

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat am 23.07.1996 den Bebauungsplan "Ochsenacker II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996
2. den Schriftlichen Festsetzungen i.d.F. vom 23.07.1996

Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

- | | | |
|--|---------------|-----------------------|
| 1. der Gestaltungsplan | M. 1 : 500 | i.d.F.vom 19.03.1996 |
| 2. der Bestandsplan - Naturschutz-
rechtliche Eingriffsregelung | M. 1 : 500 | i.d.F.vom 19.03.1996 |
| 3. die Begründung | | i.d.F.vom 17.04.1996 |
| 4. der Straßenplanung - Vorentwurf
- Lageplan - | M. 1 : 500 | vom 08.08.1995 |
| 5. der Straßenplanung - Vorentwurf
- Straßenlängsschnitte A + B - | M. 1 : 500/50 | vom 08.08.1995 |
| 6. die Geländeschnitte 1 - 24 | M. 1 : 200 | vom 27.07.1995 |
| 7. der Übersichtsplan | M. 1 : 2500 | i.d.F. vom 08.03.1996 |

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

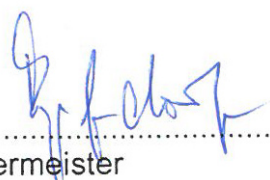
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" umfaßt im westlichen Bereich einen Teilbereich des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes "Ochsenacker".

Mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" wird dieser Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ochsenacker" aufgehoben.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 30. Sep. 1996




Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach, (Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über dem Bebauungsplan für das Gebiet "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil A) auf der Grundlage vom § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften (Teil B) auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO i.d.F. vom 8.08.1995.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.

2.2 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2, 3, 4 und 5 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfistrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die in den Systemschnitten, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, eingetragenen max. Erdgeschoßfußbodenhöhen, bezogen auf m über NN dürfen nicht über- oder unterschritten werden.

2.4 Gebäudehöhe

2.4.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf betragen

bei 1-geschoss. Gebäuden (Nutzungszonen 1, 2, 3, 4 und 5)

Hangseitig: 4,00 m (gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand, OK Dachhaut)

Talseitig: 6,75 m (gemessen von OK Untergeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand, OK Dachhaut), dabei darf die Differenz zwischen OK Untergeschoß Rohfußboden und OK Erdgeschoß Rohfußboden max. 2,75 m betragen.

2.4.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis Oberkante First darf im gesamten Planungsgebiet max. 10,00 m betragen.

2.4.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1, 2 und 3 nur Einzelhäuser,
in den Nutzungszonen 4 und 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser,

zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Firstrichtungen ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Bei den Grundstücken südlich und südöstlich an die Planstraßen A und B angrenzend sind Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, d.h. die Garagen können auch in das Gebäude integriert werden.

5.2 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten. Eine Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Begrünung ist zur Ausführung erforderlich.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtflächen - S 1 -

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe (gemessen von Oberkante Fahrbahn), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

8.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

- 9.0 Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9.1 Östlich der Erschließungsstraße "Am Pfarrberg" wurde im "Zeichnerischen Teil" eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ausgewiesen.
- 10.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Die bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze sowie die Wiesenböschung im Süden des Baugebietes werden entsprechend ihrer Nutzung als solche ausgewiesen.
- 11.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 Die im "Zeichnerischen Teil" im Norden und Süden des Planungsgebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen als "Ausgleichsflächen" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen. Die als Wiese bzw. Streuobstwiese genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind zu erhalten und möglichst extensiv zu bewirtschaften.
- 12.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 12.1 Im Bereich der Böschung (landwirtschaftliche Nutzfläche) entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sind Obstgehölze in einer Reihe anzupflanzen und zu unterhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Im Bereich der nordöstlichen Wiesenfläche sind zur ökologischen Aufwertung Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- 12.3 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze sind zur äußeren Eingrünung des Baugebietes in dem auf privaten Grundstücken ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische Sträucher in lockeren Gruppen und innerhalb des 2,00 m breiten Pflanzstreifens in dichten Gehölzgruppen (Hainbuchenhecke) anzupflanzen. Bei der Anlage der Pflanzstreifen sind die unter Pkt. 14.0 festgesetzten Leitungsrechte lr 1, lr 2 und lr 3 zu beachten.
- 12.4 An den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten sind mittelgroßkronige Laubbäume im Straßenraum anzupflanzen und zu unterhalten.

- 12.5 Entlang der südlichen und nördlichen Grenze des öffentlichen Kinderspielplatzes sind innerhalb eines 2,00 m breiten Pflanzstreifens Sträucher in lockeren Gruppen (Verwendung von nicht giftigen Arten) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 12.6 Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum oder alternativ 5 einheimische Sträucher bzw. dorftypische Blütensträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
Bei der Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens mittelgroße Sträucher ab 1,50 - 3,00m Höhe zu verwenden.
- 13.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 13.1 Die vorhandenen Streuobstwiesen bzw. Wiesenflächen im Norden und Süden des Planungsgebietes sind zu erhalten und möglichst extensiv zu bewirtschaften (später zu Mahdtermin, sparsame Verwendung von Düngemitteln). Bei Abgang der Obstgehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 13.2 Die vorhandenen und im "Zeichnerischen Teil" entsprechend gekennzeichneten Obstgehölze im Bereich der privaten Grundstücke sowie auf dem Kinderspielplatz sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 14.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 14.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze und in nördlicher Richtung mit Anschluß an die Planstraße „A“ ist ein Leitungsrecht -lr 1- (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde Lautenbach ausgewiesen.
- 14.2 Von der Wendeplatte der Planstraße „A“ in nördlicher Richtung ist ein Leitungsrecht -lr 2- (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde Lautenbach ausgewiesen.
- 14.3 Entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht -lr 3- (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde Lautenbach ausgewiesen.

