

Satzung

der Gemeinde Lauf über

A) den Bebauungsplan „Obere Höfner Straße“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Obere Höfner Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 24.07.2018 den Bebauungsplan „Obere Höfner Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Höfner Straße“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 11.07.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 11.07.2018
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 11.07.2018
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 11.07.2018
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 11.07.2018
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom 11.07.2018
 - b) die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom 01.06.2017

§ 3 Inkrafttreten

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

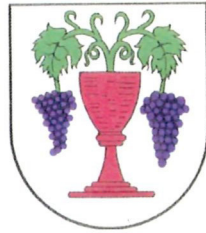
18. Juni 2019
Lauf,

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Stand: 11.07.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Obere Höfner Straße“

Textteil

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

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

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Gebäudemitte.
- A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

- A2.3.1 Siehe Planeintrag.

A2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z)

- A2.4.1 Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: aoE

- A3.1.1 Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A5.2 Hiervon ausgenommen sind die „Fläche für Gemeinschaftsanlage: Entwässerungsgraben“ und „Flächen zum Immissionsschutz“.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind, auch nach § 23 Abs. 5 BauNVO, bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

- A7.1 Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume und öffentliche Parkplätze befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A8.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

A9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

A9.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 310, 311/1, 311, 312, 314 und 317 zu belasten.

A10 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A10.1 Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A11 Grünflächen

A11.1 Öffentliche Grünfläche: Grünzug mit Regenrückhaltung

A11.1.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

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

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A12.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A13.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

A13.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.

A14 Flächen zum Immissionsschutz

A14.1 Schutzmaßnahme 1: Schutzhecke

A14.1.1 Auf der Fläche „SM 1“ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,5 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen. Es sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissions-schutzwirksam sind (z.B. durch späten Laubabwurf).

A14.2 Schutzmaßnahme 2: Außenwohnbereiche

A14.2.1 Auf der Fläche „SM 2“ sind Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen oder Freisitze) nicht zulässig.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

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

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

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Einfriedungen

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

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

B2.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3 Außenantennen

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

B4 Anzahl der Stellplätze

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

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist der „Öffentlichen Grünfläche: Grünzug mit Regenrückhaltung sowie der „Fläche für Gemeinschaftsanlage: Entwässerungsgraben“ zuzuführen und dort gedrosselt in den Rotzenbach abzuleiten. Hierbei ist ein Rückhaltevolumen von 50 m³ mit einer Ableitung von 5 l/s in den „Rotzenbach“ herzustellen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung 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 – Archäologische Denkmalpflege (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.

C3 Baugrunduntersuchung

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

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Gehölzrodungen

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

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

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

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

18. Juni 2019

Lauf,

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 11.07.2018 Kr-kös

ZiNK
INGENIEURE

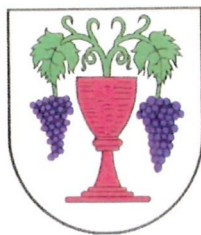
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.ziNK-ingenieur.de

Planverfasser

Stand: 11.07.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Obere Höfner Straße“

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 A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4	Weitere städtebauliche Planungen	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bebauung	15
6.2	Verkehr	17
6.3	Technische Infrastruktur	19
6.4	Grünkonzept	20
6.5	Immissionsschutz	22
6.6	Umweltbelange	23
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	24
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	25
7.	AUSWIRKUNGEN	25
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	25
7.3	Verkehr	25
7.4	Ver- und Entsorgung	25
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.6	Kosten und Finanzierung	26
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	26
8.1	Entschädigungen	26
8.2	Erschließung	26
8.3	Kosten und Finanzierung	26
8.4	Planungsrecht	27
9.	FLÄCHENBILANZ	27
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	27

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „OBERE HÖFNER STRASSE“	8
ABBILDUNG 2: LUFTBILD VON LAUF MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANBEREICHS.....	9
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONEN- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW, MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANBEREICHS	11
ABBILDUNG 4: LUFTBILD MIT DARSTELLUNG BISHERIGER INNENBEREICH (WEIß) UND SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS (ROT)).....	12
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 22.09.2017 MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	13
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN FÜR DIE ‚HÖFNER STRASSE‘ MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANBEREICHS.....	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Bebauung entlang ‚Steinstraße‘ und östlich der „Höfner Straße“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Westlich der „Höfner Straße“ besteht nunmehr die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Innenbereich und ist bereits durch die „Höfner Straße“ erschlossen. Durch die umgebende Bebauung ist der Planbereich geprägt. Für den Bereich zwischen „Steinstraße“ und „Rotzenbach“ soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

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 ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Bis zum 31.12.2021 können unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1.	Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an? Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.	Ja	Ja
2.	Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet? Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
3.	Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²? Nettobauland 3.829 m ² x Grundflächenzahl 0,25 = Grundfläche 1532 m ²	Ja	Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

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

Nein

Ja

6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 24.01.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Obere Höfner Straße“ gefasst.

Der Entwurf dieser Satzung mit Stand 22.12.2016 wurde vom 13.02.2017 bis zum 13.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.02.2017 bekannt gemacht.

Aufgrund von Einwendungen zur beabsichtigen Größe des Geltungsbereichs wurde anschließend das Verfahren umgestellt und ein Bebauungsplan aufgestellt. Die öffentliche Auslegung zur Ergänzungssatzung wird hierbei als frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan gewertet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2017 wurde festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts fortgeführt wird.

Begründung

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.09.2017 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 30.08.2017 wurde vom 04.10.2017 bis zum 06.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.09.2017 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 28.09.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.08.2017 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 folgendem Punkt geändert: Ableitung Regenwasser über einen offenen Entwässerungsgraben auf den Baugrundstücken anstatt eines Regenwasserkanals in der „Höfner Straße“.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2018 wurde vom Gemeinderat am 12.06.2018 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2018 wurde vom 25.06.2018 bis zum 09.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 15.06.2018 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.06.2018 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 __. __. __ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Gemeinde Lauf im Besonderen hat alle Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft und die in Lauf noch bestehenden Baulücken sind in Privateigentum. Somit hat die Gemeinde auf diese Baumöglichkeiten keinen Einfluss. Diese Bauplätze stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Um ihrer Aufgabe nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können und zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken, ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke erforderlich.

Im Rahmen ihres Innenentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 hat die Gemeinde Lauf das Plangebiet als Potentialfläche für eine Innenentwicklung eingestuft.

Begründung

Hintergrund ist, dass die Fläche westlich der „Höfner Straße“ bereits erschlossen, baurechtlich aber aktuell nicht bebaubar ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher insbesondere die Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Durch die Änderung des BauGB im Jahr 2017 wurde durch den Gesetzgeber bestimmt, dass auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann.

Zwar werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Diese Flächen sind aber durch die „Höfner Straße“ bereits erschlossen und können mit geringem Aufwand, ohne neue Erschließung, einer Bebauung zugeführt werden. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber diese Flächen durch die Änderung des BauGB 2017 als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft hat, die vorrangig zu bebauen sind. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, um die Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen.

2.2 Artenschutz

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

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

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Aufgrund der bereits anthropogenen Überformung des Umfeldes und der vorhandenen Habitatstrukturen im Planbereich ist keine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten durch die Planung zu erwarten.

Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Handlungsempfehlung. Diese sieht die benötigte Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) sowie die stetige Berücksichtigung möglicher vorkommender Arten während der Baufeldräumung vor.

