

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR BEBAUUNGSPLAN „SCHMUTZMATT - ASPICHSTRASSE LAUFBACHSTRASSE“

① Planearbeiter

Lauf, den 18. 11. 74

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07941) 3 30 54

(Unterschrift)

② Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 19. Dez. 1974

Lauf, den 19. Dez. 1974

BÜRGERMEISTER
7591 LAUF
Ortenaukreis
Telefon Amt 2100
(Signature)
Bürgermeister

③ Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung *Bundl. u. Nachsch. Blatt*
am _____ durch _____

Öffentliche Auslegung
vom _____ bis _____

Lauf, den _____

BÜRGERMEISTER
7591 LAUF
Ortenaukreis
Telefon Amt 2100
(Signature)
Bürgermeister

④ Beschluß als Satzung
nach § 10 BBauG i.V. m. § 4 GO

am 20. Jan. 1975

Lauf, den 20. Jan. 1975

BÜRGERMEISTER
7591 LAUF
Ortenaukreis
Telefon Amt 2100
(Signature)
Bürgermeister

⑤ Genehmigung des Landratsamtes -
Regierungspräsidiums
nach § 11 BBauG - i.V. m. § 2 Ziffer 1
der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. 5. 1976



(Signature)
(Unterschrift)

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung
am 11. Juni 76 durch *Bundl. u. Nachsch. Blatt*

Öffentliche Auslegung
vom 11. 06. 76 bis 29. 06. 76

Lauf, den 30. 06. 76



Bürgermeister

S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "S C H M U T Z M A T T, A S P I C H -, L A U F -
B A C H S T R A S S E"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am **20. Jan. 1976** den Bebauungsplan für

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Anlage 1)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Anlage 1	Bebauungsplan
" 1.1	Plan M. 1:1000
" 1.2	Plan M. 1:500
" 2	Bebauungsvorschriften und Zeichenerklärung

Beigefügt sind:

Anlage 3	Übersichtslageplan 1:5000
" 4	Begründung
" 5	Grundstückslisten
" 6	Gemeinderatsbeschuß

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMUTZMATT - ASPICHSTRASSE - LAUFBACHSTRASSE"

I. Allgemeines

Die Gemeinde Lauf sieht sich veranlaßt, ein Bebauungsplan für das Gewann "Schmutzmatt" sowie entlang der Aspich- und Laufbachstraße aufstellen zu lassen. Mit dem Bebauungsplan soll die Fläche nordwestlich der Grund- und Hauptschule Lauf zur Erstellung einer Turn- und Sporthalle sowie für weitere Sportanlagen gesichert werden. Gleichzeitig wird hierdurch eine neue Zufahrt im Nordwesten geschaffen und die vorhandene Zufahrt im Nordosten neu gestaltet. Die Planung entlang der Aspich- und Laufbachstraße soll der Beschaffung der notwendigen Flächen für den späteren Ausbau der Straßen dienen. Hierbei wird es notwendig, vier Anwesen zu erwerben um die nötige Ausbaubreite zu erhalten. Im Zuge der Planung soll auch entlang der Straßen die Bebauung geregelt werden. Baugrundstücke, die bisher nur durch Überfahrtsrechte zu erreichen waren, werden durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

Die Aspich- und Laufbachstraße sind Hauptverkehrs- sowie Ortsverbindungsstraßen mit starkem Verkehrsaufkommen und deshalb ein entsprechender Ausbau notwendig. Insbesondere ist die Schaffung von Gehwegen von Bedeutung, da der Schulweg vom größten Teil der Schulkinder über diese Straßen benutzt wird. Die derzeitigen Verhältnisse sind auf die Dauer nicht tragbar und für die Fußgänger gefährlich. Die Laufbachstraße ist auch in Fortsetzung der zur Zeit im Ausbau befindlichen Landesstraße 86a zu sehen.