B Örtliche Bauvorschriften **§ 74 LBO**

1.0 Stellplatzverpflichtung

- 1.1 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen
- bis 60 m² 1,0 Stellplatz / Garage
 - bis 90 m² 1,5 Stellplätze / Garagen
 - über 90 m² 2,0 Stellplätze / Garagen

1.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.0 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterrahmen, Geländer etc.).

3.0 Dachgestaltung

3.1 Bei Einzelhäusern sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern sind nur Satteldächer zulässig.

3.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude (Einzelhäuser) wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
Den Bauherren wird empfohlen, bei Doppelhäusern die Dacheindeckung und die Dachgesimse einheitlich durchzuführen.

3.3 Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° und darf max. 35° betragen. Garagen mit Flachdach sind zulässig, müssen jedoch mit einer Attika oder einem Scheindach eingefaßt werden. Sofern Garagen mit Flachdach vorgesehen werden, sind diese zu begrünen, mit Erdüberdeckung herzustellen oder wenn als Terrasse genutzt mit Scheindach auszubilden.

3.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

- 3.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig.
- 3.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- Die Mindestdachneigung für Schlepogauben beträgt 15° ; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 3.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu $\frac{1}{3}$ der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 3.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.0 Antennenanlagen
- 4.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.0 Einfriedigungen
- 5.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der im Bebauungsplan festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m verwendet werden. An den Grundstücken südlich und südöstlich an die Planstraßen A und B angrenzend sind keine Sockel zulässig.
An den Grundstücken nördlich an die Planstraßen A und B angrenzend sind Stützmauern mit einer Höhe bis max. 0,50 m zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m an den der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten.
- 6.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

- 6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
- 7.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

C Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

- 1.0 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-
- 1.1 Alllasten sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 1.2 Abfallwirtschaft
- 1.2.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

1.2.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortsanwendungsbereiches einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

1.3 Bodenschutz

Nach §4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Der Boden des geplanten Wohngebietes ist gemäß der Einstufung nach Reichsbodenschätzung (Klassenzeichen SL 4 V 45/38; siehe Landschaftsplan) nicht für Wiederverwendung zu Geländeauffüllungen geeignet.

Der Einstufung in das Klassenzeichen ist zu entnehmen, daß es sich um einen Boden mit der Körnung stark lehmiger Sand (SL) handelt, der mit 38 Bodenpunkten bewertet wurde. Eine Verbesserung anderer, zur Auffüllung vorgesehener Böden ist mit Bodenmaterial dieser Beschaffenheit nicht zu erwarten.

Der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sollte im Gewerbegebiet deshalb auch durch die Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes im Baugebiet Rechnung getragen werden. Auffüllungen mit dem anfallenden Bodenmaterial in der Landschaft würden zu einer zusätzlichen, grundsätzlich nicht erforderlichen Verschlechterung von Böden führen.

Auflagen:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und auf dem Baugelände zwischenzulagern und möglichst wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu melden.

Hinweise:

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Auch nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.


- 2.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg
- 2.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.0 Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg
- 3.1 Als Baugrund steht im Planareal Oberkirch - Granit an. In Hanglage wird dieser von steinig - lehmigem Hangschutt bedeckt, der bei Zutritt von Hangsickerwasser und / oder Störung des Hanggleichgewichtes (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen) zur Instabilität neigt.
- 3.2 Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes von Lautenbach (LfU-Nr. 149) befindet. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind einzuhalten.
- 4.0 Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Offenburg
- 4.1 Bei den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte auf Arten, die den Wirtspflanzen des Feuerbrandes oder der Scharka zugeordnet werden können, verzichtet werden.

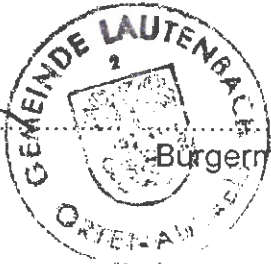
- 5.0 Hinweis des Überlandwerkes Achern
- 5.1 Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden in diesem Gebiet verkabelt.
- 5.2 Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.
- 6.0 Hinweis und Empfehlung der Gemeinde Lautenbach
- 6.1 Zisternen für Brauchwasserversorgung von Grünflächen sind zulässig und wünschenswert.

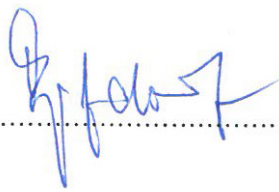
Freiburg, den 12.07.1995
13.08.1995
05.03.1996
15.03.1996
20.03.1996
23.07.1996

Lautenbach, den 30. Sep. 1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


Planer

 Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden sowie die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich sichergestellt werden.

Da das Baugebiet "Ochsenacker" bereits überwiegend bebaut ist, werden mit der Realisierung des Baugebietes "Ochsenacker II" neue Bauflächen ausgewiesen, die den gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen in Lautenbach decken sollen.

2. Übergeordnete Planung

Die Fläche war bisher im genehmigten Flächennutzungsplan nicht enthalten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach wurde die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan - Zieljahr 2005 - ausgewiesen. Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zur Ausweisung des Baugebietes keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Nach Aussage des Landschaftsplanes Oberkirch-Renchen-Lautenbach wurde das Wohngebiet "Ochsenacker II" im Rahmen der Baugebietsbewertung als "zur Bebauung geeignet" eingestuft.

3. Städtebauliche Konzeption

Erschließung - Bebauung - Begrünung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,08 ha und grenzt im Westen an das bestehende Baugebiet "Ochsenacker".

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den vorhandenen Wald, im Süden an die Böschung oberhalb des Rüstenbaches. Die westliche Grenze bildet die Erschließungsstraße "Am Pfarrberg".