Dadurch können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für alle Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, für die Europäischen Vogelarten und für die nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Weitere ökologische Untersuchungen, vorgezogene CEF-Maßnahmen und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind dann nicht erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

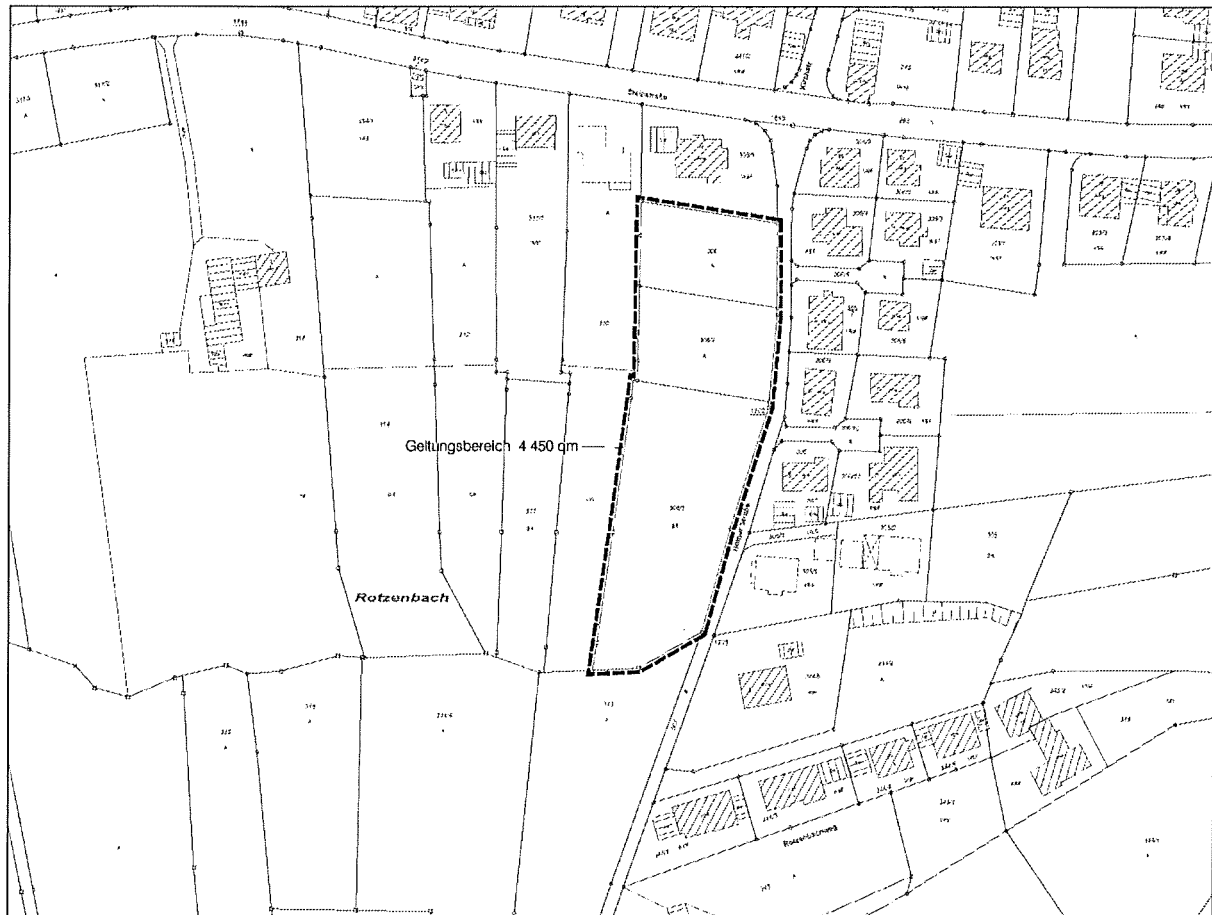


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Höfner Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 308, 308/1 und 308/2 entlang der „Höfner Straße“ und hat eine Größe von 4.450 m².

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch das Wohngebäude „Steinstraße Nr. 18“,
- im Osten durch die „Höfner Straße“,
- im Süden durch den „Rotzenbach“ und
- im Westen durch den Hausgarten (nördlich des Weges) sowie das landwirtschaftliche Grundstück mit den bestehenden Obstbäumen (südlich des Weges).