Bei der Planung der Wohn- und Mischgebiete handelt es sich im nordwestlichen Bereich um vorhandene bzw. alte Bebauung. Es wurden nur die Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrswege sowie auf der Rückseite der Grundstücke vorgesehen. Die Baugrenzen längs der

Straßen soll die notwendige Verkehrsfläche durch zurücknehmen der Geländeflächen sichern. Innerhalb der Gebiete soll die Grenzregelung durch die Landesbauordnung erfolgen. Eine teilweise Sanierung ist aus finanziellen Gründen nicht möglich. Die Ausweisung der Mischgebiete ist auf Grund der dort vorhandenen Betriebe erfolgt. In den Allgemeinen Wohngebieten II und III sind Ausnahmen für Kleintierhaltung zugelassen, da dies den derzeitigen Verhältnissen entspricht. Im Schulsportgelände ist die Unterbringung eines Wasserbehälters vorgesehen, der zur Sicherung der Wasserversorgung notwendig ist. Der Behälter wird vollkommen unter die Erde verlegt, so daß in gestalterischer Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Im südöstlichen Wohngebiet handelt es sich um vorhandene Neubebauung, die noch zur Verfügung stehenden Baulücken und erforderliche Grenzregelung soll durch die Landesbauordnung erfolgen. Die Baugrenzen sind auch hier nur entlang der Verkehrsstraße sowie auf der Rückseite der Grundstücke für das gesamte Gebiet ausgewiesen. In den gesamten Wohngebieten stehen nur zwei Baugrundstücke zur Neubebauung zur Verfügung, alle anderen Grundstücke sind bebaut.

An das nordwestliche Planungsgebiet schließt das Baugebiet "Röthelstraße und Obere Röthelstraße - Kastanienweg" sowie im südwestlichen Bereich das Neubaugebiet "Kopfgarten" an. Die Ausklammerung eines Straßenstückes der Laufbachstraße bei den Punkten N und O ist deshalb vorgenommen worden, weil dies schon im Bebauungsplan Kopfgarten enthalten ist. Aus den anschließenden Wohngebieten ist ersichtlich, daß zwischen diesen Gebieten und dem Anschluß an die Landesstraße in planerischer Hinsicht eine Lücke für die Verkehrserschließung vorhanden ist. Aus diesem Gesichtspunkt ist die Planung des vorgesehenen Gebietes zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche dringend notwendig.

Der vorgesehene Knoten in Punkt P am südöstlichen Rand des Gebietes ist ein Teil der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Verbindungsstraße vom Laufbachtal zur Landesstraße 86a am südlichen Ortsausgang.

Das Planungsgebiet umfaßt 5,6 ha. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gemeinbedarf (GM)	1,3 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,5 ha
Mischgebiet (MI)	0,8 ha
öffentl. Verkehrsgrünflächen	<u>1,0 ha</u>
	5,6 ha
	=====

II. Art des Wohngebietes und Bauweise

Die Gebäude für den Gemeinbedarf wurden mit drei Geschossen festgesetzt. Damit soll eine spätere Erhöhung der jetzt zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Auf Grund der topografischen Lage ist dies ohne weiteres möglich.

Entsprechend der Nutzungsart der vorhandenen Gebäude wurde allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet vorgesehen. Die Dachneigungen sind mit 25 bis 38° eingeplant. Es handelt sich im nordwestlichen Gebiet in der Hauptsache um dreigeschossige Gebäude, die sich zum Teil um die Gemeinbedarfsfläche gruppieren bzw. innerhalb dem Ortskern liegen.

Das südöstliche Gebiet ist auf Grund der vorhandenen Bebauung und Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden. In diesem Gebiet sind auf Grund der Hanglage zweigeschossige Gebäuden vorgesehen, bei denen talwärts das Untergeschoß ausgebaut werden kann. Die Dachneigung ist auch hier 25 bis 38°.

In sämtlichen Gebieten ist eine offene Bauweise vorgesehen, die Gebäuden sind als Einzel- oder Doppelhäuser auszuführen.

Garagenflächen wurden keine ausgewiesen, weil die Gebäude größtenteils mit Garagen bestehen und die Ausweisung von Einzelgebäuden nicht vorgesehen ist, damit ist eine Ausweisung von Garagenplätzen unzweckmäßig.

III. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

1. Straßen, Wege, Plätze	rd. 600.000,-- DM
2. Gebäudeabbruch	350.000,-- DM
3. Kanalisation	250.000,-- DM
4. Wasserversorgung	<u>50.000,-- DM</u>
	1.250.000,-- DM
	=====

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden. Vorgesehen ist, das Gebiet durch Einzelmeßbriefe zu bereinigen.

V. Erschließungsanlagen

1. Straßenbau

Auf dem Streckenbereich der Aspichstraße von B - C - D und der Laufbachstraße von A - B - K - L - M ist die Darstellung der Grenzen, des Bestandes und die Abstände der neuen Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan M. 1:1000 nicht klar erkennbar bzw. darzustellen. Es wurde für diesen Straßenbereich ein Bebauungsplan M. 1:500 mit den öffentlichen Verkehrsgrünflächen aufgestellt. Der Plan enthält den derzeitigen örtlichen Bestand wie Gartenmauern, Einfahrten, genaue Gebäudenfluchten entlang der Straße. Es ist somit die neue Straßenbegrenzungslinie im Verhältnis zu den einzelnen Anliegern besser ablesbar. |

Die Laufbachstraße dient zur Erschließung des gesamten Ortsgebietes der Gemeinde Lauf nordöstlich des Laufbaches sowie des gesamten Laufbachtals oberhalb der Neu Windeck mit deren Ortsteilen. Sie ist mit 6,0 m Fahrbahn und beidseitigem Gehweg von 1,5 m vorgesehen. Eine größere Fahrbahnbreite ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu vertreten, da auf der einen Seite die vorhandene Bebauung und auf der

anderen Seite die anschließenden steilen Hänge mit verhältnismäßig hohen Stützmauern die Zwangslage bilden. Trotzdem ist zur Erreichung der Querschnittsbreite eine Stützmauer bei Punkt M von ca. 60 m Länge und der Abbruch von zwei Gebäuden notwendig. Eine Entlastung wird jedoch erreicht, wenn die Verbindungsstraße vom Laufbachtal über das Gewann Oberdorf zur Landesstraße 86a durchgeführt ist. Im Zuge dieser Maßnahme ist auch der Knoten bei Punkt P notwendig. In Punkt B und O werden die gesamte nordöstlichen Ortsgebiete von Lauf erschlossen. Die Laufbachstraße ist auch Ortsverbindungsstraße zu der Gemeinde Sasbachwalden (Ortsteil Brandmatt Gewann Hohritt).

Die Aspichstraße ist gleichzeitig Ortsverbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Neusatz und der Gemeinde Ottersweier. Die Aspichstraße in Fortsetzung von Punkt D innerhalb des Neubaugebietes "Obere Röthelstraße" ist bereits ausgebaut, so daß es sich nur um den Ausbau eines Teilstückes handelt, das am Beginn des Straßenzuges liegt. Der Ausbau ist durch die beengte Verhältnisse ohne Abbruch von zwei Gebäuden nicht möglich, außerdem muß durch den Ausbau die Schulstraße verlegt werden. Es ist hierbei unumgänglich, im neu trassierten Streckenbereich eine Längsneigung von 12,0 % in Kauf zu nehmen, da durch die Anschlüsse der Anlieger keine geringere Neigung möglich ist. Die alte Schulstraße muß im Verlegungsbereich zur Erschließung der dortigen Anlieger verbleiben, weil auf Grund der Höhenverhältnisse sich keine andere Lösung anbietet. Zur Überwindung der Höhenunterschiede wird zwischen der alten Schulstraße und der neuen eine Stützmauer notwendig. Die Stützmauer wird im höchsten Punkt 3,0 m hoch, die dann aber nach beiden Seiten auf 0 m abfällt. Die Ausbaubreite der Aspichstraße ist für die Fahrbahn 5,5 m und für die beiseitigen Gehwegen 1,5 m. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist auf Grund der Zwangslage durch die Bebauung einerseits und der steilen Hanglage andererseits aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Bei der Schulstraße handelt es sich um ein Wohnweg, mit gemischtem Verkehr, der nur zur Erschließung der Grund- und Hauptschule und für vier weitere Grundstücke mit Zweifamilienhäuser dient.

Bei den vorgenannten Straßen handelt es sich um bereits asphaltierte Fahrbahnen, die in ihren Höhenlagen auf Grund der vorhandenen Anschlüsse nicht verändert werden können.