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Westen über die vorhandene Erschließungsstraße "Am Pfarrberg", die im nördlichen Bereich mit gleichem Querschnitt noch auszubauen ist.

Damit begründet wurde ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ochsenacker" (Straße "Am Pfarrberg") in den Bebauungsplan "Ochsenacker II" miteinbezogen. Mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans "Ochsenacker II" wird dieser Teilbereich im Geltungsbereich Bebauungsplan "Ochsenacker" aufgehoben.

Im Rahmen der Einbeziehung der Erschließungsstraße "Am Pfarrberg" wird der vorhandene Platzbereich (Wendeplatte) zum Kinderspielplatz hin noch geringfügig vergrößert.

Im nördlichen Bereich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes während des Verfahrens noch um den vorhandenen Wirtschaftsweg erweitert, da mit der Realisierung des Wohngebietes die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin gewährleistet bleiben muß und damit deren Zufahrt über den Wirtschaftsweg sichergestellt wird. Ein weiterer Ausbau oder eine zusätzliche Befestigung ist nicht vorgesehen.

Das gesamte Planungsgebiet wird mit Ausnahme der Böschungsfläche im Süden sowie der erforderlichen Waldabstandsfläche als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- ausgewiesen, wobei hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen wurden, da diese Anlagen aus städtebaulicher Sicht eher dem Kernort zuzuordnen sind.

Die vorhandene Böschung sowie die Abstandsflächen zum Wald hin werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, wobei der vorhandene Streuobstbestand im Westen zu erhalten ist und im östlichen Teilbereich eine weitere Streuobstwiese anzulegen ist. Nördlich der vorhandenen Böschung wurde ein ca. 3,00 m breiter Wirtschaftsweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgewiesen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Im Südwesten ist desweiteren im Anschluß an das Baugebiet "Ochsenacker" die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen, der aufgrund seiner Lage künftig beiden Baugebieten zuzuordnen ist und damit ein "Verbindungselement" zwischen beiden Gebieten darstellt.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten wurde eine lokale, stark an den Höhenlinien orientierte Bebauung vorgesehen.

Mit der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes sollen mit der Festsetzung einzelner kleiner Baufenster die gewünschten "Durchblicke" freigehalten werden. Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll die Umsetzung der geplanten stark an den Höhenlinien orientierten Bebauung gewährleistet werden.

Während im flacheren südlichen Bereich alternativ freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt wurden, sind im nördlichen Bereich aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse freistehende Einzelhäuser vorgesehen.

Im Planungsgebiet sind insgesamt 14 Bauplätze für freistehende Einzelhäuser sowie 10 Bauplätze für Doppelhäuser vorgesehen.

Es wurde eine hangseitig eingeschossige und talseitig zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die sich der umgebenden, vorhandenen Bebauung im Baugebiet "Ochsenacker" in der Höhenentwicklung angleicht. Somit fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum ein. Bei einem relativ kleinen Grundstückszuschnitt von \varnothing 450 m² ergibt sich eine angemessene Verdichtung des Gebietes.

Mit einer Mischung verschiedener Bebauungsmöglichkeiten wird bei 24 Bauplätzen, einer möglichen Schaffung von ca. 32 Wohneinheiten und einer \varnothing Belegung von ca. 3,0 bzw. 1,5 Einwohner/ Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 70 EW/ha erzielt.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper wird mit der Festsetzung einer max. Gebäudetiefe sowie der Wand- und Firsthöhe versucht, in diesem Gebiet Gebäude zu erhalten, die in der Proportion der umgebenden Bebauung angepaßt sind.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, daß in der Regel die meisten Haushalte über 2 PKW's verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten. Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Lautenbach im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten PKW's. Um zu verhindern, daß eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Ochsenacker II" ohnehin sehr eng ausgelegt und durch die Steillage geprägt ist, muß es im öffentlichen Interesse sein, daß für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze erfahrungsgemäß abhängig ist von der Wohnungsgröße wird über § 37 Abs. 1 LBO hinaus von § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 7 LBO Gebrauch gemacht.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 8a BNatSchG)

Konfliktanalyse

Die geplanten baulichen Vorhaben (Wohngebiet) lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

In der folgenden Übersicht wird die Bestandsbewertung und die zu erwartenden Eingriffe den landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darstellen, gegenüberstellt.

Bestandbewertung / zu erwartende Eingriffe

Klimapotential:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Wiesenflächen und Obstanlagen, die Kaltluftproduktionsflächen darstellen. Die Landwirtschaftsflächen liegen in südexpontaner Hanglage im Rüstenbachtal. Oberhalb der Landwirtschaftsflächen befinden sich Waldungen, die das Rüstenbachtal und somit die Gemeinde Lautenbach, die im Renchtal liegt, mit Frischluft versorgen.

Durch eine Bebauung der Hanglage reduziert sich die Kaltluftproduktion und die Frischluftversorgung der Gemeinde Lautenbach aus dem Rüstenbachtal wird in eingeschränktem Maße beeinträchtigt bzw. vermindert.

Wasserpotential:

Die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung werden berührt, da das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet "Pfarrberg" Zone III liegt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebietes.

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von Verkehrsflächen wird der oberirdische Abfluß von Niederschlagswasser verstärkt. Dies bedingt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, die im Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes im Wasserschutzgebiet kritisch zu sehen ist und eine stärkere Belastung der Oberflächengewässer, wodurch die Gefahr von Hochwasserereignissen steigt.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Aus grünplanerischer Sicht bieten sich die folgenden Ansatzpunkte um eine wirksame Minderung negativer klimatischer Effekte bei einer Bebauung zu erreichen:

- Reduzierung der befestigten Flächen auf eine erforderliche Mindestgröße
- weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Bereichen mit Bäumen
- Begrünung von Fassaden und von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern
- Vermeidung einer dichten, abriegelnden Bebauung, damit weiterhin der Frischluftaustausch gewährleistet werden kann.

