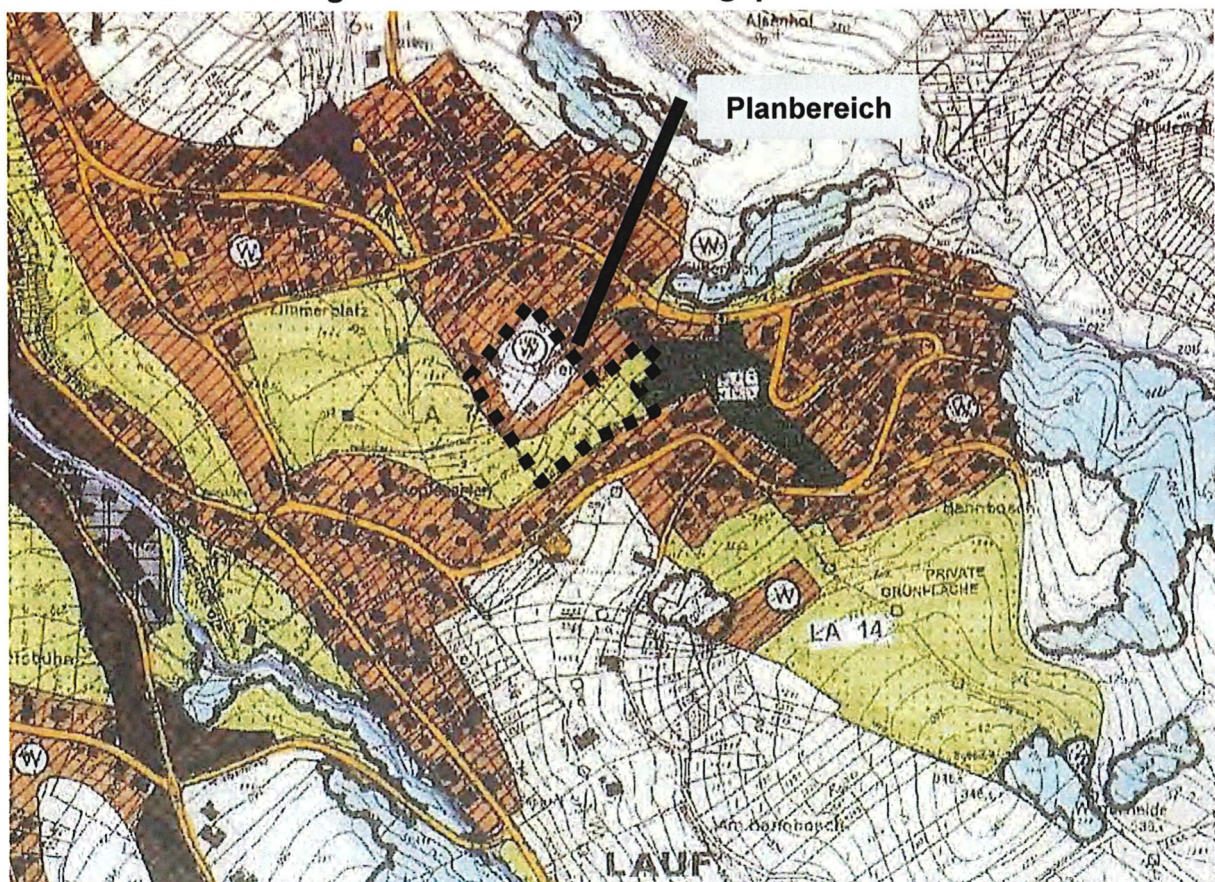


Abbildung 7 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern i. d. Fassung vom 15.02.2011

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

Kap. 5 Artenschutz (ILN, Bühl)

Im Jahr 2013 erfolgten im Plangebiet auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,3 Hektar Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen / Arten: Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Großer Feuerfalter sowie zu den Biotoptypen.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte im UG jagende Zwergfledermaus, die Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie.

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind unterteilt in Maßnahmen zur Minimierung sowie Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie gegebenenfalls notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Maßnahmen zur Minimierung und Festsetzungen:

- Erhalt der Saumbereiche am Südostrand von Flst.-Nr. 1589 und am Westrand von Flst.-Nr. 1586 (Vorkommen Zauneidechse)
- Erhalt von Gehölzen insbesondere älterer Bäume und ihre Integration in die Planung
- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September)
- Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)
- Pflanzung von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern innerhalb Plangebiet
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten

Falls Eingriffe in die Lebensräume der Zauneidechse stattfinden müssen, sind folgende CEF-Maßnahmen im Vorfeld des Vorhabens umzusetzen:

- Anlage von Eidechsenrefugien (Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager) für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung sowie der Festsetzungen bzw. der Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-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.

Teil 2 Planungsbericht

Kap. 6 Städtebauliches Konzept

6.1 Leitbild

Mit der Verlängerung des ‚Meierhaltweg‘ und der Bebauung soll die bestehende Struktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus stellt der Geländeverlauf einen wesentlichen Rahmen für die Bebauung dar, nach dessen Prägung des Plangebiets die Bebauung erfolgen soll. Vorgesehen ist, eine abgestufte, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden.

6.2 Planungsalternativen

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sind nur wenige Alternativen denkbar. So ist eine Bebauung zwischen der Bebauung entlang des ‚Meierhaltweg‘ sowie dem ‚Kopfgartenweg‘ des Geländeverlaufs nicht realisierbar. Diese Fläche bleibt deshalb als Freifläche erhalten. Weitere Alternativen sind für die Erschließung nicht möglich, da durch Topographie und Anschluss an Bestand sehr starke Vorgaben bestehen.

6.3 Sektorale Konzepte

6.3.1 Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung entlang des ‚Meierhaltweg‘ wird durch traufständige Wohngebäude geprägt. Talseitig treten diese Gebäude zweigeschossig, bergseitig eingeschossig in Erscheinung. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung aufgenommen werden.

6.3.2 Verkehrskonzept

Vorgesehen ist, den bisherigen ohne richtigen Abschluss endenden ‚Meierhaltweg‘ fortzuführen. An seinem Ende wird eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge angelegt.

6.3.3 Grünkonzept

Im Grünkonzept ist die Freihaltung größerer Flächen vorgesehen. Zum einen ist dies der Hangbereich westlich der Bebauung ‚Kopfgartenweg‘ und zum anderen sind dies jeweils die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke. Dadurch wird eine lockere Bebauung am Hang ermöglicht mit großzügigen Frei- und Grünbereichen. Hinzu kommt die Offenhaltung und Aufwertung der bestehenden Senke in Richtung der ‚Gehregrabenstraße‘.

Kap. 7 Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Bebauung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden 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.

In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird auch das bestehende Wohngebäude ‚Meierhaltweg‘ Nr. 10 einbezogen. Dieses Gebäude befindet sich bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da das bestehende Wohngebäude keine Privilegierung besitzt, können Erweiterungen und auch der Ersatz nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen zugelassen werden. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan erfährt dieses Bestandsgebäude verschiedene Vorteile:

- Das Grundstück wird planungsrechtlich vom Außenbereich in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen und erhält im Rahmen dessen Festsetzungen Baurecht. Maßgeblich sind dann allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Es entsteht Planungssicherheit, auch für Ersatzbauten oder Erweiterungen.
- Das Bestandsgebäude wird ordnungsgemäß an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

7.1.2 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.