Das Schulsportzentrum wird durch Neuanlage einer Zufahrtsstraße erschlossen. Im Zuge des Ausbaues der Landesstraße 86a (Ortsdurchfahrt) muß der Bach an der Anschlußstelle der Erschließungsstraße verlegt und gleichzeitig die vorhandene Brücke zum Anwesen Lgb.Nr. 151/2 ersetzt werden. Die neu zu erstellende Brücke wird gleichzeitig als Zufahrt zum Sportgelände vorgesehen. Die Verlegung des Laufbaches sowie die Erstellung der Brücke wird zur Zeit im Zuge des Ausbaues der Landesstraße 86a ausgeführt.

2. Entwässerung

Das Gebiet ist im Gesamtentwässerungsplan der Gemeinde Lauf enthalten. Teilweise ist die Kanalisation ausgeführt und für die Kanalsrecken, die über private Grundstücke führen, in dem Bebauungsplan Flächen mit Leitungsrecht vorgesehen. Die im genehmigten Entwässerungsentwurf nicht enthaltene Hangleitung wurde auf ihre Höhenlage untersucht und deren Planung zur Zeit aufgestellt. Das Abwasser wird in die Verbandskläranlage "Bühl und Umgebung" abgeführt. Außerdem ist eine Ergänzungsplanung der Entwässerung für das gesamte Gebiet zur Zeit in Bearbeitung. Im Zuge dieser Maßnahme werden auch die Regenüberläufe nach den neuen Richtlinien festgelegt.

3. Wasserversorgung

Das Gebiet liegt im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Lauf. Alle Leitungen mit Ausnahme der Zuleitung zum Wasserbehälter und der Zuleitung zur Turn- und Sporthalle sind bereits vorhanden. Für die Wasserversorgung wird zur Zeit ein Ergänzungsentwurf aufgestellt, der die gesamte Wasserversorgungsanlage enthält.

4. Stromversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Da es sich fast ausschließlich um vorhandene Bebauung handelt, ist die Versorgung mit Freileitungen vorhanden, so daß die wenigen noch zu erstellenden Bauten mit Freileitungen versorgt werden können.

Lauf, den

Der Bürgermeister:

11.9. Dez. 1974

BÜRGERMEISTERAMT

7591 LAUF

Ortsausweis

Telefon Achem 2100

Lauf, den 18.11.74

Der Planfertiger:

KARL ZINK

Ingenieurbüro

7591 Lauf, Poststr. 1

Tel. (07841) 3054

GEMEINDE

L A U F

LANDKREIS

O R T E N A U K R E I S

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

" S C H M U T Z M A T T - A S P I C H S T R A S S E -
L A U F B A C H S T R A S S E "

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Allgemeines Wohngebiet I und II

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 2 BauNVO

- 2.11 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.12 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
Ausnahmen nach § 4 (3) 3 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4)
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher
nicht zulässig.

2.2 Allgemeines Wohngebiet III

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 3 und 6 BauNVO

- 2.21 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.22 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2.23 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
- 2.24 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein-
siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-
stellen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
Ausnahmen nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (4)
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher
nicht zulässig.

2.3 Mischgebiet

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

- 2.31 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein-
siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-
stellen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

2.4 Gemeinbedarf

Baugrundstücke für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 1f BBauG
für Schule, Turn- und Sporthalle und sonstige zweck-
gebundene Anlagen

2.5 Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG als Verkehrsgrünflächen

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 BauNVO)

3.1 Im WA und MI sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie selbstständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

4.11 Wohngebiet I

Z	GRZ	GFZ
II	0,25	0,4
III/U	0,4	0,9

als Höchstgrenze, Einzel- und Doppelhäuser für II und III/U

Es handelt sich um zweigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird für III/U