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

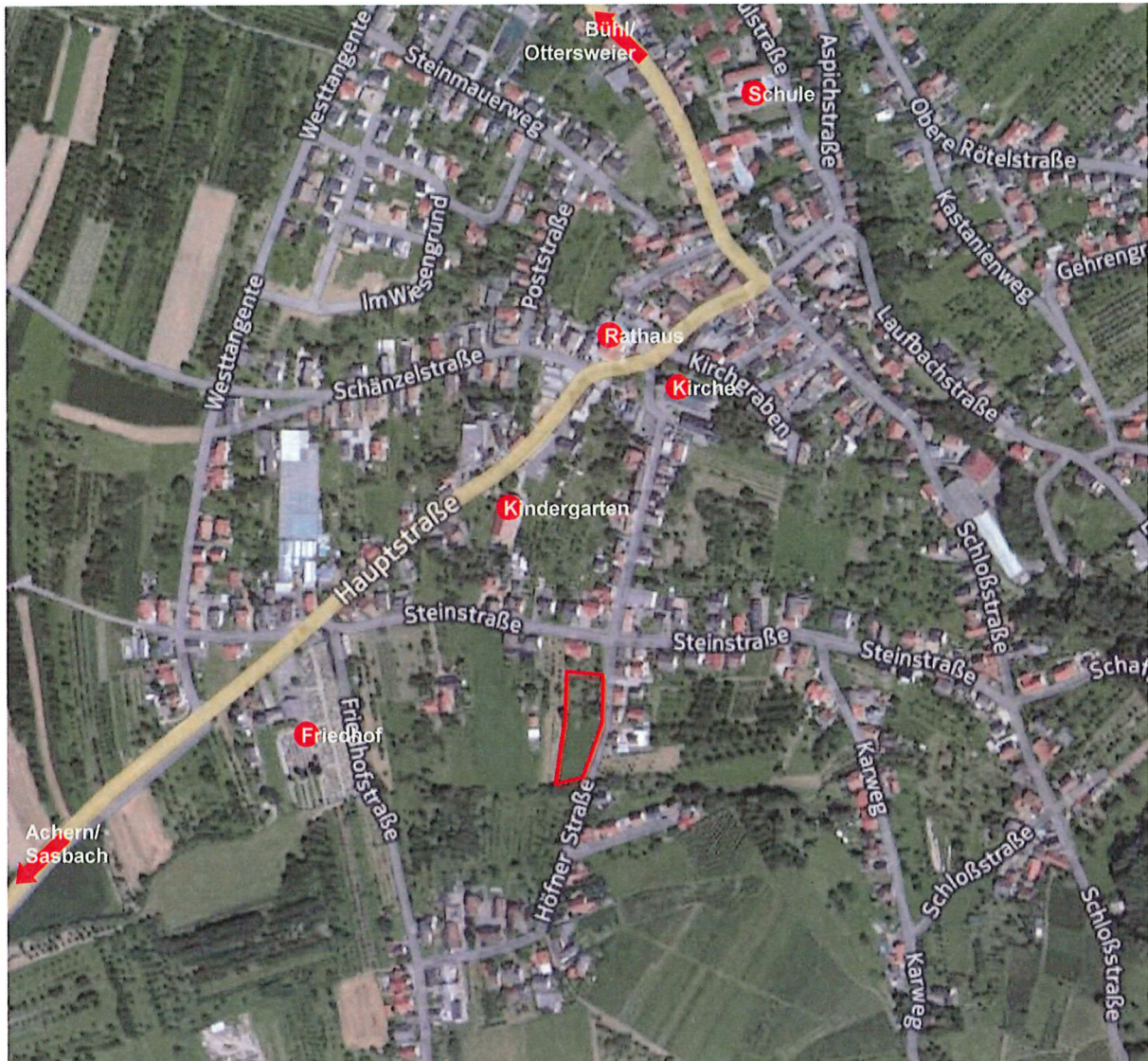


Abbildung 2: Luftbild von Lauf mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich etwa 300 m südlich des Ortskerns von Lauf und liegt westlich der „Höfner Straße“.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Intensivgrünland sowie einer Streuobstwiese geprägt. Die Streuobstwiese befindet sich nördlich des Wirtschaftsweges und wird aus verschiedenen Obstbaumsorten gebildet. Sie enthält ebenfalls Totholzstrukturen. Der Unterwuchs besteht aus einer nährstoffreichen Fettwiese. Südlich des Wirtschaftsweges besteht eine Grünlandfläche, die gegenüber der nördlichen Wiese deutlich blütenärmer ausgeprägt ist. Auf dieser Fläche befindet sich zudem ein Holzstapel. Westlich grenzen hochstämmige Kirschbäume an, die einer intensiven Nutzung mit Spritzmittel unterliegen.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet bereits von bestehenden Wohngebäuden umgeben.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände fällt leicht von der „Höfner Straße“ nach Westen um etwa 2 m ab.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.2.6 Gewässer

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft der „Rotzenbach“. Entlang dieses Gewässers ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Westlich des Plangebiets befinden sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 310 landwirtschaftliche Flächen. Hierbei wird aktuell noch der Bereich südlich des bestehenden Weges intensiv genutzt (Kirschbäume). Auf der Fläche nördlich des Weges wurden inzwischen die Bäume entfernt und dieser Bereich wird als Garten genutzt.

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Weges ist nach den Vorgaben des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, ein Abstand von 20 m bzw. 13 m (ohne bzw. mit 2-3-reihiger Immissionsschutzhecke) einzuhalten, um keine Einschränkungen der Landwirtschaft durch die neuen Baugrundstücke hervorzurufen.

Weitere Immissionsbelastungen im Plangebiet durch Lärm, Staub, Geruch u. Ä., die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, sind nicht bekannt.

3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.9 Erschließung

Über die „Höfner Straße“ ist das Plangebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbreiterung und der Ausbau der „Höfner Straße“ beabsichtigt.

Zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 310, 311/1, 311, 312, 314 und 317 ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 308/2 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Hierbei wird den jeweiligen Grundstückseigentümern ein 2 m Überfahrts- und Durchgangsrecht gewährt.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Am östlichen Rand der Grundstücke Flst.-Nr. 308, 308/1 und 308/2 verläuft eine private Wasserleitung. Ggf. muss diese Wasserleitung erneuert werden. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob die Wasserleitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt wird.

In der „Höfner Straße“ befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen (Mischwasserleitung mit einem Durchmesser 300 mm (DN 300), Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation). An diese Versorgungsleitungen kann das Plangebiet grundsätzlich angeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Niederschlagswasser der neuen Baugrundstücke nicht mehr an den Mischwasserkanal angeschlossen werden darf, sondern in den „Rotzenbach“ abzuleiten ist.

Entlang der jetzigen „Höfner Straße“ befindet sich eine private Wasserleitung mit eingetragem Recht im Grundbuch. In Höhe des Überfahrt-Weges überquert diese Wasserleitung die „Höfner Straße“ und verläuft durch die Zufahrt bis zum Wiesengelände nach Westen.

3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

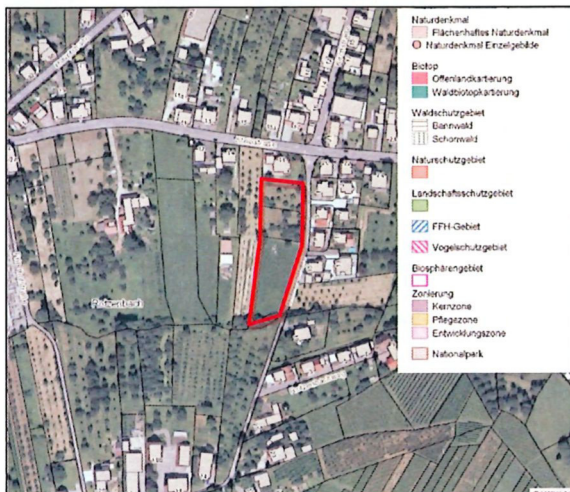


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die in der Ergänzungssatzung „Obere Höfner Straße“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine eindeutige Bestimmung der Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich kann in der näheren Umgebung des Plangebiets im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rotzenbach“ erfolgen.

Für die Bebauung entlang „Steinstraße“ und „Höfner Straße“, in denen keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen bestehen, ist die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich schwieriger. Der Bebauungszusammenhang endet bzw. der Außenbereich beginnt, unabhängig von Grundstücksgrenzen, unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Dabei wird regelmäßig von den Hauptgebäuden auf dem Grundstück ausgegangen. Untergeordnete Nebengebäude, wie kleinere Gewächshäuser oder Gerätehütten, können einen Bebauungszusammenhang nicht begründen. Diese Abgrenzung wurde schematisch und ohne rechtlich bindende Wirkung eingetragen.

Nach Westen soll der Innenbereich um die Grundstücke Flst.-Nr. 308, 308/1 und 308/2 an der „Höfner Straße“ abgerundet werden.