Die Schutzvorschriften der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Pfarrberg" sind einzuhalten.

Desweiteren ist die Flächenversiegelung weitestgehend zu minimieren.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken des Wohngebietes sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

Bestandsbewertung / zu erwartende Eingriffe

Bodenpotential:

Für die geplante Bebauung und die Anlage von Straßen werden ca. 1,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die in der Flurbilanz als Fläche mit guter Voraussetzung für den Erwerbsobstbau bzw. Extensivobstbau eingestuft ist.

Die Böden des Planungsgebietes besitzen eine mittlere Bedeutung für das Biotopentwicklungspotential, ein mittleres Puffer- und Filtervermögen, sowie eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (vgl. Baugebietsbewertung im Landschaftsplan).

Durch Überbauung und Versiegelung werden die Bodenfunktionen des Planungsgebietes nachhaltig beeinträchtigt.

Da sich das Planungsgebiet in Hanglage befindet, sind umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die einen erheblichen Eingriff darstellen, erforderlich.

Biotoppotential:

Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die Streuobstwiesen im Planungsgebiet, auf denen sich z.T. prägnante, erhaltenswerte Obstgehölze befinden, als wertvoll einzustufen.

Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren (sh. Wasserpotential) damit die Bodenfunktionen "Puffer- und Filtervermögen" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" z.T. erhalten werden können.

Randbereiche des Planungsgebietes sollten zum Erhalt des Biotopentwicklungspotentials von Bebauung freigehalten werden.

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sollte eine effiziente Erschließung vorgesehen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und unter Berücksichtigung der Bodenschutzbestimmungen durchzuführen.

Um die Eingriffe zu minimieren sollte aus der Sicht des Natur- und Landschaftschutzes der Erhalt der älteren Obstgehölze gewährleistet bzw. Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Eine Eingriffsminimierung erfolgt durch gründerische Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und durch den Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze sowie der Wiesenböschung im Süden des Baugebietes.

Zum Ausgleich nach § 8a BNatSchG können nachfolgende Maßnahmen in Ansatz gebracht werden:

- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden und Norden des Planungsgebietes, in denen nachfolgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen sind:
 - * Erhalt und extensive Nutzung der Streuobstwiese im Norden des Planungsgebietes
 - * Neuanpflanzung von Obstgehölzen zur Erweiterung der Streuobstwiese
 - * Ergänzende Anpflanzung von Obstbäumen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze als Obstbaumreihe

Bestandsbewertung / zu erwartende Eingriffe

Landschaftsbild:

Durch die Realisierung des Baugebietes werden der Allgemeinheit ortsnahe, landwirtschaftlich genutzte Flächen entzogen, die im landschaftlich sehr schönen und für die Naherholung wichtigen Ristenbachtal liegen und nach dem Regionalplan als Nah- und Ferienerholungsgebiet ausgewiesen sind.

Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Aus Gründen des Landschaftsbildes ist einer intensiven landschaftstypischen Grüneinbindung des Baugebietes Rechnung zu tragen.

Aus diesen Gründen wird die vorhandene Obstbaumreihe entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze auf Flst.Nr. 90 sowie der Böschungsbereich erhalten.

Ein ausreichender Abstand zum oberhalb liegenden Pfarrwald wird bei einer Bebauung eingehalten, damit landwirtschaftliche Nutzflächen als Übergang zwischen Siedlungs- und Waldfläche erhalten bleiben.

Desweiteren erfolgt eine Grüneinbindung nach Osten durch einen 2 bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze.

Naturschutzrechtliche Abwägung

Durch geplante bauliche Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie die Konfliktanalyse darlegt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die Bebauung "Ochsenacker II" entstehenden Eingriffe kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Innere Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Äußere Eingrünung des Baugebietes durch
 - * Anpflanzung von Strauchgruppen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze
 - * Erhalt und Neuanlage von Streuobst im Norden des Planungsgebietes und Sicherstellung einer ausreichenden Übergangszone zwischen Siedlung und Wald
 - * Erhalt und ergänzende Neupflanzung einer Obstbaumreihe im Süden des Planungsgebietes
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da ökologisch hochwertige Flächen weitgehend erhalten bleiben und umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung "Ochsenacker II" vorgesehen und im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen planungsrechtlich verankert sind, sind Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich.

Zum Ausgleich und Ersatz für die durch die Bebauung "Ochsenacker II" zu erwartenden Eingriffe können im begrenzten Maße auch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen angerechnet werden, die von der Gemeinde in den letzten Jahren zur ökologischen Aufwertung einzelner Flächen durchgeführt wurden:

- Umwandlung einer ca. 1 ha großen intensiv genutzten Ackerfläche auf Flurstück Nr. 75 in extensives Grünland zum Zwecke des Grundwasserschutzes, da das Flurstück innerhalb der Wasserschutzzone II liegt
- Anpflanzung von Obstbäumen (ca. 15 Hochstammbäume) und Weiden entlang der Erschließungsstraße des Baugebietes "Ochsenacker I".