4.12 Wohngebiet II

II/U	0,3	0,5
------	-----	-----

als Höchstgrenze, Einzel- und Doppelhäuser

Es handelt sich um eingeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

4.13 Wohngebiet III

II	0,4	0,8
----	-----	-----

als Höchstgrenze Einzel- und Doppelhäuser

4.2 Mischgebiet (MI)

Z	GRZ	GFZ
III	0,6	1,2

als Höchstgrenze Einzel- und Doppelhäuser

4.3 Gemeinbedarf (GM)

4.31 Gemeinbedarfsfläche I

Z	GRZ	GFZ
III	0,6	1,2
ab Höchstgrenze		

4.32 Gemeinbedarfsfläche II (GM II)

Z	GRZ	GFZ
III	0,25	0,60
als Höchstgrenze		

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 Mischgebiet (MI) offener Bauweise:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Doppelhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.3 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Sofern keine Baurichtung eingetragen ist, ist sie der vorhandenen Bebauung anzupassen.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

6.3 Für die bestehende Gebäude gelten, soweit die Abstände nach Ziffer 6.1 aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, die Bestimmungen der LBO.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG)

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG):

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

9.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

9.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenen Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

9.3.2 bei eingeschossigen Gebäuden
mit Ausbau des Sockel-Geschosses
an der Talseite

bergseitig	4,50 m
talseitig	6,50 m

9.3.3 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

9.3.4 bei dreigeschossigen Gebäuden 13,50 m

9.4 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

9.4.1 bei eingeschossigen Gebäuden		0,80 m
9.4.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausbau des Sockelgeschosses an der Talseite	bergseitig talseitig	0,40 m 2,75 m
9.4.3 bei zweigeschossigen Gebäuden		0,80 m
9.4.4 bei dreigeschossigen Gebäuden		1,00 m

9.5 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

9.6 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9.7 Dächer

Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäuser muß die Dachneigung gleich sein, der Nachbauende hat sich nach der vorhandenen Dachneigung zu richten.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude in den Hanglagen (II/U) soll parallel zur Straße verlaufen, Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zum Tal zugelassen ist.

9.8 Kniestöcke

Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flach geneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

Bei vorhandenen Steildächern bis höchstens 0,80 m.

10. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen

10.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

10.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

10.2.1 Geschößzahl: I

10.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m

10.3 Garagen

10.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

10.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte, bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m .

11.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer bauseitlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs.23).

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

13.1 Die Stromversorgung erfolgt im Bereich des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes über das Freileitungsnetz. Soweit es sich durchführen läßt, ist für Teilgebiete die niederspannungsseitige Versorgung durch Verkabelung vorgesehen.

- 13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen", wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

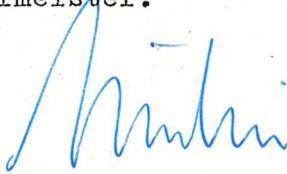
- 14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs- planes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Lauf, den 20. 1. 76

Der Bürgermeister:



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

WOHNBAUFLÄCHEN

		Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO
		Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
		Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

		Dorfgebiete § 5 BauNVO
		Mischgebiete § 6 BauNVO
		Kerngebiete § 7 BauNVO

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

		Gewerbegebiete § 8 BauNVO
		Industriegebiete § 9 BauNVO

SONDERBAUFLÄCHEN

		Wochenendhausgebiete § 10 BauNVO
		Sondergebiete, z. B. Hoch- schul-, Klinik-, Kur-, Haf- en- oder Ladengebiete § 11 BauNVO

GEBÄUDE TypEN

(Dachform, Firstrichtung, Geschößzahl)