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Gebäudehöhe. Für die Nutzungsschablone 1 (Baufelder westlich des ‚Meierhaltweg‘) wird die Wandhöhe mit 5 m, die Gebäudehöhe mit 9 m festgesetzt, in der Nutzungsschablone 2 (östlich des ‚Meierhaltweg‘) mit 8 m bzw. 12 m. Mit dieser Festsetzung wird der Geländeverlauf aufgenommen und die neue Bebauung an diese Topographie angepasst. Für Pultdächer wird aufgenommen, dass bergseitig die zulässige Wandhöhe um 1 m überschritten werden darf. Ergänzt werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Vorschriften hinsichtlich der Außenwandgestaltung.

7.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt hierbei in der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge.

Zugelassen werden im allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge bis zu 20 m. Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zu errichten, um auch die Randbereiche der Baugrundstücke ausnutzen zu können. Dadurch soll auch die bauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche reduziert werden und dort zusammenhängende Grünbereiche geschaffen werden. Darüber hinaus ist Ziel, die Bebauung zur Erschließungsstraße zu orientieren und dadurch attraktive, hochwertige öffentliche Räume zu schaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig, um die Nutzung der Gartenbereiche zu ermöglichen.

7.1.5 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Ablagen) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung und zur Außenwandgestaltung aufgenommen.

7.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei reduziert. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

7.2 Verkehr

7.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den ‚Meierhaltweg‘ im Osten. Eine spätere Fortführung des ‚Meierhaltweg‘ nach Westen bis zur ‚Gehrengabenstraße‘ soll ermöglicht werden, ist aber nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

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)		14
Einwohner (E)	2,4 E/WE	34
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	128
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	89
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	74
Kfz-Aufkommen Einwohner		74
Besucherkfahrten	0,25 Fahrten/E	8
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	2
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	3
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt		88

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 5 Kfz je Stunde.

7.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die neue Erschließungsstraße schließt im Norden an den vorhandenen ‚Meierhaltweg‘ an und endet auf Grundstück 1586 nach etwa 85 m mit einer Wendeanlage und einer Angleichung an einen vorhandenen Grasweg. Die Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße wird das Wenden von Müllfahrzeugen angelegt, so dass die Abholung der Müllbehälter an den Wohngebäuden im Baugebiet „Meierhaltweg“ gewährleistet ist.

Der bestehende ‚Meierhaltweg‘ ist östlich des Plangebietes mit Gehweg (1,5 m), Schrammbord bzw. Gehweg (0,5 m bis 1,5 m) und Fahrbahn (6,0 m) festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamtbreite von 8,0 m bis 9,0 m. Im Übergangsbereich zum Plangebiet weist der bestehende ‚Meierhaltweg‘ eine Breite von 9,0 m auf, die neue Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 7,25 m.

Die Weiterführung des ‚Meierhaltweg‘ mit beidseitigem Gehweg ist aufgrund der aktuellen verkehrsrechtlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus sind die Gemeinden angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Aus diesem Grund wird der ‚Meierhaltweg‘ nur mit einem einseitigen Gehweg fortgeführt. Der neu zu bauende Gehweg wird östlich (bergseitig) der neuen Erschließungsstraße mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Der vorhandene Gehweg endet deshalb zukünftig an der Baugebietsgrenze. Am Übergang zum geplanten Baugebiet wird im Versatz der Fahrbahn und als Ende des Gehweges eine Pflanzinsel vorgesehen.

Langfristig ist eine Fortführung des ‚Meierhaltweg‘ zur ‚Gehrengabenstraße‘ beabsichtigt, so dass von einem zukünftigen Durchgangsverkehr auszugehen ist. Die Straßenbreite im Plangebiet sollte daher ohne Beeinträchtigungen die Begegnung von Pkw und Lkw ermöglichen. Für die Begegnung von Pkw und Lkw ist die Breite 5,55 zuzüglich Sicherheitsräume gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorgegeben. Dieser Begegnungsfall tritt auch bei im Straßenraum parkenden Fahrzeugen und einem durchfahrenden Müllfahrzeug auf.

Die gewählte Breite der Straßenverkehrsfläche von 5,75 m (5,25 m Fahrbahn, zuzüglich 0,50 m Schrammbord) ermöglicht diese Begegnung von Lkw und Pkw. Zur optischen Gliederung kann das Schrammbord z. B. als Pflasterband oder Entwässerungsrinne angelegt werden. Diese Ausgestaltung wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgelegt.

7.2.3 *ruhender Verkehr*

Ausgewiesene öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,75 m ausgestattet, so dass das Parken im Straßenraum möglich und die Befahrbarkeit der Straße mit Lkw (Müllfahrzeuge) noch gegeben ist. Bei geringeren Straßenbreiten besteht sonst die Gefahr, dass die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3,5 m nicht mehr gewährleistet ist. Das Parken im Straßenraum wäre dann nicht mehr zulässig bzw. würde zu Beeinträchtigungen beispielsweise beim Befahren mit Müllfahrzeugen führen. Da üblicherweise aber in einem Wohngebiet auf der Straße geparkt wird, besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge dann auf den Gehweg ausweichen. Dadurch wären Verkehrsteilnehmer auf dem Gehweg stark gefährdet. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist deshalb die gewählte Straßenbreite von 5,75 m erforderlich.

7.2.4 *Fußgänger und Radfahrer*

Für Fußgänger wird bergseitig ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,5 m angelegt. Dadurch wird der Anschluss an den nach Westen verlaufenden Trampelpfad in Richtung ‚Gehrengabenstraße‘ bzw. ‚Kopfgartenweg‘ aufgenommen. In der „öffentlichen Grünfläche: Grünzug“ wird ein Fußweg angelegt. Dieser Weg dient zum einen für Unterhaltungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens. Zum anderen kann der Fußweg bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes bis zur ‚Gehrengabenstraße‘ fortgeführt werden.

7.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

7.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

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

7.3.2 Wasser

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

7.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „Meierhaltweg“ erfolgt im Trennverfahren.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Die im Baugebiet „Meierhaltweg“ anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über den innerhalb der Erschließungsstraße herzustellenden Schmutzwasserkanal DN 250 zum bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 nordwestlich des Baugebietes abgeleitet. Dieser Schmutzwasserkanal ist an den Mischwasserkanal DN 300 in der ‚Gehrengabenstraße‘ angeschlossen.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der bewegten Topographie des Geländes nicht möglich.

Die im Baugebiet „Meierhaltweg“ anfallenden Oberflächenabflüsse werden über den innerhalb der Erschließungsstraße herzustellenden Regenwasserkanal DN 300 zum bestehenden Gewässer nördlich des ‚Meierhaltweg‘ abgeleitet. Das Gewässer dient zur Ableitung der Oberflächenabflüsse aus der derzeit unbebauten Fläche nördlich des ‚Kopfgartenweg‘ im Bereich des zukünftigen Baugebietes „Meierhaltweg“. Der Graben ist im Bereich des Flurstückes 1583 verdolt. Die Verdolung weist eine Nennweite DN 300 auf.

Unmittelbar vor dem Einlauf in die Verrohrung ist ein Erdbecken vorhanden. Dieses Erdbecken weist bei Vollenfüllung (Einstau 2 m) ein Volumen von rund 70 m³ auf.