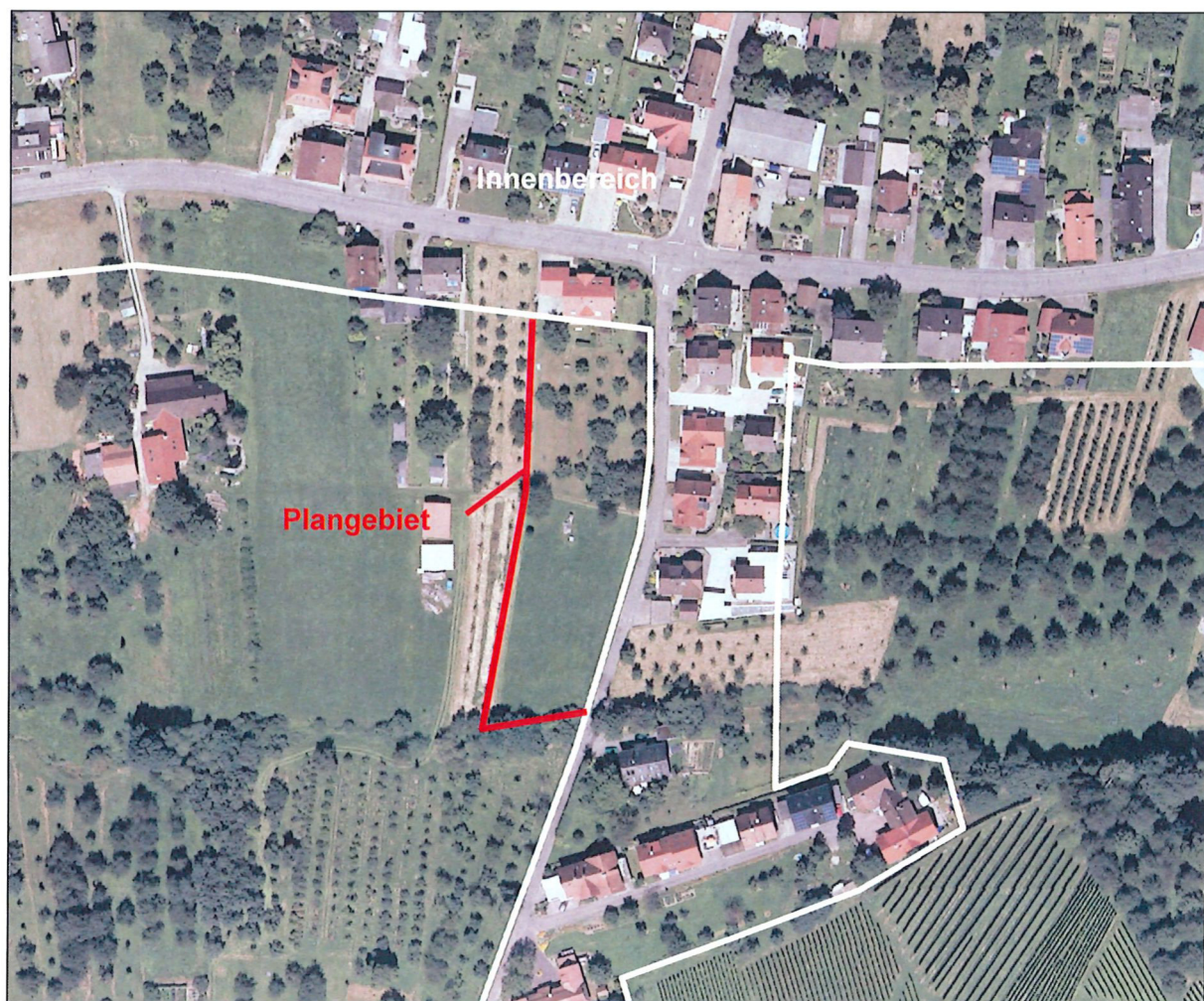


Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung bisheriger Innenbereich (weiß) und schematischer Darstellung des Plangebiets (rot))

4.2 Raumordnung und Landesplanung

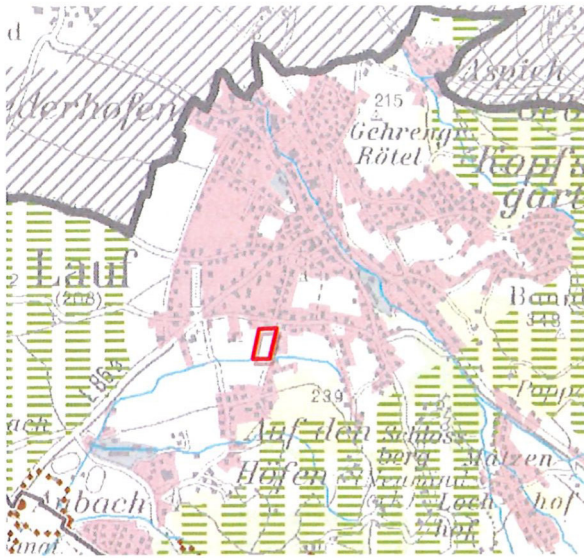


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit dem 22.09.2017 mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Mit dem Schließen der bislang nur einseitig bebauten „Höfner Straße“ erfolgt diese Weiterentwicklung.

Darüber hinaus entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Entwickelt wird eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungsbereich, die durch die Änderung des BauGB im Jahr 2017 als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft wurde.

Im Regionalplan sind für den Planbereich keine Festlegungen getroffen worden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

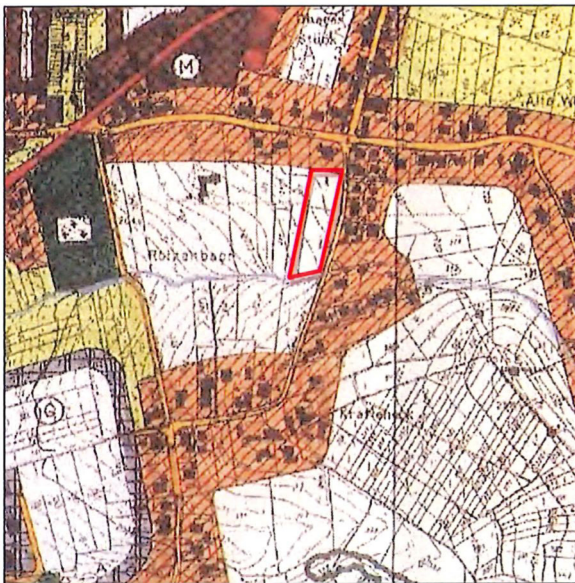


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern für die ‚Höfner Straße‘ mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, da bereits erschlossene, planungsrechtlich aber nicht bebaubare Flächen am Siedlungsrand überplant werden. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke entsprechend der umgebenden Bebauung als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan ist eine Genehmigung durch das Landratsamt nicht erforderlich.

4.4 Weitere städtebauliche Planungen

4.4.1 Innenentwicklungskonzept

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

Als eine Maßnahme der Innenentwicklung wurde auch untersucht, inwieweit bereits erschlossene Flächen, bei denen das Planungsrecht aber eine Bebauung verhindert, entwickelt werden können. Hierbei wurde das Plangebiet im Innenentwicklungskonzept als Potentialfläche, die in den Jahren 2018-2023 entwickelt werden soll, eingestuft.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planziel des Bebauungsplans ist:

- Die Abrundung der Wohnbebauung entlang der „Höfner Straße“ und Einbeziehung der bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Grundstücke Flst.-Nr. 308, 308/1, 308/2 in den Siedlungszusammenhang.
Zu diesem Zweck werden diese Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
- Die Verbreiterung der „Höfner Straße“
Zu diesem Zweck wird die „Höfner Straße“ mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die bislang im Außenbereich gelegenen Grundstücke Flst.-Nr. 308, 308/1 und 308/2 werden für eine Wohnbebauung vorbereitet. Hierbei soll eine einreihige Bebauung entlang der „Höfner Straße“ realisiert werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen, auch in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird für den überwiegenden Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden hierbei Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden 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 dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) des Baugebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl liegt deshalb im Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch der von § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Wandhöhe (WH) sowie Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des Straßenrands der „Höfner Straße“ festgelegt. Gemessen wird jeweils in der Gebäudemitte. Das Wegerecht stellt hierbei keinen Bezugspunkt dar, da es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Für die Wandhöhe (WH) ist der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die Firsthöhe (FH) ist der obere Punkt der Dachhaut.

Mit der Festsetzung der Wandhöhe von 7,0 m sowie der Firsthöhe von 10,0 m über der Straßenoberkante ist die Errichtung von zwei bis drei Vollgeschossen möglich, wobei ein mögliches drittes Vollgeschoss dann im Dachgeschoss liegt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In Ergänzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung für die Geschossflächenzahl liegt hierbei im Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 liegt zwar unter der von § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze, dadurch werden aber zu große und störende Baukörper vermieden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Festgesetzt werden maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich die Bebauung hinsichtlich der zu errichtenden Geschosse in die nähere Umgebung einfügt. Aus diesem Grund wird, in Ergänzung zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, die maximale Zahl der Vollgeschosse normiert.