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur Eingrünung des Wohngebietes "Ochsenacker II" innerhalb der ausgewiesenen Pflanzstreifen anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden, und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen 11.1, 12.1, 12.2 und 12.3 und die Bauordnungsrechtliche Festsetzung 7.1 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Gemeindefestsetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzung 12.4, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen. Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem über die bestehende Ortskanalisation.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lautenbach.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt. Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließungsarbeiten die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Abfallwirtschaft

Zusätzliche Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

Wertstoffmüllcontainer befinden sich in unmittelbarer Nähe.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,08 ha
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 0,53 ha
äußere Erschließung ("Am Pfarrberg")	<u>ca. 0,09 ha</u> ca. 1,46 ha
Bruttobauland	ca. 1,46 ha = 100,0 %
innere Erschließung	ca. 0,19 ha = 13,0 %
Kinderspielplatz	<u>ca. 0,06 ha = 4,1 %</u>
Nettobaufläche	ca. 1,21 ha = 82,9 %

10 Doppelhauseinheiten:	10 x 1 WE *
davon z.B. 5 mit Einliegerwohnung:	5 x 1 WE
14 freistehende Einzelhäuser:	14 x 1 WE
davon z.B. 5 mit Einliegerwohnung:	<u>5 x 1 WE</u> 34 WE

$$\begin{aligned} 24 \text{ WE} \times 3,0 \text{ WE} &= 72 \text{ EW} * \\ 8 \text{ WE} \times 1,5 \text{ WE} &= \underline{12 \text{ EW}} \\ &84 \text{ EW} \end{aligned}$$

Bruttowohndichte: 84 EW/1,46 ha = ca. 70 EW/ha

* WE = Wohneinheit
EW = Einwohner

8. Kostenschätzung

Straßenbau	ca. DM	375.000,00
Kanalisation	ca. DM	500.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	95.000,00
Beleuchtung	ca. DM	24.000,00
Begrünung (pauschal)	ca. DM	40.000,00
Sonstiges, Unvorhergesehenes	ca. DM	<u>160.000,00</u>
	ca. DM	1.194.000,00
15 % MWSt	DM	<u>179.000,00</u>
Gesamtsumme	ca. DM	<u><u>1.373.000,00</u></u>

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzung der Gemeinde Lautenbach.

9. Beabsichtige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die


- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 12.07.1995
05.03.1996
15.03.1996
20.03.1996
17.04.1996

Lautenbach, den **30. Sep. 1996**

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR: 32 79100 FREIBURG


Planer



Bürgermeister



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat am 18.05.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.1998 (GBl. S. 418).

§ 1 - Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist

1. der "Zeichnerische Teil" M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996

§ 2 - Inhalt der Änderung

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 793. Im Bereich des Flst.Nr. 793 soll durch Ausweisung eines größeren Baufensters und die Zuordnung der Nutzungszone 5 die Möglichkeit eine Doppelhausbebauung oder Bebauung mit 2 Einzelhäusern geschaffen werden. Die Bebauungsvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

§ 3 - Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996

- 2. den Schriftlichen Festsetzungen i.d.F. vom 23.07.1996
- 3. dem Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" /
1. Änderung M. 1 : 500 i.d.F. vom 22.07.1998

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- 1. der Gestaltungsplan M. 1 : 500 i.d.F.vom 19.03.1996
- 2. das Deckplatt zum Gestaltungsplan /
1. Änderung M. 1 : 500 i.d.F. vom 22.07.1998
- 3. der Bestandsplan - Naturschutz-
rechtliche Eingriffsregelung M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996
- 4. die Begründung i.d.F. vom 17.04.1996
- 5. die Begründung zur 1. Änderung i.d.F. vom 06.08.1998
- 6. der Straßenplanung - Vorentwurf
- Lageplan - M. 1 : 500 vom 08.08.1995
- 7. der Straßenplanung - Vorentwurf
- Straßenlängsschnitte A + B - M. 1 : 500/50 vom 08.08.1995
- 8. die Geländeschnitte 1 - 24 M. 1 : 200 vom 27.07.1995
- 9. die Geländeschnitte 8a + 8b M: 1 : 200 vom 07.08.1998
- 10. der Übersichtsplan M. 1 : 2500 i.d.F. vom 08.03.1996
- 11. der Übersichtsplan zur 1. Änderung M. 1 : 1500 i.d.F. vom 22.07.1993

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 19. Mai 1999



Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II", Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 793. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um auf dem relativ großen Flst.Nr. 793 eine Doppelhausbebauung oder Bebauung mit 2 Einzelhäusern zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet - bezogen auf den "Zeichnerischen Teil" - folgende Änderungen:

Der Bebauungsplan wird im Bereich der o.g. Flst. Nrn. durch ein Deckblatt geändert. Im Bereich des Flst.Nr. 793 soll durch Ausweisung eines größeren Baufensters und die Zuordnung der Nutzungszone 5 (Einzel- und Doppelhäuser) die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung oder Bebauung mit 2 Einzelhäusern geschaffen werden. Ursprünglich war auf dem relativ großen Flurstück nur eine Einzelhausbebauung mit einem Gebäude zulässig. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach eher kleineren Bauplätzen soll das Grundstück nochmals geteilt werden.

Mit der Ausweisung eines größeren Baufensters müssen auch die Flächen für Stellplätze und Garagen für dieses Grundstück neu festgelegt werden. Ergänzt wird zusätzlich die Hauptfirstrichtung für dieses Grundstück.

Um eine sinnvolle Bebauung des Gesamtgrundstückes zu ermöglichen, wird der mit 5,0 m ausgewiesene Pflanzstreifen in einen kleinen Teilbereich des Grundstücks auf 4,0 m reduziert.

Um die Erdgeschoßfußbodenhöhen für das geteilte Grundstück exakt analog zum genehmigten Bebauungsplan festlegen zu können, werden für das Flst.Nr. 793 die Schnitte 8a und 8b erstellt, die Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind.

Die Schriftlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Aussagen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die bauliche Nutzung auf Flst.Nr. 793 geringfügig erhöht. Der Pflanzstreifen wird dabei in einem kleinen Teilbereich von 5,00 m auf 4,00 m reduziert. Damit entsteht nur ein geringer Eingriff, so daß die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung, die bereits im genehmigten B-Plan getroffen sind (wie Pflanzstreifen, Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, Minimierung der Flächenversiegelung) als Ausgleichsmaßnahmen für ausreichend erachtet werden.