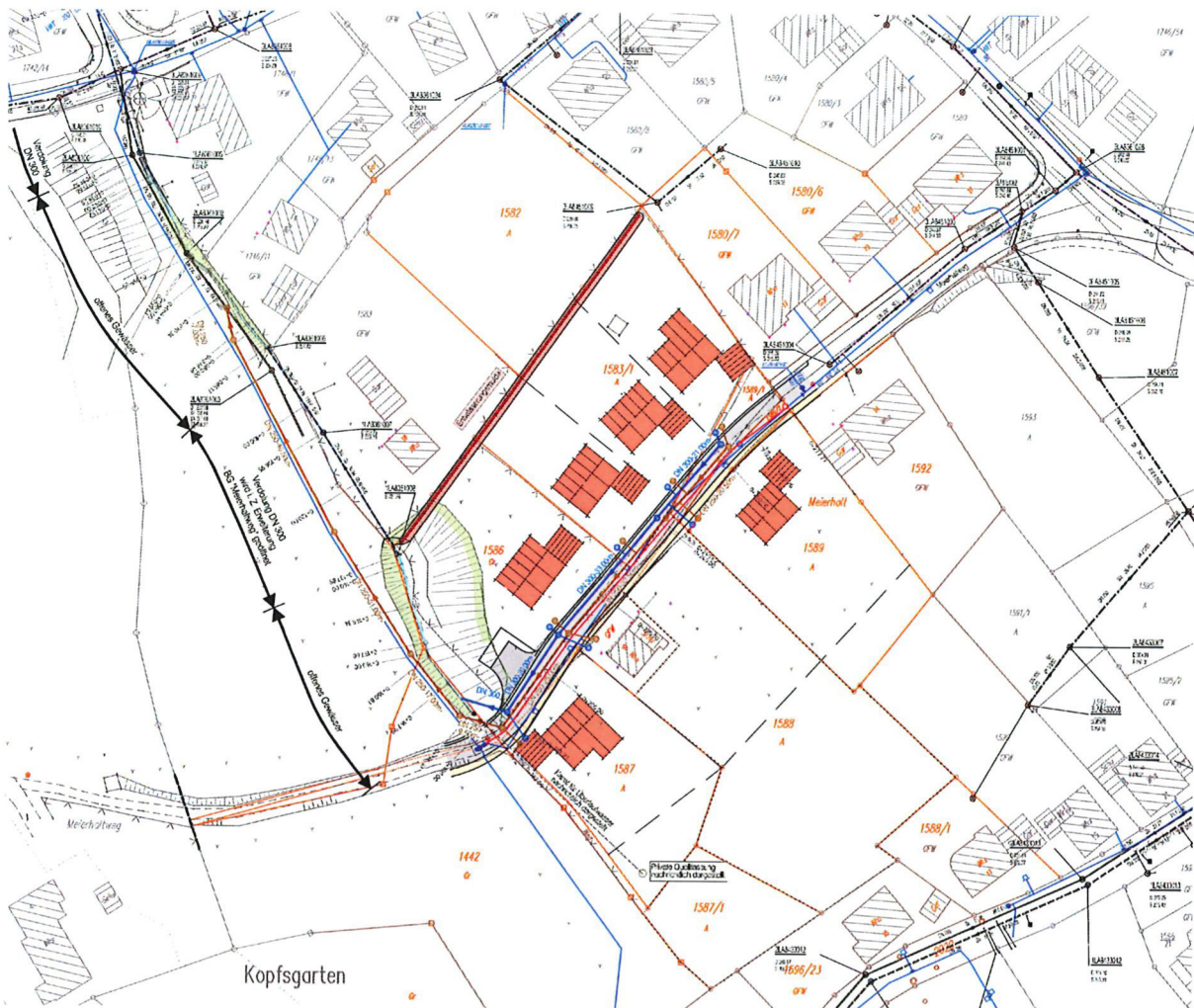


Abbildung 8 – Lageplan des Entwässerungskonzepts für das Baugebiet „Meierhaltweg“

Entwässerungsmulde

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes wird auf den privaten Baugrundstücken eine Entwässerungsmulde festgesetzt. Diese Mulde ist erforderlich, um anfallendes Oberflächenwasser in das bestehende Erdbecken einzuleiten. Dadurch wird verhindert, dass bei einer Befestigung der hangabwärts gelegenen Bereiche der neuen Baugrundstücke Niederschlagswasser in Richtung der Bestandsbebauung fließt. Die Entwässerungsmulde ist von den jeweiligen Eigentümern zu erhalten und darf in ihrer Funktion nicht durch Bepflanzungen o. Ä. beeinträchtigt werden.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Meierhaltweg“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

7.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über den ‚Meierhaltweg‘ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden Leerrohre verlegt.

7.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes 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.

7.4 Grünkonzzept

7.4.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang des bestehenden Grabens in Richtung ‚Gehrengabenstraße‘ wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum einen der Gliederung des Baugebietes und zum anderen der Ableitung des Regenwassers. Innerhalb der Grünfläche ist das Anlegen eines Fußwegs vorgesehen, der bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets bis zur ‚Gehrengabenstraße‘ verlängert werden soll.

7.4.2 Private Grünflächen

Zwischen der Bebauung entlang dem ‚Kopfgartenweg‘ und ‚Meierhaltweg‘ werden private Grünflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dieser Hangbereich als Freiraum erhalten bleiben und eine Zäsur zwischen diesen beiden Straßenzügen bilden. Darüber hinaus ist dieser Bereich für eine Bebauung aufgrund des Geländeverlaufs nicht mit vertretbarem Aufwand durchzuführen. Der Nutzungszweck wird als Hausgarten festgesetzt, da diese privaten Grünflächen durch die angrenzenden Gärten geprägt werden. Aus diesem Grund sind auch untergeordnete bauliche Anlagen, wie beispielsweise Pergolen, auf der Grünfläche zulässig.

7.4.3 Eingriff und Ausgleich

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

Hiervon ausgenommen sind Ausgleichsmaßnahmen für streng bzw. besonders geschützte Arten. Hierzu gehört die Zauneidechse, die im Plangebiet vorkommt. Zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen der Zauneidechse werden deshalb vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Lebensraum der Zauneidechsen erforderlich. Hierzu müssen vor Beginn der Baumaßnahmen Steinriegel angelegt werden, so dass diese vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Meierhaltweg“ zur Verfügung stehen. Als Ausgleichsfläche für die Zauneidechse werden Steinriegel errichtet. Dabei sind die Steinriegel so zu gestalten, dass sie auch als Winterquartier genutzt werden können.

7.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder 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, Schotterrasen 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.

7.4.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Um zusätzlich einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu erhalten, sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 7 Grad extensiv zu begrünen.

7.5 Umweltbelange

7.5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Meierhaltweg“ wird nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann deshalb abgesehen werden.

Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegt. Hierin wird überprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst werden.