6.1.3 Bauweise

Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden.

Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt:

Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei, wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Reduziert wird jedoch die maximale Gebäudelänge auf 24 m.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur entlang der „Höfner Straße“ und „Steinstraße“ einfügt.

Zugelassen wird außerdem nur die Errichtung von Einzelhäusern. Doppelhäuser und Reihenhäuser werden nicht zugelassen, da diese nicht in die bestehende Siedlungsstruktur passen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen müssen die Gebäude errichtet werden, wobei die festgesetzten Baugrenzen ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben.

Auch können grundsätzlich geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist. Nur wenn diese Ermessensentscheidung eingeschränkt oder Abweichungen über die Geringfügigkeit hinaus zugelassen werden sollen, kann dies gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 im Bebauungsplan bestimmt werden.

Die Baufenster werden ausreichend groß dimensioniert, so dass auch untergeordnete Gebäudeteile in den Baufenstern errichtet werden können.

Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um die Wohnbaugrundstücke nicht zu stark in ihrer Nutzung einzuschränken.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden auf den Baugrundstücken bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, tiefe Grundstückszufahrten bis zum westlichen Plangebietsrand zu vermeiden. In diese Festsetzung eingeschlossen wird auch die Errichtung dieser Anlagen auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO, um die Errichtung von privilegierten Grenzbauten nach § 6 LBO hinter der rückwärtigen Baugrenze zu vermeiden.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bestehende Wohnungsstruktur und -dichte fortzuführen. Gebäude mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten fügen sich nicht in die bestehende Struktur ein und werden deshalb nicht vorgesehen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist über die „Höfner Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Ziel des Bebauungsplans ist, die „Höfner Straße“ zu verbreitern. Bislang hat die Straße eine Breite von teilweise weniger als 4,0 m, so dass selbst die Begegnung von zwei Pkw nicht möglich ist, ohne private Grundstücke zu nutzen.

Aus diesem Grund wird eine Verbreiterung der „Höfner Straße“ um etwa 1,8 – 2,0 m vorgesehen und die öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit 6,0 m im Plangebiet festgesetzt.

Die „Höfner Straße“ wird hierbei als Mischverkehrsfläche ausgebildet, also ohne straßenbegleitenden Gehweg. Die Fußgänger werden daher gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum geführt.

Mit den Eigentümern wurden entsprechende Regelungen getroffen, dass die erforderlichen Flächen für die Verbreiterung der „Höfner Straße“ abgegeben werden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden nicht angelegt. In der „Höfner Straße“ ist das Parken von Pkw im Straßenraum aufgrund der gewählten Fahrbahnbreiten von 6,0 m grundsätzlich möglich, sofern andere Verkehrsteilnehmer nicht behindert werden.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Baugebiets wird kein separater Gehweg ausgebildet, sondern die Fußgänger werden gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum geführt.

Langfristig kann eine fußläufige Verbindung entlang des „Rotzenbaches“ ermöglicht werden.

6.2.5 Geh- und Fahrrechte

Zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 310, 311/1, 311, 312, 314 und 317 ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 308/2 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Hierbei wird den jeweiligen Grundstückseigentümern ein 2 m Überfahrts- und Durchgangsrecht gewährt.

Die eingetragene Breite von 2 m reichte bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke, da der Weg auch mit Fahrzeugen befahren wird, die breiter als 2 m sind.

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Verbreiterung des Wegerechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 3,5 m vorgesehen, um die landwirtschaftliche Nutzung der durch das Wegerecht angebundenen Flächen weiterhin zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird die Fläche mit einer Breite von 3,5 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der o. g. Grundstücke zu belasten ist, festgesetzt. Das Wegerecht muss grundbuchrechtlich gesichert werden.

Die Ausweisung eines öffentlichen Weges wird hierbei aus folgenden Gründen nicht vorgesehen:

- Der bisherige Weg dient bislang einzig der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.-Nr. 310, 311/1, 311, 312, 314 und 317 und endet als Sackgasse.

Begründung

Es besteht hierbei kein öffentliches Interesse an der Herstellung dieses Weges, sondern dieser dient lediglich der Erschließung weniger landwirtschaftlicher Grundstücke. Daher ist zumutbar, dass für den kleinen Kreis der Nutznießer dieses Wegerechts auf die Herstellung und Widmung eines öffentlichen Weges verzichtet wird.

- Durch die Verbreiterung des Wegerechts auf 3,5 m wird die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke ausreichend gesichert.
- Die bestehenden Grundstücke zwischen „Steinstraße“ und „Rotzenbach“ würden durch einen öffentlichen landwirtschaftlichen Weg noch stärker zerschnitten.

Die weitere Verbreiterung des Wegerechts auf seiner gesamten Länge bis zum Grundstück Flst.-Nr. 317 auf 3,5 m kann auch ohne öffentliche Widmung erfolgen. Diese Verbreiterung des Wegerechts ist dann, unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes, durch die jeweiligen Eigentümer zu beantragen.

Ziel der Planung ist, westlich des Plangebiets die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die Entwicklung weiterer Baugrundstücke ist dort nicht vorgesehen, da dann neue Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt werden müssten. Auch aus diesem Grund wird auf das Anlegen einer öffentlichen Straße im Plangebiet auf der Trasse des bisherigen Weges verzichtet.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits über die „Höfner Straße“ mit Strom versorgt werden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel. Die Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. Die Versorgungsleitungen sind bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche „Höfner Straße“ verlegt. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Wasserleitungen sollen im Zusammenhang mit dem Ausbau der „Höfner Straße“ erneuert werden.

Die grundbuchrechtlich gesicherte private Wasserleitung in der „Höfner Straße“ wird im Rahmen des Ausbaus und der Verbreiterung der „Höfner Straße“ berücksichtigt. Die weitere, grundbuchrechtlich gesicherte Lage der Wasserleitung im Bereich des bestehenden Graswegs nach Westen bleibt bestehen, an dieser Trasse wird keine Änderung vorgenommen.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung der neuen Baugrundstücke ist im Trennsystem vorgesehen.

Zwar befindet sich in der „Höfner Straße“ bereits eine Mischwasserleitung. Über diese soll jedoch nur das Schmutzwasser abgeleitet werden.

Der Schmutzwasserabfluss ist gering. Die Kapazität der Mischwasserleitung ist ausreichend bemessen für den zusätzlichen Schmutzwasserabfluss.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Löss-lehm) nicht möglich. Zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse ist auf den Baugrundstücken die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten festgesetzt.