Freiburg, den 06.08.1998

Lautenbach, den 19. Mai 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer



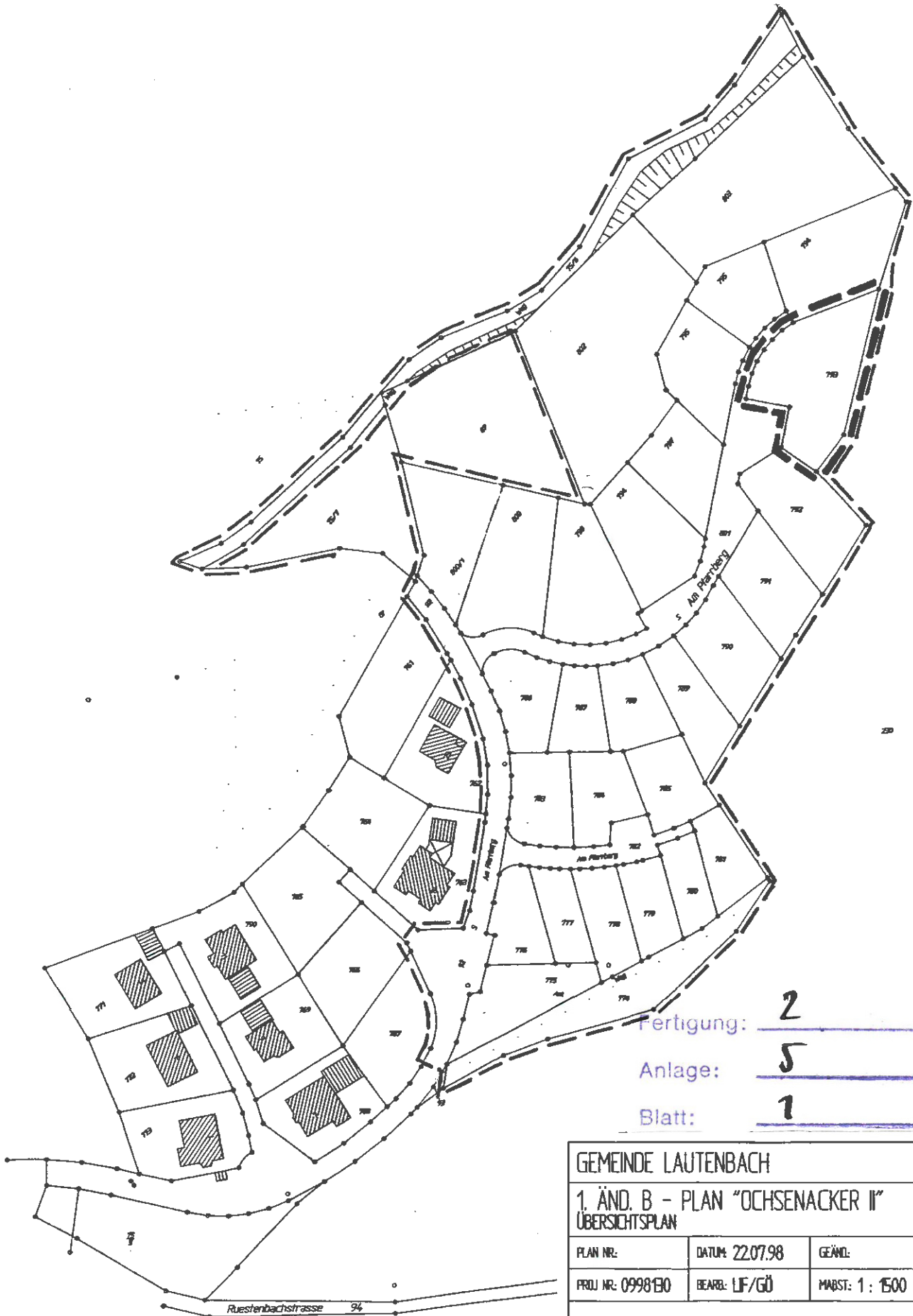

.....
Bürgermeister



ABGRENZUNG GENEHMIGTER B - PLAN
"OCHSENACKER II"



ABGRENZUNG ÄNDERUNGSBEREICH



Fertigung: 2
Anlage: 5
Blatt: 1

GEMEINDE LAUTENBACH

1. ÄND. B - PLAN "OCHSENACKER II"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM: 22.07.98	GEÄND.:
PROJ. NR.: 0998130	BEARB.: LF/GÜ	MAßST.: 1:1500

PLANUNGSBÜRO FISCHER

70100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0781 / 70342-0 FAX. 70342-24



SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat am 27.07.1999 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65).

§ 1 - Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist

1. der "Zeichnerische Teil" M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996

§ 2 - Inhalt der Änderung

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 775. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich um auf Flst.Nr. 775, das ursprünglich als Kinderspielplatz ausgewiesen war, eine Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus zu ermöglichen.