	1 Vollgeschoß Flachdach 0° - 5° Neigung								
	1 Vollgeschoß, zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 u. 3 LBO Flachdach 0° - 5° Neigung								
	1 Vollgeschoß flachgeneigtes Satteldach								
<table border="1"><tr><td>A</td><td>8° - 12° Neigung *</td></tr><tr><td>B</td><td>13° - 18° Neigung *</td></tr><tr><td>C</td><td>19° - 24° Neigung</td></tr><tr><td>D</td><td>25° - 30° Neigung</td></tr></table>	A	8° - 12° Neigung *	B	13° - 18° Neigung *	C	19° - 24° Neigung	D	25° - 30° Neigung	
A	8° - 12° Neigung *								
B	13° - 18° Neigung *								
C	19° - 24° Neigung								
D	25° - 30° Neigung								
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 u. 3 LBO flachgeneigtes Satteldach								
<table border="1"><tr><td>A</td><td>8° - 12° Neigung *</td></tr><tr><td>B</td><td>13° - 18° Neigung *</td></tr><tr><td>C</td><td>19° - 24° Neigung</td></tr><tr><td>D</td><td>25° - 30° Neigung</td></tr></table>	A	8° - 12° Neigung *	B	13° - 18° Neigung *	C	19° - 24° Neigung	D	25° - 30° Neigung	
A	8° - 12° Neigung *								
B	13° - 18° Neigung *								
C	19° - 24° Neigung								
D	25° - 30° Neigung								
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Dachgeschoß nach § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO Steildach mindestens 48° Neigung								
	1 Vollgeschoß zuzüglich je ein anrechenbares ausgebautes Dach- und Untergeschoß nach § 2 Abs. 8 Nr. 1, 2 u. 3 LBO Steildach mindestens 48° Neigung								

HINWEIS

Diese Zeichen gelten bei höheren Geschößzahlen entsprechend. Es ändert sich jeweils nur die römische Ziffer im Kreis, welche immer die Gesamtzahl der Vollgeschosse (Vollgeschosse + anrechenbare Dach- und Untergeschosse) festsetzt.

* Sofern im Symbol für das Haus die Buchstaben A + B gleichzeitig eingetragen sind, sind Dachneigungen von 8° - 18° zulässig.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

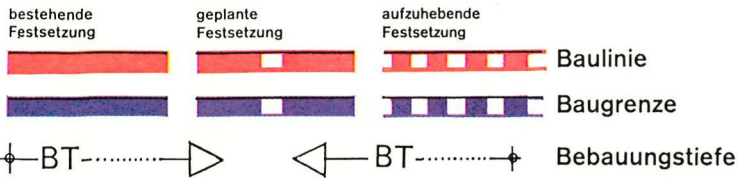
	Zahl der Vollgeschosse (Z)
röm. Ziffer, z. B. III	als Höchstgrenze
röm. Ziffer in einem Kreis, z. B. III	zwingend
Dezimalzahl, z. B. 0,4	Grundflächenzahl
oder GRZ mit Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4	
Dezimalzahl im Kreis, z. B. 0,7	Geschoßflächenzahl
oder GFZ mit Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7	
Dezimalzahl im Rechteck, z. B. 3,0	Baumassenzahl
oder BMZ mit Dezimalzahl, z. B. BMZ 3,0	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig

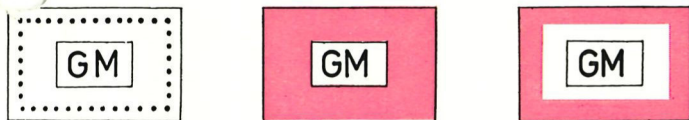
g Geschlossene Bauweise



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf



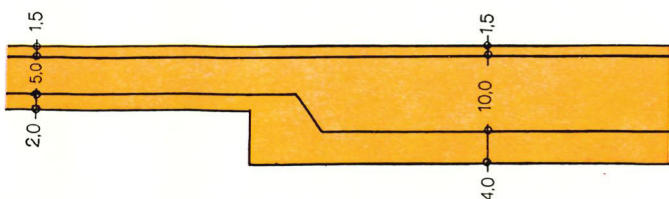
- | | |
|--|--|
|  Verwaltungsgebäude |  Kirche |
|  Schule |  Hallenbad |
|  Krankenhaus |  Kindertagesstätte Kindergarten |
|  Theater |  Schutzraum |
|  Jugendheim Jugendherberge |  Feuerwehr |
|  Post | |

VERKEHRSFLÄCHEN

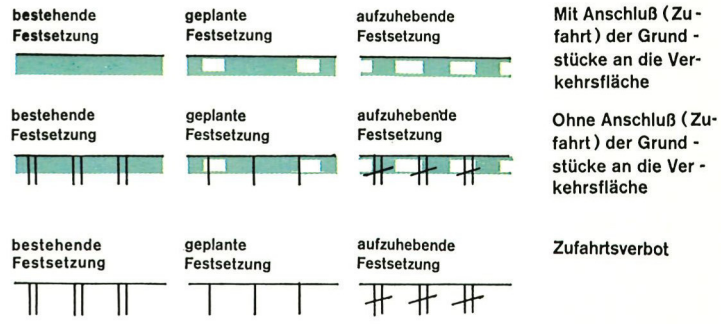
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)



Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen

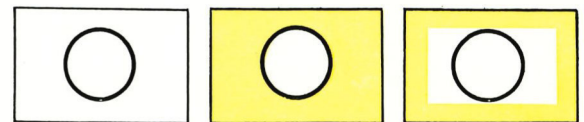


Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 7 BBauG)



- | | |
|--|--|
|  Elektrizitätswerk |  Fernheizwerk |
|  Gaswerk |  Wasserwerk |
|  Wasserbehälter |  Umspannwerk |
|  Umformerstation |  Brunnen |
|  Pumpwerk |  Kläranlage |
|  Müllbeseitigungsanlage | |

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN

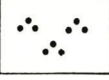
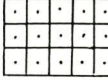
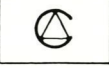
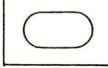
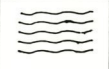

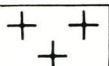
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)



GRÜNFLÄCHEN

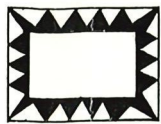
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



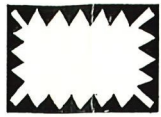
- | | |
|--|--|
|  Parkanlage |  Dauerkleingärten |
|  Zeltplatz |  Sportplatz |
|  Badeplatz |  Spielplatz |
|  Friedhof | |

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)



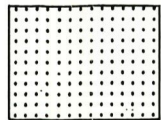
Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

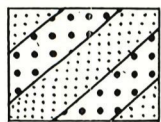
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft



Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

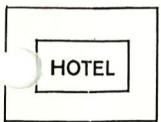
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Flächen für Stellplätze oder Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

St Stellplätze
Ga Garagen

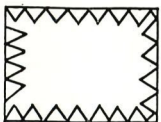
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen



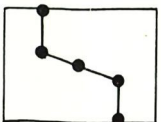
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG)



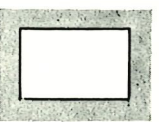
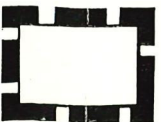
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



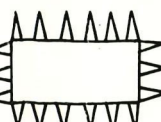
Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

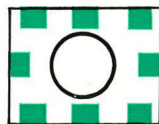
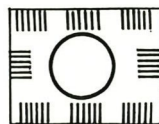


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 5 BBauG)



Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



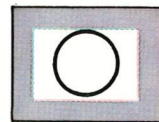
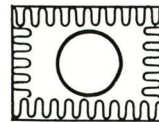
Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Naturschutzgebiet



Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



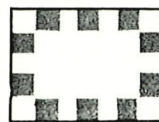
Wasserschutzgebiet



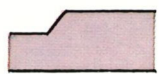
Quellenschutzgebiet



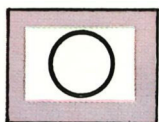
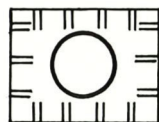
Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs. 3 BBauG)



Flächen für Bahnanlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Flughafen