Die Ableitung der Oberflächenabflüsse erfolgt über einen offenen Graben am westlichen Rand der Baugrundstücke. In diesen Graben wird zumindest teilweise die Rückhaltung von Regenwasser integriert. Eine Nutzung der Fläche des Grabens als Garten oder Grünfläche ist daher nicht möglich. Die Fläche dieses Grabens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Der Anschluss an den „Rotzenbach“ erfolgt dann in der „Öffentlichen Grünfläche: Grünzug“ im südlichen Plangebiet.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird in der Grünfläche bzw. Fläche für Gemeinschaftsanlagen insgesamt ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 m³ geschaffen und das Niederschlagswasser gedrosselt in den „Rotzenbach“ abgeleitet. Der maximal zulässige Drosselabfluss von 5 l/s entspricht hierbei dem derzeit bestehenden natürlichen Regenwasserabfluss der unbebauten Fläche.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Mit oberflächlich abfließendem Hangwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über die „Höfner Straße“ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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

6.4 Grünkonzep

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Grünzug mit Regenrückhaltung

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich der „Rotzenbach“. Entlang dieses Gewässers verlaufen außerdem Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Lauf. Ausgewiesen wird entlang des „Rotzenbach“ eine Fläche von etwa 450 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug mit Regenrückhaltung“. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen, langfristig eine öffentliche Grünverbindung entlang des „Rotzenbach“ zu ermöglichen und die erforderliche Rückhaltung von Regenwasser dort teilweise unterzubringen.

Begründung

Zum anderen sollen der Leitungsbestand und der bereits gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen gesichert sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

Hierbei sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) 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.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als Versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Begründung

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

Beleuchtung

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

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

Baumpflanzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

6.5 Immissionsschutz

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 310 intensiv genutzt landwirtschaftliche Flächen (Kirschbäume). Obstbau erfolgt inzwischen nur noch auf der Fläche südlich des Wegs. Die Fläche nördlich des Wegs wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die Obstbäume wurden dort entfernt. Vom Eigentümer dieses Grundstücks wurde inzwischen mitgeteilt, dass auf eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung des nördlichen Grundstücksbereichs (nördlich des Weges) verzichtet wird. Für diesen Bereich sind demnach keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich, Nutzungskonflikte sind dort nicht zu erwarten.

Ein potentieller Konflikt besteht zwischen der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 310 und der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets. Die Ursachen dieses Konflikts liegen in der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln. Dabei kommt es unvermeidbar zu Verwehungen des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche (sogenannte Abdrift). Das Ausmaß der Abdrift ist in erster Linie verfahrensbedingt sowie windabhängig. Dem Anwender obliegt die Verantwortung, die geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Abdriftschäden zu ergreifen, da Pflanzenschutzmittel gemäß § 6 des Pflanzenschutzgesetzes „nur nach guter fachlicher Praxis angewendet werden“ dürfen.

Begründung

Dies gilt ganz besonders für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in unmittelbarer Nähe von Gebieten liegen, in denen sich Menschen aufhalten. Doch selbst bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprühgeräten kommt es zwangsläufig zu einer Abdrift der Behandlungsflüssigkeit auf Nachbargrundstücke und Oberflächengewässer.

Sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abdrift können aber schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier und das Grundwasser haben. Neben einer möglichen Gesundheitsgefährdung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigung und Niederschlag an den Gebäuden, z. B. an Fensterscheiben, kommen.

Aufgrund der auf den landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu erwartenden Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist eine uneingeschränkte Nutzung der neuen Baugrundstücke südlich des Wegs daher ohne Einschränkung der Landwirtschaft nicht möglich. Zum Schutz der Bewohner vor unzumutbaren Einwirkungen und der Bewirtschafter vor Einschränkungen (Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten) wird daher ein Immissionsschutzstreifen von 13 m zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbebauung festgesetzt.

Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ist der Immissionsschutzstreifen dabei mit Blick auf den Abstand der Emissionsquelle zur Wohnbebauung (Baufenster) und nicht zu den Freiflächen des Wohngrundstücks (Grundstücksgrenze) einzuhalten (VGH BW, Urteil vom 23.07.2004 – 3 S 2517/03, juris Rn. 48). Die Baufenster sind zur westlichen landwirtschaftlichen Fläche mindestens 13 m entfernt. Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken festgesetzt:

- Anpflanzen einer 2-3 reihigen Abschirmhecke („SM 1“)
- Ausschluss von Außenwohnbereichen („SM 2“)

Eine Gesundheitsgefährdung durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist dem nach der Planung gewährleisteten Abstand der Wohnbebauung zu den nächstgelegenen Obstbäumen daher nicht zu befürchten.

Der Abstand genügt unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungskonstellation der gebotenen Konfliktbewältigung. Ausgehend davon bewältigt die Planung einen potentiellen Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung im Bereich der westlichen Grenze des Plangebiets hinreichend.

6.6 Umweltbelange

Der Planbereich ist derzeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Intensivgrünland sowie einer Streuobstwiese geprägt. Die Streuobstwiese befindet sich nördlich des Wirtschaftsweges und wird aus verschiedenen Obstbaumsorten gebildet. Sie enthält ebenfalls Totholzstrukturen. Der Unterwuchs besteht aus einer nährstoffreichen Fettwiese. Südlich des Wirtschaftsweges besteht eine Grünlandfläche, die gegenüber der nördlichen Wiese deutlich blütenärmer ausgeprägt ist. Auf dieser Fläche befindet sich zudem ein Holzstapel. Westlich grenzen hochstämmige Kirschbäume an, die einer intensiven Nutzung mit Spritzmitteln unterliegen.

Insgesamt betrachtet ist der geplante Änderungsbereich von einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum ist jedoch die Inanspruchnahme dieser Fläche erforderlich.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung entlang „Steinstraße“ und „Höfner Straße“ ist zu einem großen Teil durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform soll grundsätzlich auch für das Plangebiet aufgenommen werden. Aus diesem Grund werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO gestalterische Vorgaben für die zulässigen Dachformen und –neigungen der Hauptgebäude erlassen.

Neben Satteldächern (SD) werden zusätzlich versetzte Pultdächer (vPD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zugelassen, um auch weitere ortstypische Dachform zu ermöglichen. Die Dachneigung wird auf 20 bis 45 Grad begrenzt. Aufgenommen werden außerdem Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Grau.

6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,5 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

6.7.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

6.7.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lauf im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr in Lauf 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.

6.7.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgeschrieben, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen der „Öffentlichen Grünfläche: Grünzug mit Regenrückhaltung“ bzw. der „Fläche für Gemeinschaftsanlage: Entwässerungsgraben“ zuzuführen ist. Auf diesen Flächen wird für das Plangebiet eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers in den „Rotzenbach“ hergestellt. Hierbei ist ein Rückhaltevolumen von 50 m³ mit einer Ableitung von 5 l/s in den „Rotzenbach“ herzustellen.

Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt wird.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Vorgaben der § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zum Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer nachrichtlich übernommen. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung der Ergänzungssatzung, so dass im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verloren.

Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks direkt westlich des Plangebiets wird durch die Festsetzung der „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ nicht eingeschränkt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Bereich nördlich des Wegs bereits aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen wurde und dort zukünftig eine Gartennutzung besteht.

Zur Erreichbarkeit der westlich bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird das bestehende Wegerecht auf 3,5 m verbreitert. Dadurch kann die Bewirtschaftung dieser Grundstücke langfristig gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bestehende Lücke im Siedlungsbereich entlang der „Höfner Straße“ teilweise geschlossen und der Siedlungsbereich abgerundet. Bereits erschlossene, aber noch nicht bebaubare Grundstücke, können einer Bebauung zugeführt werden. Die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebäude verlieren ihre Ortsrandlage. Zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ist die Umwandlung des Außenbereichsgrundstücks jedoch erforderlich.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der geringen Größe keine direkten Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Die „Höfner Straße“ kann ausgebaut werden, so dass die Verkehrsverhältnisse in dieser Straße verbessert werden kann. Insbesondere können Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen und die Begegnung von zwei Pkw ermöglicht werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Schmutzwasserbeseitigung (Mischwasserkanal in der „Höfner Straße“) ist für das Plangebiet ausreichend. Zur Entwässerung der neuen Baugrundstücke ist die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers in den „Rotzenbach“ ist die Herstellung einer Entwässerungsmulde auf den privaten Grundstücken erforderlich. Zusätzlich ist die Herstellung einer Regenrückhaltung für anfallendes Niederschlagswasser mit gedrosseltem Abfluss (5 l/s) in den „Rotzenbach“ erforderlich.

7.4.2 Trinkwasser

Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung wird die Wasserleitung in der „Höfner Straße“ im Zuge der Baumaßnahme erneuert.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Gemeinde hat mit den Eigentümern entsprechende Verträge zum Erwerb der öffentlichen Flächen geschlossen.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen und gehen nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen der Ergänzungssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.2 Erschließung

Der Ausbau der „Höfner Straße“, die Herstellung des Entwässerungsgrabens sowie die Erneuerung der Wasserversorgungsleitung sind für das Jahr 2019 vorgesehen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den „Rotzenbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Baukosten (brutto, inkl. Nebenkosten) betragen etwa:

Ausbau „Höfner Straße“	200.000,- €
Entwässerung	30.000,- €
<u>Wasserversorgung</u>	<u>50.000,- €</u>
Gesamtkosten	280.000,- €

Für die neuen Baugrundstücke fallen Beiträge zur Abwasserentsorgung sowie Wasserversorgung an.

Durch die erstmalige endgültige Herstellung der Straße fallen für die Baugrundstücke in der „Höfner Straße“ in diesem Abschnitt Erschließungsbeiträge an.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Ergänzungssatzung bis Ende des Jahres 2018 zur Rechtskraft zu bringen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		0,45 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,02 ha	4,0%
Grünzug	etwa	0,04 ha	10,0%
Nettobauland	etwa	0,38 ha	86,0%

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Lauf, ^{18. Juni 2019}

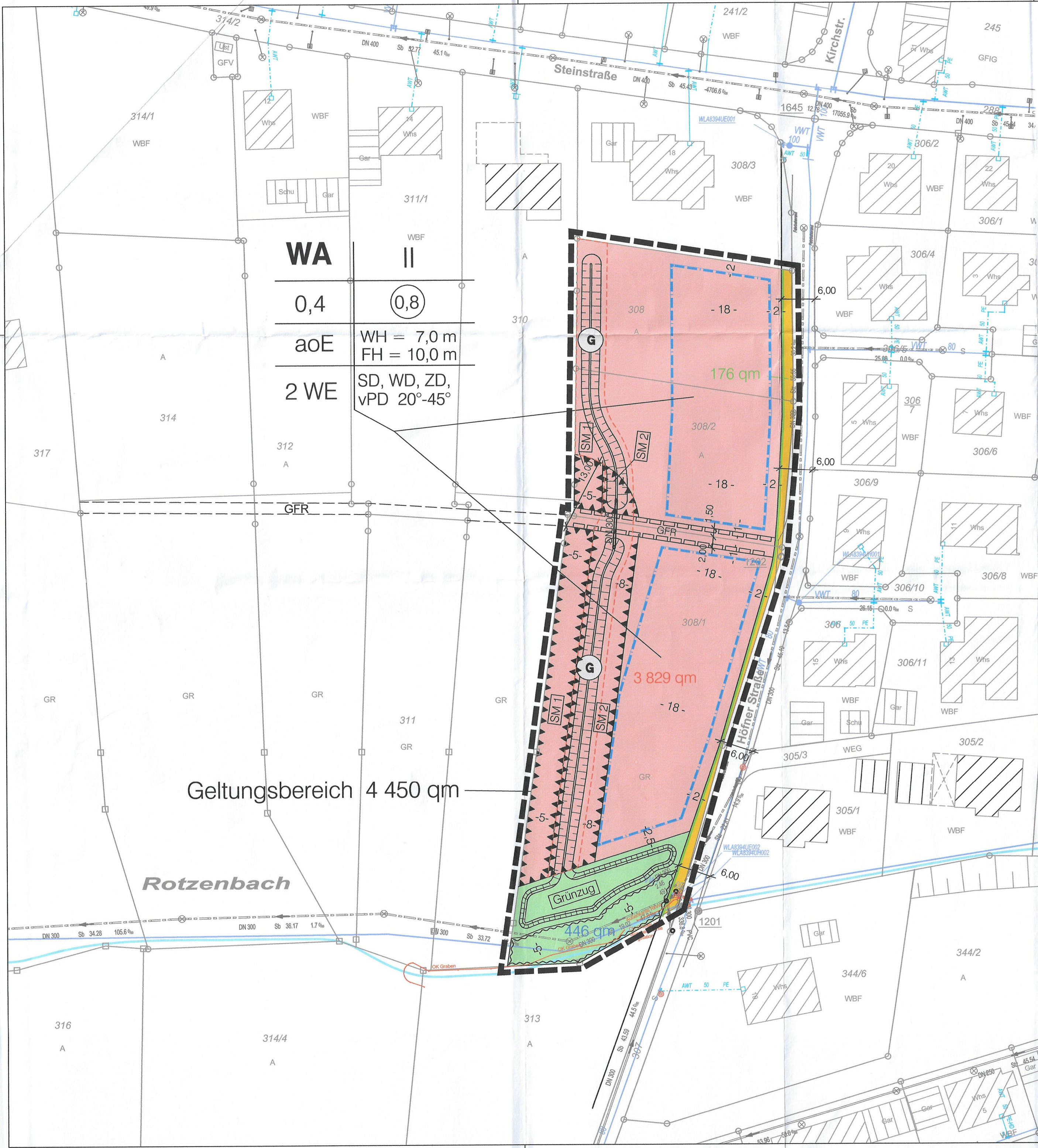
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 11.07.2018 Kr-kös

zink
INGENIEURE

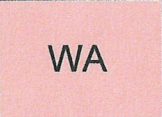
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser



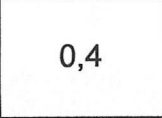
Planzeichenerklärung
Festsetzungen:

Art der Nutzung

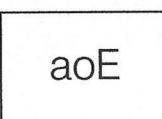


allgemeines Wohngebiet - WA

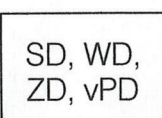
Regelungen zur Ausnutzung



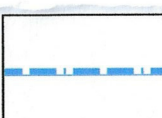
Grundflächenzahl - GRZ
als Höchstmaß



abweichende offene Bauweise:
zulässig sind nur Einzelhäuser
bis 24 m Länge

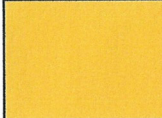


Satteldach, Walmdach
Zelt Dach, versetztes Pultdach

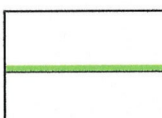


Baugrenze

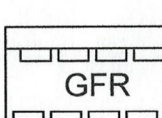
Straßen und Wege



öffentliche Straßenverkehrsfläche

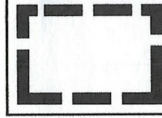


Straßenbegrenzungslinie



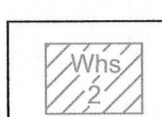
mit einem Geh- und Fahrrecht
zu belastende Fläche