§ 3 - Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 i.d.F. vom 19.03.1996

2. den Schriftlichen Festsetzungen i.d.F. vom 23.07.1996

3. den Schriftlichen Festsetzungen zur 2. Änderung		i.d.F. vom 20.09.1998
4. dem Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" / 1. Änderung	M. 1 : 500	i.d.F. vom 22.07.1998
5. dem Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" / 2. Änderung	M. 1 : 500	i.d.F. vom 22.07.1998
Dem Bebauungsplan beigelegt sind:		
1. der Gestaltungsplan	M. 1 : 500	i.d.F.vom 19.03.1996
2. das Deckblatt zum Gestaltungsplan / 1. Änderung	M. 1 : 500	i.d.F. vom 22.07.1998
3. das Deckblatt zum Gestaltungsplan / 2. Änderung	M. 1 : 500	i.d.F. vom 22.07.1998
4. der Bestandsplan - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	M. 1 : 500	i.d.F. vom 19.03.1996
5. die Begründung		i.d.F. vom 17.04.1996
6. die Begründung zur 1. Änderung		i.d.F. vom 06.08.1998
7. die Begründung zur 2. Änderung		i.d.F. vom 21.09.1998
8. der Straßenplanung - Vorentwurf - Lageplan -	M. 1 : 500	vom 08.08.1995
9. der Straßenplanung - Vorentwurf - Straßenlängsschnitte A + B -	M. 1 : 500/50	vom 08.08.1995
10. die Geländeschnitte 1 - 24	M. 1 : 200	vom 27.07.1995
11. die Geländeschnitte 8a + 8b	M: 1 : 200	i.d.F. vom 07.08.1998
12. die Geländeschnitte 24a + 25	M. 1 : 200	i.d.F. vom 07.08.1998
13. der Übersichtsplan	M. 1 : 2500	i.d.F. vom 08.03.1996
14. der Übersichtsplan zur 1. Änderung	M. 1 : 1500	i.d.F. vom 22.07.1998
15. der Übersichtsplan zur 2. Änderung	M. 1 : 1500	i.d.F. vom 22.07.1998

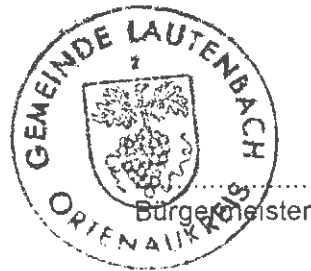
§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 3.1. Aug. 1999



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Felsch', is written over a horizontal dotted line. The signature is written in a cursive style.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II", Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 775. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um auf Flst.Nr. 775, das ursprünglich als Kinderspielplatz ausgewiesen war, eine Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet - bezogen auf den "Zeichnerischen Teil" - folgende Änderungen:

Der Bebauungsplan wird im Bereich des o.g. Flst. Nr. durch ein Deckblatt geändert. Im Bereich des Flst.Nr. 775 soll anstatt des ursprünglich geplanten Kinderspielplatzes die Möglichkeit zur Erstellung eines freistehenden Einzelhauses geschaffen werden. Da südlich des Baugebietes "Ochsenacker" im Gewann "Pfarrgarten" bereits ein größerer Kinderspielplatz vorhanden ist, der auch fußläufig gut angebunden ist, und der beiden Baugebieten "Ochsenacker" und "Ochsenacker II" aufgrund der geringen Entfernung auch räumlich gut zuzuordnen ist, hat die Gemeinde beschlossen, auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet "Ochsenacker II" zu verzichten.

Um die Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, wird ein Baufenster für ein freistehendes Einzelhaus ausgewiesen und die Nutzungszone 6 (freistehendes Einzelhaus) festgesetzt. Desweiteren wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Diese Fläche wird im südwestlichen Bereich des Flurstückes ausgewiesen, um das geplante Gebäude im nördlichen Bereich tiefer in das Gelände einpassen zu können. Damit, und mit der Reduzierung der zulässigen Dachneigung von 36° - 45° auf 36° - 40° sowie dem Verzicht auf ein Untergeschoß wird versucht in diesem Bereich mit dem geplanten Gebäude die darüberliegende Bebauung (Flst.Nrn. 776 und 777) in ihrem Freibereich nicht zu beeinträchtigen. Diese geänderten Festsetzungen machen die Festlegung einer neuen Nutzungszone 6 erforderlich. Um die Erdgeschoßfußbodenhöhe für das geplante Gebäude festlegen zu können, werden für das Flst.Nr. 775 zusätzlich die Schnitte 24a und 25 erstellt, die Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden in Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen in den Punkten 9.1 Grünflächen, 12.5 Pflanzgebot und 13.2 Pflanzbindung dahingehend geändert, daß die Festsetzungen zum ursprünglich geplanten Kinderspielplatz entfallen können und im Punkt 2.4 Gebäudehöhe um die für die Nutzungszone 6 festgesetzte Wand- und Firsthöhe ergänzt.


Aussagen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich auf Flst.Nr. 775 eine Bebauungsmöglichkeit neu geschaffen. Auf Flst.Nr. 775 entfällt dabei ein Obstgehölz. Damit entsteht nur ein geringer Eingriff, so daß die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung, die bereits im genehmigten B-Plan getroffen sind (wie Pflanzstreifen, Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, Minimierung der Flächenversiegelung) als Ausgleichsmaßnahmen für ausreichend erachtet werden.

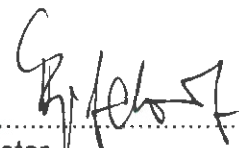
Freiburg, den 06.08.1998
21.09.1998

Lautenbach, den 31. Aug. 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenacker II", Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 775. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um auf Flst.Nr. 775, das ursprünglich als Kinderspielplatz ausgewiesen war, eine Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus zu ermöglichen.

Die Schriftlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden wie folgt geändert:

- | <u>A</u> | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> | <u>§ 9 BauGB</u> |
|----------|--|----------------------------|
| 2.0 | Maß der baulichen Nutzung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 2.4 | Gebäudehöhe | |
| 2.4.1 | Wandhöhe | |
| | wird ergänzt durch: | |
| | Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf betragen | |
| | bei 1-geschoss. Gebäuden (Nutzungszone 6) | |
| | <u>4,00 m</u> (gemessen von OK Erdgeschoß und Rohfußboden
bis Schnittpunkt Außenwand, OK Dachhaut) | |
| 2.4.2 | Firsthöhe | |
| | wird ergänzt durch: | |
| | Die max. zulässige Firsthöhe für die Nutzungszone 6 gemessen ab Oberkan-
te Erdgeschoß Rohfußboden bis Oberkante First darf max. 9,00 m betragen. | |
| 9.0 | Öffentliche und private Grünfläche | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| 9.1 | Die Festsetzung zum ursprünglich geplanten Kinderspielplatz kann entfallen. | |
| 12.0 | Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| 12.5 | Die Festsetzung zur Bepflanzung des 2,0 m breiten Gehölzstreifens entlang
des geplanten Kinderspielplatzes kann entfallen. | |

13.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr 25 G BauGB)

13.2 Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandene Obstgehölze auf dem geplanten
Kinderspielplatz kann entfallen.