Segelfluggelände

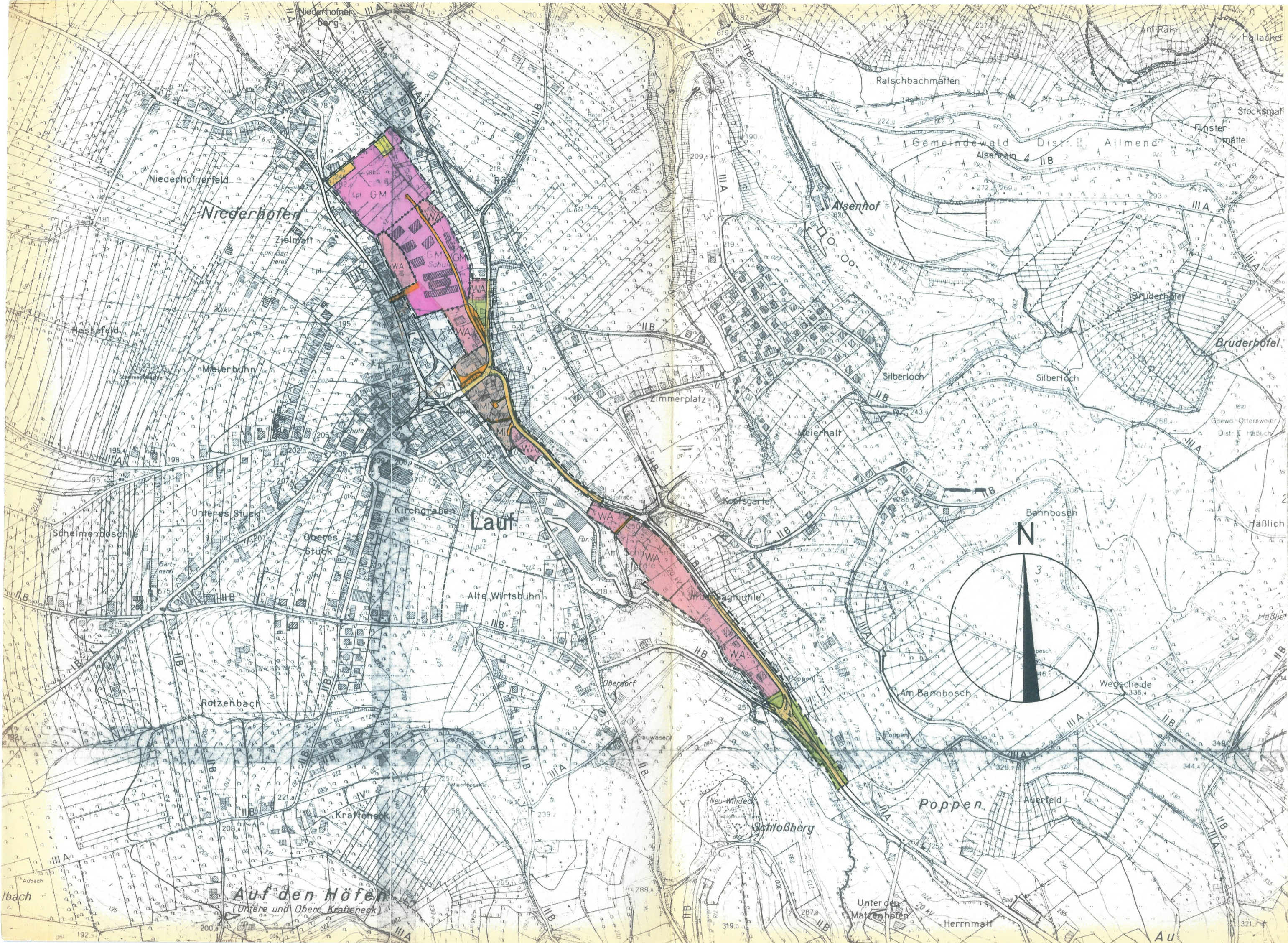


Landeplatz

Erläuterungen zu Bebauungsplanänderungen

GEMEINDE LAUF BEBAUUNGSPLAN „SCHMUTZMATT - ASPICHSTRASSE LAUFBACHSTRASSE“ ÜBERSICHTSLAGEPLAN

MASSTAB 1:5000



LAUF, DEN 19. Dez. 1974

BÜRGERMEISTERAMT
7501 LAUF
Ortenaukreis
Telefon Adress 24 01
[Signature]

LAUF, DEN 18.11.74
PLANVERFASSER:

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7501 Lauf, Poststr. 1
Tel. (0714) 111 111
[Signature]

GEMEINDE LAUF

BEBAUUNGSPLAN „SCHMUTZMATT - ASPICHSTRASSE - LAUFBACHSTRASSE“

MASSTAB 1:500

MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

LAUF, DEN 18.11.74
BÜRGERMEISTER
7501 LAUF
Ordnungsreferat
Telefon 04261 24 00

LAUF, DEN 18.11.74
PLANVERFASSER:
KARL ZINK
Ingenieur
7501 Lauf, Poststr. 1
Tel. 04261 24 00