7.5.2 Grünordnung / Artenschutz

Die vorgesehene Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Meierhaltweg“ führt zu einer Überbauung von Grünflächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- **Mensch / Erholung**
Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet befindet sich ca. 750 m östlich des Ortskerns. Das Plangebiet wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Westen / Nordwesten fort. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Eine erholungsrelevante Nutzung stellt der vorhandene Weg / Fußweg dar. Der Fußweg in Richtung Westen bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird heute durch die vorhandenen Streuobstbestände geprägt. Zur Eingriffsminderung sieht die Planung die Freihaltung größerer Grünflächen (Hausgarten) vor. Hierbei handelt es sich um den Hangbereich westlich der Bebauung „Kopfgartenweg“ und um die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke. Hierdurch entsteht eine relativ lockere Hangbebauung. Hinzu kommt die Offenhaltung der bestehenden Senke. Des Weiteren ist eine abgestufte der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die geplante Bebauung in die Umgebung integriert. Außerdem wird ein bestehendes Gebäude im Außenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

- **Vegetation und Tierwelt**

Im Jahr 2013 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das ILN Bühl erstellt. Es wurde eine Bestandserfassung verschiedener Tierarten durchgeführt (Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Großer Feuerfalter). Ferner erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen.

Fledermäuse

Im Zuge der Untersuchung konnte lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Zwergfledermaus die Streuobstbestände als Nahrungshabitat nutzt. Eventuell können die Streuobstbestände aber auch von anderen siedlungsbewohnenden Arten genutzt werden.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen, von denen neun Arten als Brutvögel eingestuft werden. Von den nachgewiesenen Vogelarten sind zwei Vogelarten als gefährdet in der Roten Liste für BW eingestuft (Mehl- und Rauchschwalbe). Vier weitere Arten werden in der Vorwarnliste geführt (Girrlitz, Haussperling, Mauersegler und Star).

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten an zwei Stellen Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Großer Feuerfalter

Die Art konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Biotoptypen

Im Plangebiet konnten verschiedene - nachfolgend genannte - Biotoptypen erfasst werden: Fettwiese, Hochstaudenflur, Baumgruppe, Streuobst, von Bauwerken bestandene Fläche, völlig versiegelte Straße, Grasweg und Garten. Den größten Flächenanteil nimmt der Streuobstbestand ein (Streuobst auf Fettwiese mittlerer Standorte).

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die Zwergfledermaus, die Zauneidechse und die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie.

Für diese Arten sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes Maßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen beinhalten u.a. die Anlage eines Zauneidechsenrefugiums als CEF-Maßnahme d.h. als Ersatz für den Eingriff in die vorhandenen Lebensräume der Zauneidechsen werden im Vorfeld der Maßnahme Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager im Bereich des Grünzuges errichtet. Die Eingriffe in die vorhandenen Zauneidechsenhabitate dürfen nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen erfolgen.

Ferner ist die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Die auf den privaten Grünflächen (Hausgarten) vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden. Hierdurch wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen zur Minimierung bzw. bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst.

- **Boden**
Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Bei Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden steht nicht mehr als Speicher für Niederschlagswasser und als potentieller Standort für die Vegetation zur Verfügung. Durch die Ausweisung großer zu erhaltender Grünflächen wird der Eingriff gemindert.
- **Wasserhaushalt**
Die geplante Bebauung (Vollversiegelung) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt versickert. Durch die relativ lockere Bebauung und der Erhaltung großer Grünflächen wird dieser Eingriff deutlich gemindert. Ferner wird das anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen Gräben eingeleitet und die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau vorgegeben. Durch die Verwendung eines wasserdurchlässigen Aufbaus erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.
- **Klima**
Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

7.6 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 Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

7.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bestehende Bebauung entlang des ‚Meierhaltweg‘ ist durch traufständige Gebäude geprägt. Im Plangebiet soll aus gestalterischen Gründen die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ebenfalls aufgenommen werden, um dieses Ortsbild weiterzuführen. Darüber hinaus wurden die Gebäude seinerzeit mit der Längsausrichtung entlang der Höhenlinien errichtet, um den Geländeversatz geringer zu halten. Im vorliegenden Plangebiet werden ist jedoch vorgesehen, relativ schmale und dafür tiefe Grundstücke zu bilden. Diese Ausbildung der Baugrundstücke erfolgt aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet neben der parallelen Ausrichtung der Hauptgebäude zum ‚Meierhaltweg‘ auch eine lotrechte ermöglicht. Durch die Abweichung von +/- 10 Grad von der Achse wird darüber hinaus weiterer Spielraum geschaffen. Mit dieser Vorschrift wird die bestehende Gebäudestruktur entlang des ‚Meierhaltweg‘ aufgenommen und an die neue Entwicklung angepasst.

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 roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen. Ergänzend zur Dachgestaltung wird vorgeschrieben, dass bei Pultdächern die Außenwand an der Hauptfassade oberhalb der zulässigen Wandhöhe um mindestens 1,5 m zurückzusetzen sind (siehe hierzu den Schemaschnitt). Durch diese Vorschrift soll bei Pultdächern eine Gliederung der Fassade erreicht werden. Ohne dieses Zurückspringen könnten talseitig bei Pultdächern mehr als dreigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude errichtet werden, die in der Umgebung sehr wuchtig und störend wirken würden.

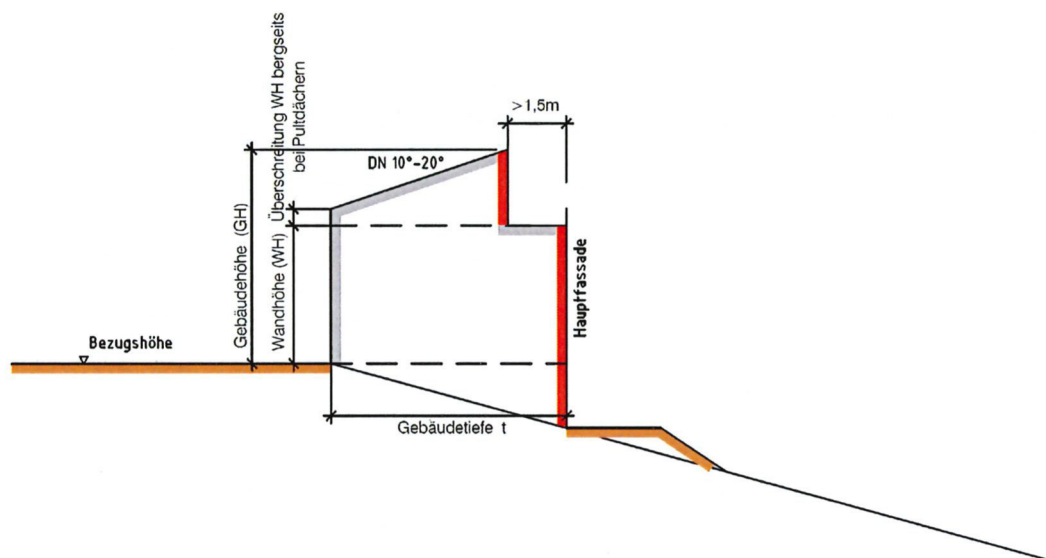


Abbildung 9 – Schemaschnitt für Pultdächer

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung festzusetzen. Die Wandhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Außenwände werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

Vorgeschrieben wird, dass unterhalb der Bezugshöhe die Außenwand nur maximal 3 m sichtbar sein darf. Dies betrifft die talseitigen Baugrundstücke südwestlich des ‚Meierhaltweg‘. Aufgrund des Geländeverlaufs könnten talseitig in diesem Bereich sonst Gebäude entstehen, bei denen mehr als drei Geschosse sichtbar sind. Aus diesem Grund wird der untere sichtbare Wandabschluss begrenzt, so dass dieser maximal 3 m unter dem Bezugspunkt liegen darf.

Dadurch ist bei den talseitigen Grundstücken die Ausbildung des Untergeschosses als Wohnraum möglich. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse unterhalb der 3 m ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird.

7.6.2 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 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

7.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um eine hohe Wohnqualität zu erhalten wird vorgeschrieben, dass nicht bebaute Grundstücksbereiche als Garten- oder Grünflächen anzulegen sind.

Aufgrund des bewegten Geländeverlaufs sind große Höhenunterschiede zu erwarten. Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden deshalb Vorschriften aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen stets im Neigungsverhältnis von 1:1,5 anzulegen. Für Stützmauern wird aufgenommen, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind und der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen muss. Das bedeutet, dass nach einer Stützmauer mit 2 m Höhe erst in einem Abstand von 3 m eine weitere Stützmauer errichtet werden darf. Diese Vorschrift erfolgt zur Gliederung der Grundstücksbereiche und um auf den Baugrundstücken große Geländesprünge zu vermeiden. Außerdem wird ein Abstand von mindestens 1 m von Stützmauern zur Entwässerungsmulde aufgenommen, um die Funktionsfähigkeit der Mulde und Zugänglichkeit zu erhalten.

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.

7.6.4 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.

7.6.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 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.

7.6.6 Höhenlage der Grundstücke

Für die talseitigen Baugrundstücke wird auf einer Tiefe von 13 m vorgeschrieben, dass die Höhenlage der Baugrundstücke bis auf die Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße aufzufüllen ist. Hierbei ist ein Spielraum von $\pm 0,5$ m möglich. In diesem Bereich sind teilweise sehr schmale, dafür aber tiefe Grundstücke vorgesehen. Außerdem ist wichtig, an den Grundstücksgrenzen Garagen nach den Vorgaben der LBO errichten und dadurch die Baugrundstücke optimal ausnutzen zu können. Ohne die Vorgabe der Geländehöhe wäre die Errichtung von Grenzgaragen aufgrund des teilweise stark abfallenden Geländes auf den meisten talseitigen Grundstücken nicht möglich. Darüber hinaus kann anfallender Erdaushub im Plangebiet wieder verwendet werden.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen

7.7.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen hierbei „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden.

Nach § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3 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.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Kap. 8 Auswirkungen

Das Wohngebäude ‚Meierhaltweg Nr. 10‘ befand sich vor der Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieses Wohngebäude überplant und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Für dieses Grundstück entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Herstellung der Erschließung eine Erschließungsbeitragspflicht.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen verloren.

Auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Obstbäume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1442 werden extensiv bewirtschaftet. Zu den nächsten intensiv bewirtschafteten Obstbäumen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1441 besteht ein Abstand von etwa 50 m, so dass die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz vor Pflanzenschutzmitteln nicht erforderlich ist.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1587 befindet sich eine private Quelfassung mit Überlauf in den Gehrengabenbach nördlich des ‚Meierhaltweg‘. Die Quelle kann auf dem Baugrundstück weiterhin benutzt werden.

Vorgesehen ist, den bestehenden Gehrengabenbach im verdolten Abschnitt bei einer möglichen Erweiterung des Baugebiets zu öffnen und zu renaturieren.

Kap. 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 *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. Zu berücksichtigen ist, dass an dem Grundstück Flst.-Nr. 1588 keine Änderung des Grundstückszuschnitts vorgenommen wird.

9.2 *Entschädigungen*

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 *Erschließung*

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der PRO KOMMUNA KIRN GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation ergeben sich im Plangebiet zwei verschiedenen Konstellationen des Erschließungsvertrags:

1. Für die Erschließung der Grundstücke 1583/1, 1586, 1587 und 1589 wird mit dem Erschließungsträger PRO KOMMUNA KIRN GmbH, Pforzheim, 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. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.

2. Für das Grundstück Flst.-Nr. 1588 wird ein modifizierter Erschließungsvertrag („Fremdanliegervereinbarung“) mit dem Erschließungsträger abgeschlossen. Von den Eigentümern dieses Grundstücks besteht kein Interesse an der Baulandentwicklung. Da das Grundstück bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ebenfalls erschlossen wird, entsteht ein berechtigtes Interesse des Erschließungsträgers, diese Grundstückseigentümer ebenfalls an den entstehenden Kosten angemessen zu beteiligen. Ohne vertragliche Vereinbarung bestehen jedoch keine Ansprüche des Erschließungsträgers auf anteilige Kostenübernahme gegen die betroffenen Eigentümer.

Durch den Abschluss einer „Fremdanliegervereinbarung“ kann die Grundlage für die Heranziehung von Fremdanliegern geschaffen werden. Im Rahmen dieser Vertragskonstellation verpflichtet sich die Gemeinde, dem Erschließungsträger die beitragsfähigen Aufwendungen zu erstatten.

Hierzu zahlt sie einerseits den von dem Fremdanlieger zu erhebenden Erschließungsbeitrag an den Erschließungsträger aus und verrechnet andererseits die für die Grundstücke des Erschließungsträgers entstehenden Erschließungsbeitragsforderungen mit dem Erstattungsanspruch des Erschließungsträgers. Vom BVerwG wurde diese Vertragskonstellation ausdrücklich als zulässig angesehen und bildet eine tragfähige Grundlage zur Einbindung von Fremdanliegern.

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

9.4 Planungsrecht

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

Kap. 10 Kosten und Finanzierung

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

Verkehrsflächen	120.000,- €
Entwässerung	220.000,- €
Wasserversorgung	40.000,- €
Gesamtkosten	380.000,- €

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

Kap. 11 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	etwa	1,33 ha	
Private Grünflächen	etwa	0,50 ha	
Bruttobauland	etwa	0,83 ha	100,0%
Öffentliche Grünflächen	etwa	0,06 ha	7,3%
Verkehrsflächen	etwa	0,08 ha	5,9%
Nettobauland	etwa	0,69 ha	83,2%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	7 Bauplätze	14 WE
Gesamt	etwa	14 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,4 E/WE	etwa	34 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	48 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	40 E/ha

20. April 2015

Lauf, den

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, den 06.05.2014 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser

The site plan shows two building footprints, each with a total width of 17.00m. The left footprint has a triangular roof section with a peak height of 12m and a base width of 8m. The right footprint has a gabled roof section with a peak height of 8m and a base width of 8m. Both buildings are divided into three horizontal sections: OG (Obergeschoss), EG (Erstgeschoss), and UG (Untergeschoss). The plan includes various level markers: 'GK max. 12m' and 'GK max. 8m' for ground levels, and 'WH max. 5m' and 'WH max. 8m' for water levels. A 'gepl. Straße' (planned street) is shown between the buildings, with a 'Bezugshöhe' (reference height) of 4.50m. The plan also shows 'Baugrenze' (building boundary) and 'Grundstücksgrenze' (plot boundary) lines. A scale bar indicates 0-10.000.

Seite 29 von 33

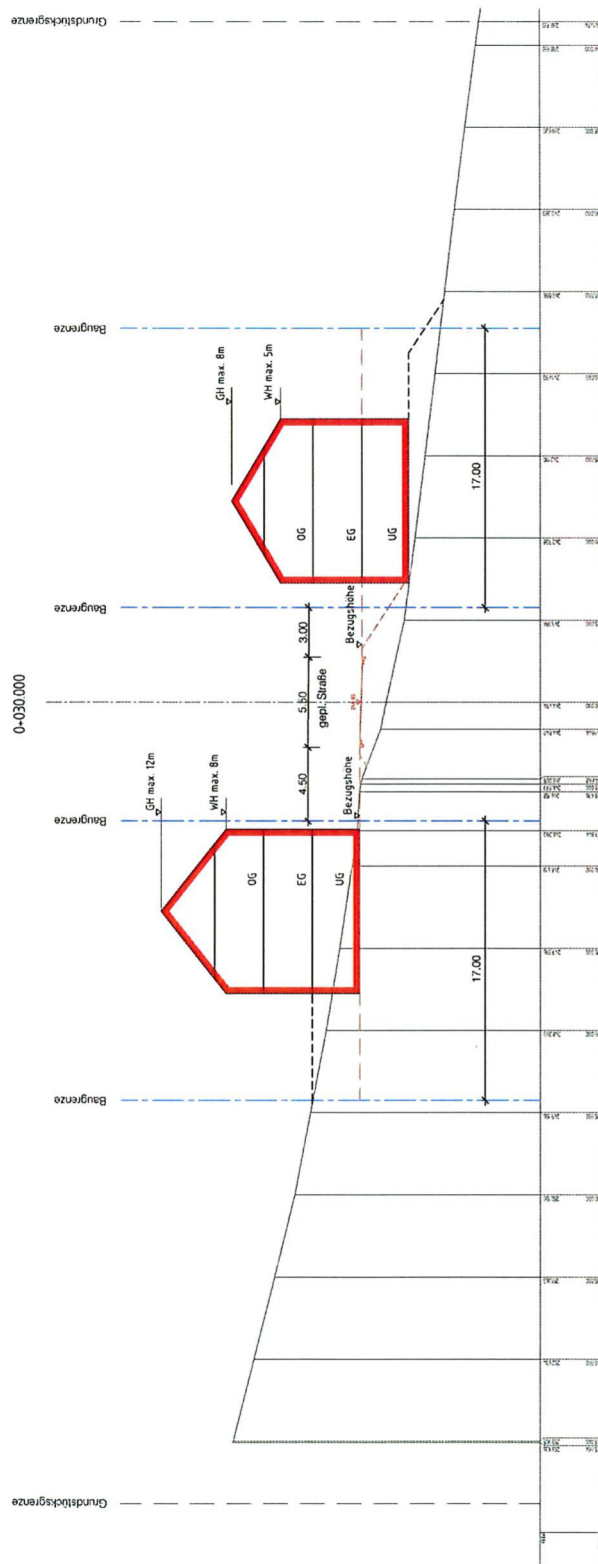


Abbildung 11 – Schnitt 2 (0+30.000)

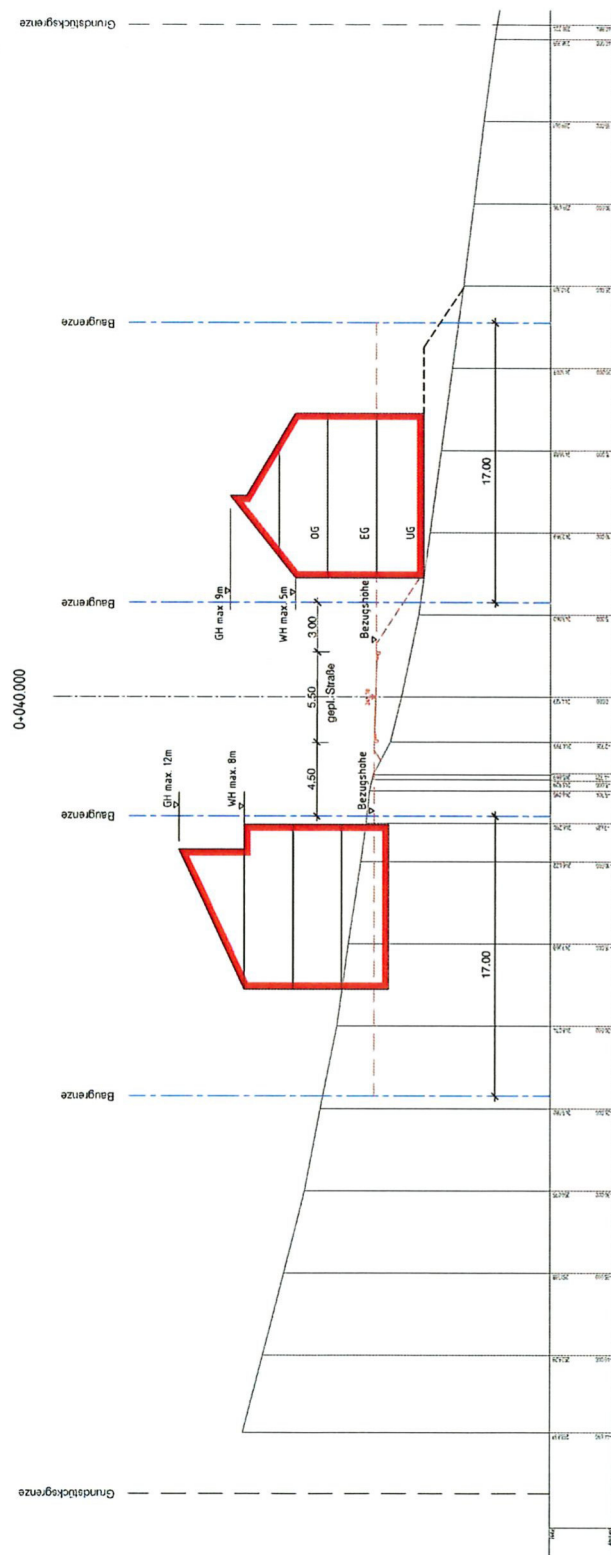
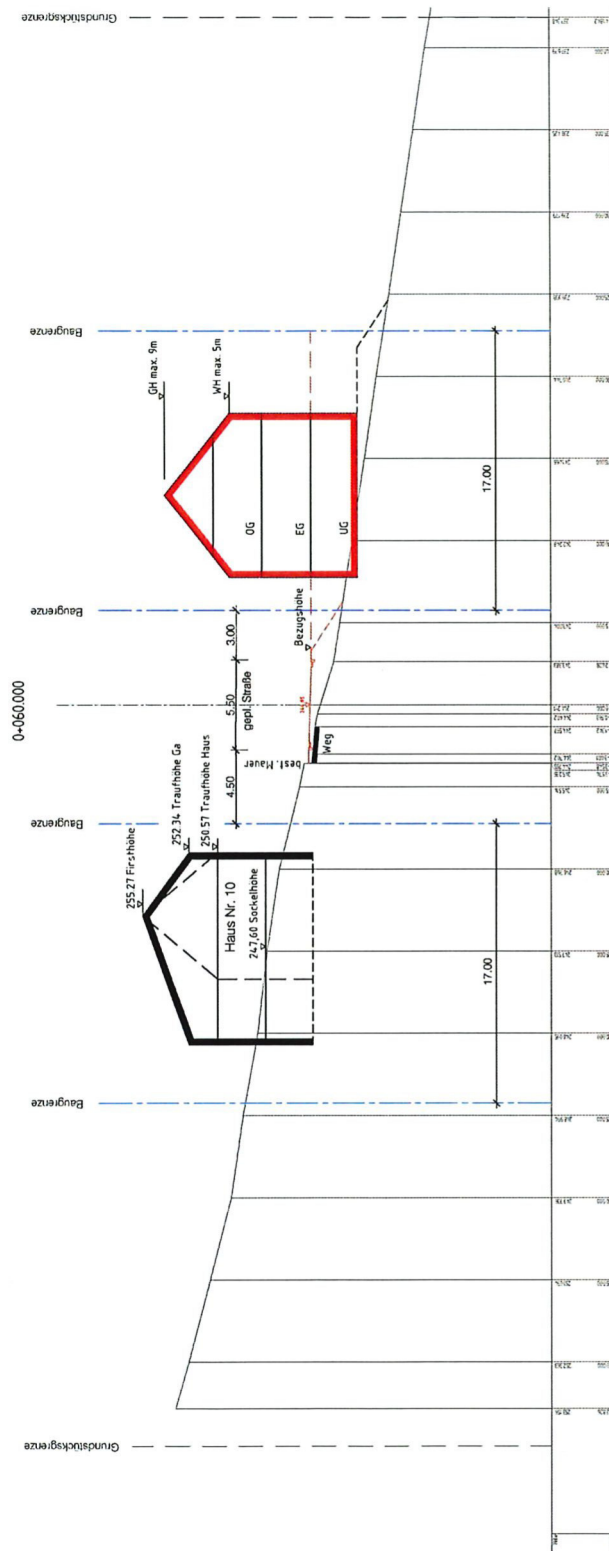


Abbildung 12 – Schnitt 3 (0+40.000)



Seite 32 von 33

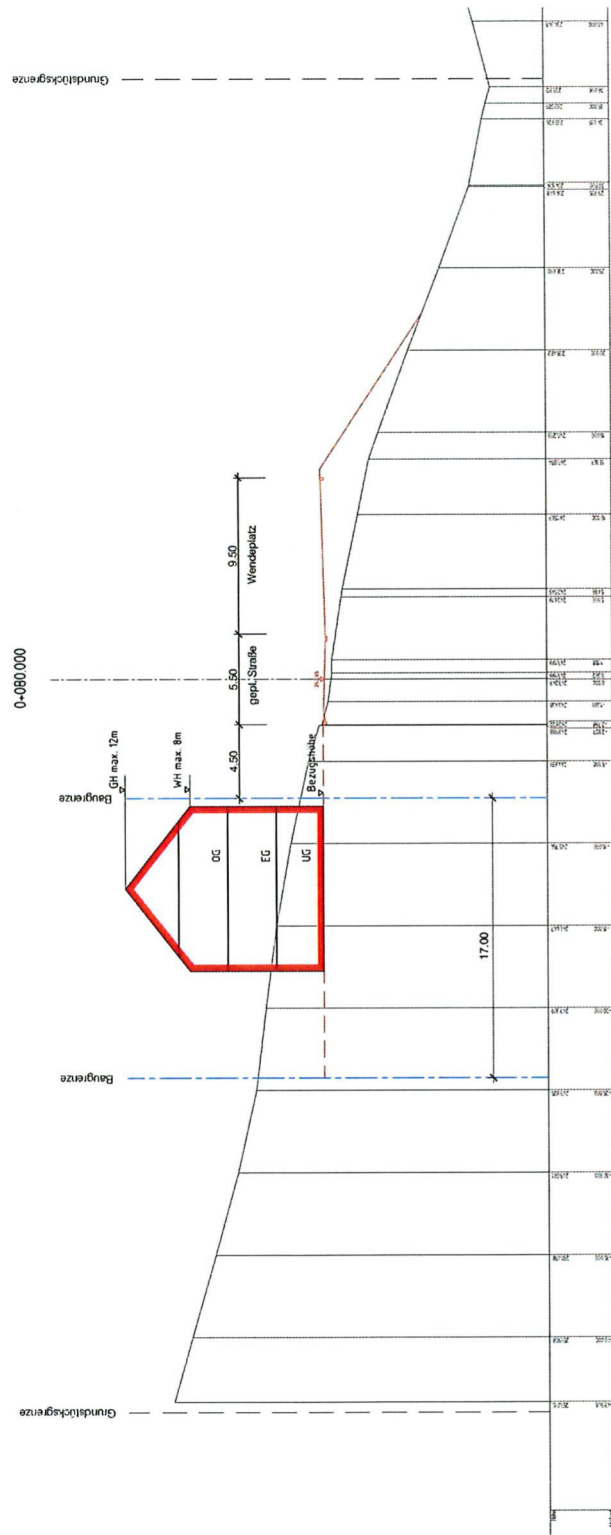
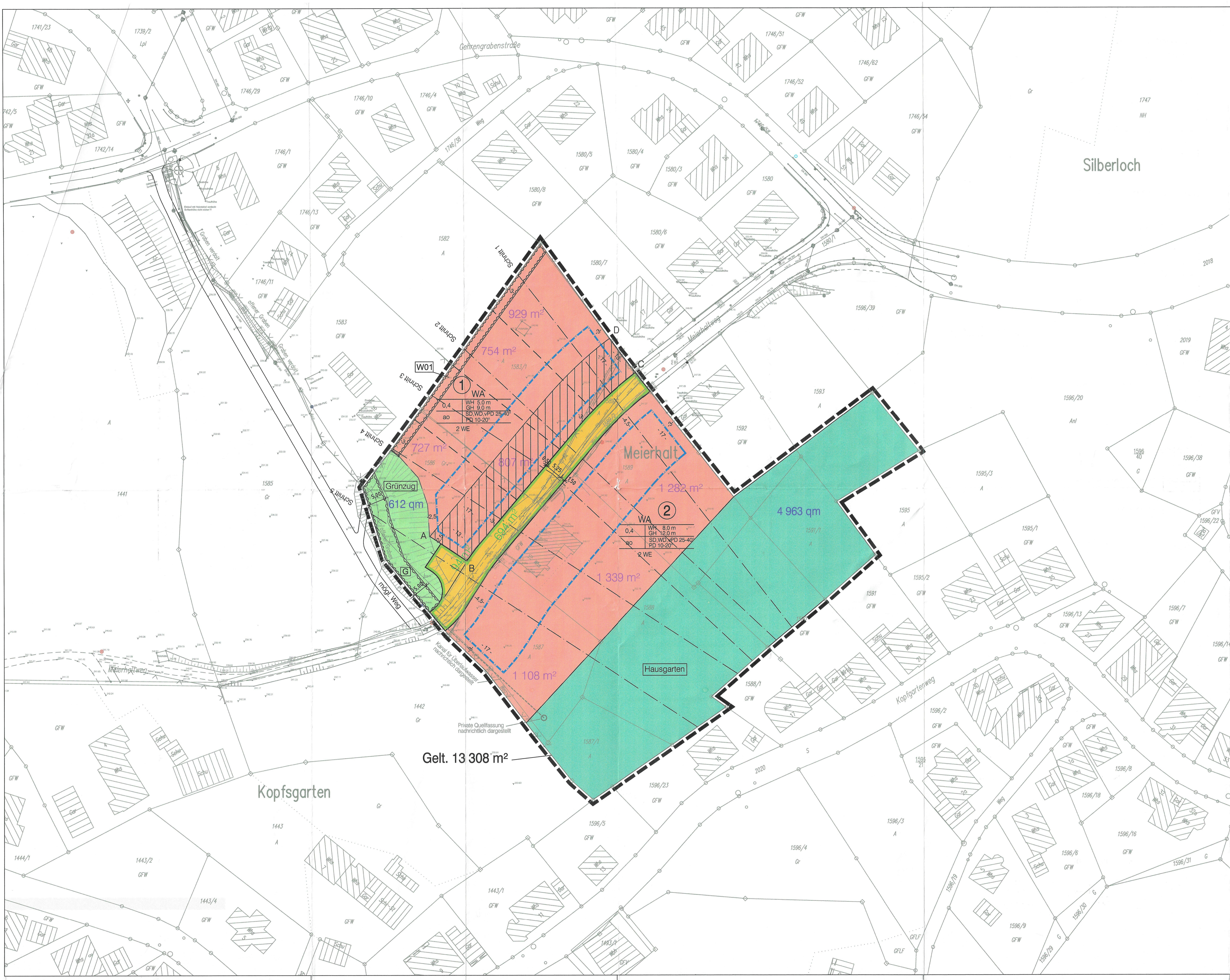


Abbildung 14 – Schnitt 5 (0+80.000)



Planzeichenerklärung
Festsetzungen:

Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet - WA

Regelungen zur Ausnutzung

0,4 Grundflächenzahl - GRZ

WA 5,0 m
GH 9,0 m
maximale Höhe baulicher Anlagen

Baugrenze

ao abweichende offene Bauweise

2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

SD, WD, VPD 25-40°
PD 10-20°
Dachgestaltung

Vorgabe der Höhenlage von Baugrundstücken

Straßen und Wege

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche: Hausgarten

Öffentliche Grünfläche: Grünzug

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsrunde

Fläche für die Wasserwirtschaft: Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht verbindliche Einteilung der Baugrundstücke

Plangrundlage:

vorhandenes Hauptgebäude

Flurstücksnummer

vorhandenes Nebengebäude

Flurstücksgrenze

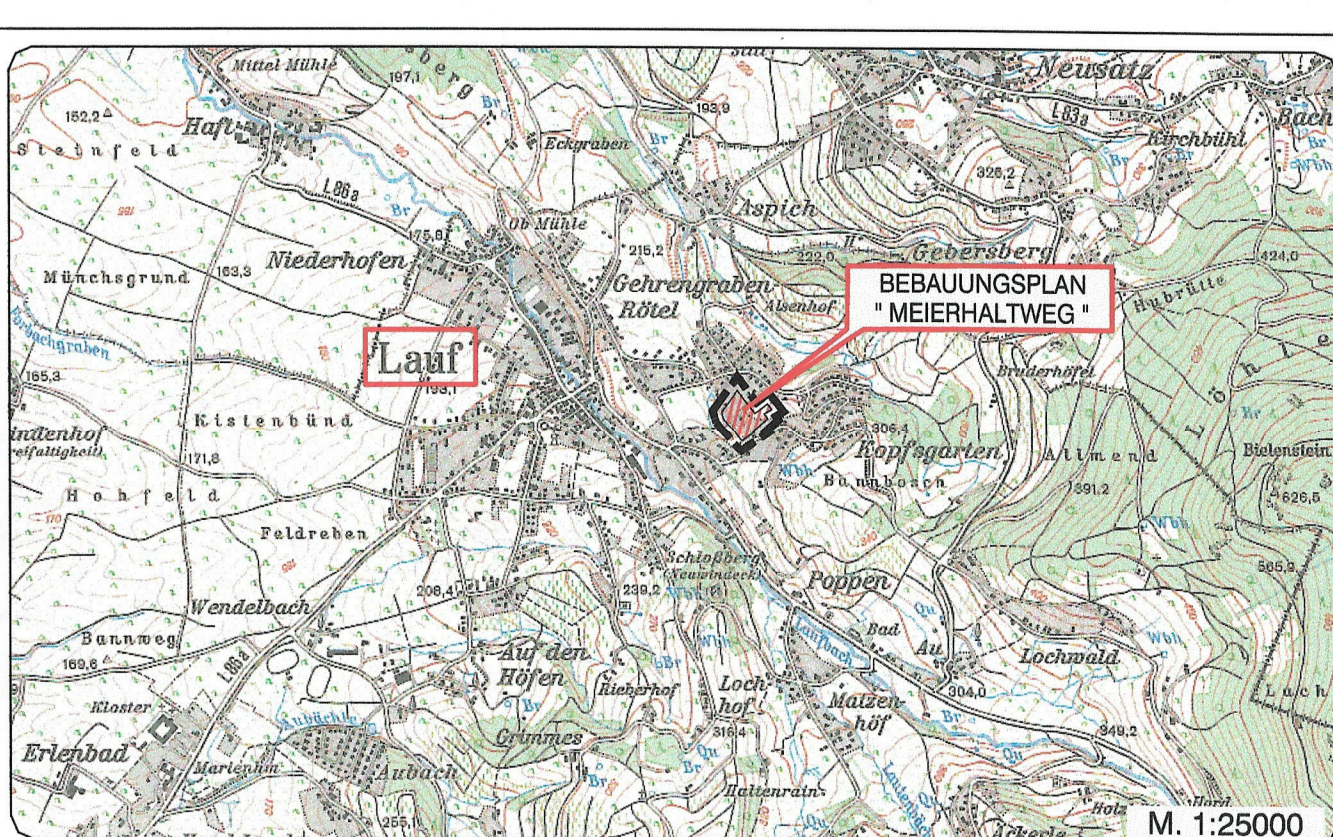
Bestehender Baum

Höhenpunkt

Füllschema der Nutzungsschablone

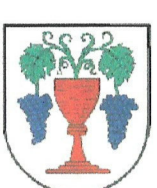
WA
0,4
GH 9,0 m
SD, WD, VPD 25-40°
PD 10-20°
2 WE

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen
Bauweise
Dachgestaltung
Wohneinheiten



STAND: 06.05.2014
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

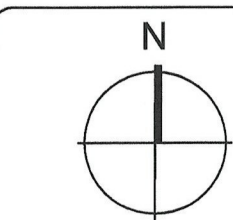


GEMEINDE LAUF
ORTENAUkreis

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"MEIERHALTWEG"

ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 11.12.2012
Frühzeitige Beteiligung: 01.03.2013 - 02.04.2013
Entwurfsbilligung: 10.09.2013
Offenlage: 27.09.2013 - 28.10.2013
Entwurfsbilligung: 18.02.2014
erneute Offenlage: 10.03.2014 - 11.04.2014
Satzungsbeschluss: 06.05.2014
In Kraft getreten am:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 06.05.2014 übereinstimmen.
24. April 2015
Lauf, den

Oliver Bader
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24. April 2015 in Kraft getreten.
24. April 2015
Lauf, den

Oliver Bader
Bürgermeister

PROJEKT: 2011 089
BEARB.: Kernier
GEZ.: Schr
DATUM: 06.05.2014
2011089/kr/satz/bp

PLANUNG
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

ZINK
INGENIEUR