Sonstige Planzeichen

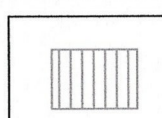


Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

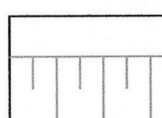
Plangrundlage:



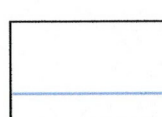
vorhand. Hauptgebäude



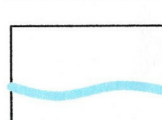
vorhand. Nebengebäude



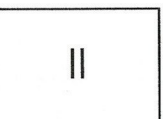
besteh. Böschung



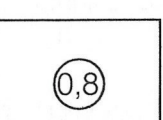
besteh. Wasserleitung
Hauptleitung
Hausanschluss



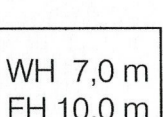
Nachrichtlich übernommen:
Rotzenbach



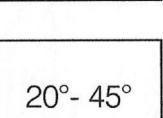
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß



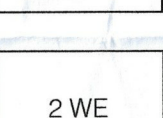
Geschossflächenzahl - GFZ
als Höchstmaß



maximale Wandhöhe
maximale Firsthöhe



Dachneigung

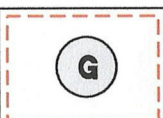


höchstzulässige Zahl von
Wohneinheiten
in Wohngebäuden

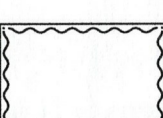
Grünflächen



öffentliche Grünfläche:
Grünzug mit Regenrückhaltung

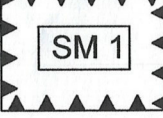


Gemeinschaftsanlage für die
Regenwasserbeseitigung:
Entwässerungsgraben



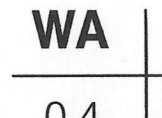
Gewässerrandstreifen
(nachrichtliche Übernahme)

Schutzmaßnahmen

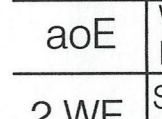


Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
SM1: Schutzhecke
SM2: Ausschluss von
Außenwohnbereichen

Füllschema der Nutzungsschablone:



II



aoE

2 WE

WH = 7,0 m

FH = 10,0 m

SD, WD, ZD,

vPD 20°-45°

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

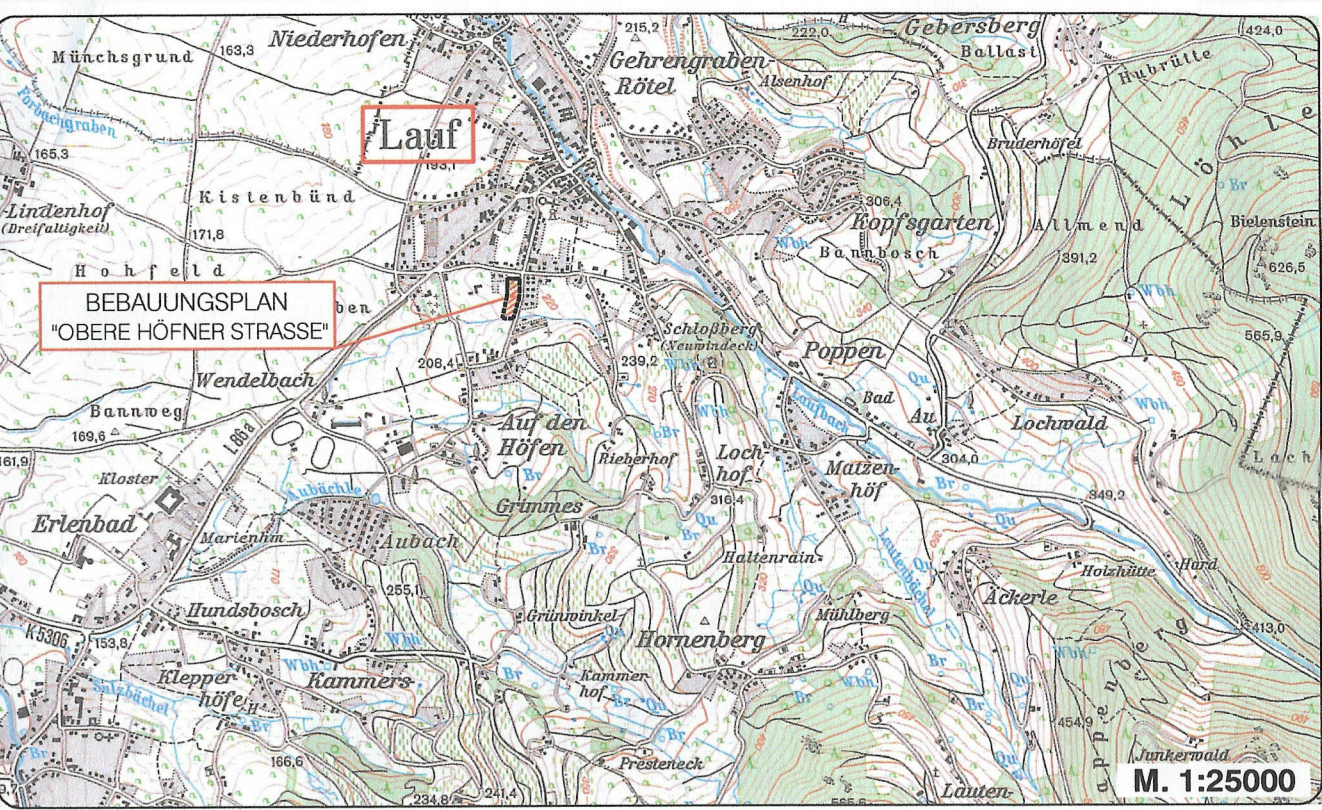
Wohneinheiten

Zahl der Vollgeschosse

Geschoßflächenzahl

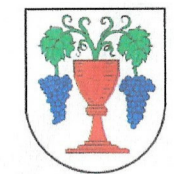
Wandhöhe

Dachgestaltung



STAND: 11.07.2018
FASSUNG: SATZUNG

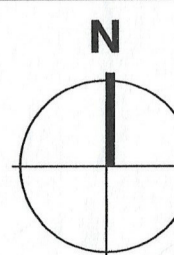
ANLAGE NR. 1



GEMEINDE LAUF
ORTENAUKEIS

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"OBERE HÖFNER STRASSE"**

ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500

0 5 10 20 30

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 24.01.2017
Frühzeitige Beteiligung: 13.02.2017 - 13.03.2017
Entwurfsbilligung: 19.09.2017
Offenlage: 04.10.2017 - 06.11.2017
Entwurfsbilligung: 12.06.2018
Erneute Offenlage: 25.06.2018 - 09.07.2018
Satzungsbeschluss: 24.07.2018
In Kraft getreten am: 21.06.2019

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2016
entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

PROJEKT 2015 148
BEARB. Kernler
GEZ. Schr/Bay
DATUM 11.07.2018
2015148_baupl_epl_bp

PLANUNG

77886 Lauf ☎ 07841/703-0

zink
INGENIEURE

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser
Bebauungsplan und der örtlichen
Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen
Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf
vom 24.07.2018 übereinstimmen

18. Juni 2019
Lauf,

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen
Bauvorschriften sind durch öffentliche
Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB
am 21.06.2019 in Kraft getreten.

21. Juni 2019
Lauf,

Oliver Rastetter
Bürgermeister