Die übrigen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes gelten auch für die 2.
Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter.

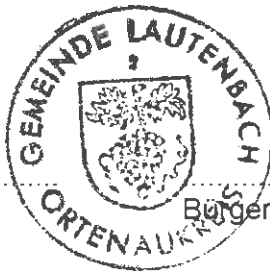
Freiburg, den 06.08.1998
20.09.1998

Lautenbach, den 31. Aug. 1999

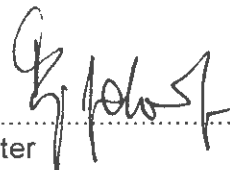
PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG



Planer



Bürgermeister

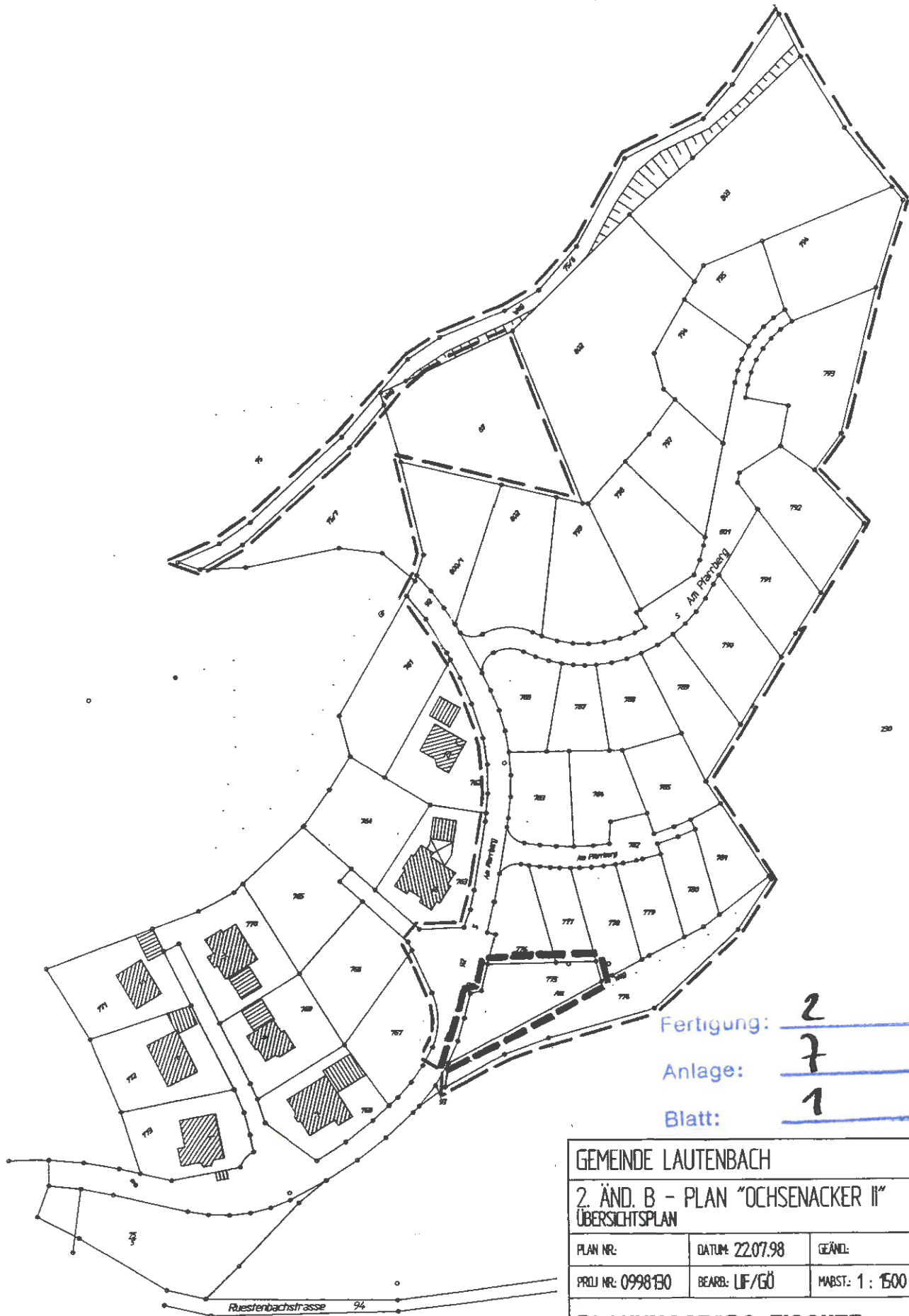




ABGRENZUNG GENEHMIGTER B - PLAN
"OCHSENACKER II"



ABGRENZUNG ANDERUNGSBEREICH



Fertigung: 2
Anlage: 7
Blatt: 1



GEMEINDE LAUTENBACH		
2. ÄND. B - PLAN "OCHSENACKER II" ÜBERSICHTSPLAN		
PLAN NR:	DATUM: 22.07.98	GEÄND:
PROJ NR: 0998130	BEARB: LIF/GÖ	MAßST: 1 : 1500
PLANUNGSBÜRO FISCHER		
70100 FREIBURG , GÖNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24		Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung