

## **Satzungen**

### **zum Bebauungsplan "Bonnlet", Lottstetten**

#### **2. Ausfertigung**

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in seiner Sitzung am 21. Juni 2012 den Bebauungsplan

"Bonnlet", Lottstetten

sowie örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bauvorschriften:

Satzung A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74  
Abs. 1 LBO Baden - Württemberg)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzungen zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**


Diese Satzungen treten mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft.

Lottstetten, am 29. Juni 2012



Jürgen Link  
Bürgermeister

Der Planer:

  
dipl.ing.tu w.popp  
büro für bauleitplanung  
im kroh 2  
79790 küssaberg - kadelburg

**Gemeinde Lottstetten  
Landkreis Waldshut**

**Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**"Bonnlet", Lottstetten**

**- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB -**

---

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 10.11.2011 .

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1, § 13 Abs. 2 und 13 a Abs. 2 und 3 BauGB am 18.11.2011.

Zustimmung zum Satzungsentwurf und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 10.11.2011.

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und Ort und Dauer der Auslegung am 18.11.2011.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung am 22.11.2011 mit Fristsetzung vom 25.11.2011 bis zum 27.12.2011 .

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 25.11.2011 bis 27.12.2011.

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss, mit dem geänderten Entwurf eine 2. Offenlegung durchzuführen, gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 08.03.2012.

Ortsübliche Bekanntmachung des 2. Auslegungsbeschlusses und Ort und Dauer der Auslegung am 16.03.2012.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange von der 2. Auslegung am 23.03.2012 mit Fristsetzung vom 26.03.2012 bis zum 13.04.2012.

2. Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 26.03.2012 bis 13.04.2012.

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss, mit dem geänderten Entwurf eine 3. Offenlegung durchzuführen, gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 26.04.2012.

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur 3. Auslegung und Ort und Dauer der Auslegung am 04.05.2012.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange von der 3. Auslegung am 10.05.2012 mit Fristsetzung vom 14.05.2012 bis zum 25.05.2012.

3. Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 14.05.2012 bis 25.05.2012.

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 21.06.2012.
















Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 29.06.2012.

Lottstetten, am 29. Juni 2012



Jürgen Link  
Bürgermeister

**Legende:**

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
-  Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
-  Bereich A/B/C
-  Bereich mit unterschiedlicher Festsetzung der zul. Höhe (s. Pos. 2,4 im Text)
-  Baugrenze
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
-  wegfällende Grundstücksgrenzen
-  Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizumachen sind (Sichtfeld 3m x 70m)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Lottausbau, am

Jürgen Link  
Bürgermeister

dipl.-Ing. W. Popp  
Bau- und Stadtplanung  
und -entschädigungstechnik 2  
79700 Mühlhahn - Kadeburg  
planungsbuero.popp.com

Der Planer:

  
Gemeinde Lottstetten  
Landkreis Waldshut

**Bebauungsplan  
"Bonnet", Lottstetten**

**Entwurf - Auslegungsexemplar  
Mai 2012**

Lageplan M 1 : 500

Dipl.-Ing. W. Popp - Büro für Bauleitplanung - Küssaberg-Kadeburg



## **Bebauungsplan**

### **"Bonnlet", Lottstetten**

## **Bebauungsvorschriften (Satzungen A u. B)**

### **2. Ausfertigung**

---

#### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 1.2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466) geändert worden ist.
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58).
- 1.4 Landesbauordnung für Baden – Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358).

#### **2. Satzung A: Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung:**

Das Gebiet ist als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Zulässig sind im Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

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

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2 Zulässig sind im Mischgebiet (MI) folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Als Ausnahme sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. Planeintrag als Höchstwert festgesetzt.

Die Zahl der max. anrechenbaren Vollgeschosse beträgt

in dem Bereich A: II,

in dem Bereich B: III,

in dem Bereich C: I.

Unterschieden wird in den Bereichen A, B und C auch nach der zul. Wand- und Firsthöhe (s. Pos. 2.4).

## 2.3 Beschränkung der Wohnungszahl Im Allgemeinen Wohngebiet

Die Anzahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 3 je Wohngebäude beschränkt.

## 2.4 Höhenlage, Gebäudehöhen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 1,00 m über dem bergseits vorhandenen Gelände liegen.

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bergseits in der Mitte der Gebäudeseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

im Bereich A: max. 5,50 m,



im Bereich B: max. 8,00 m

im Bereich C: max. 5,00 m betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen wie bei Wandhöhe dargestellt, im

Bereich A: max. 10,00 m

Bereich B: max. 11,50 m

Bereich C: max. 10,00 m betragen.

## 2.5 Bauweise

Es wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Längenbeschränkung auf 25,00 m.

## 2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2.7 Sichtfelder

An Knotenpunkten sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht im Plan mit 3,00 m auf 70,00 m eingetragen. Diese müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen und kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## 2.8 Grünordnung, Anpflanzung

Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großwüchsiger Laubbaum anzupflanzen; empfohlen werden hochstämmige, heimische Obstbäume. Dabei ist der im Lageplan als Anpflanzung eingetragene Standort vorrangig zu benutzen.

Die sonstige Anpflanzung soll mit Pflanzarten aus dem hiesigen Naturraum erfolgen.

Lottstetten, am **29. Juni 2012**



*JL*  
Jürgen Link  
Bürgermeister

**3.0 Satzung B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 LBO Baden - Württemberg)**

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1.1 Dächer

Es sind zulässig:

- Sattel- oder Walmdächer:

Die Hauptfirstrichtung soll dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Dachneigung für Satteldächer ist im Bereich A und C mit 23 - 38°, im Bereich B mit 20 - 35° vorgegeben.

- Pultdächer (in allen Bereichen):

Die Dachneigung muss mind. 15° betragen.

- Kombination aus Sattel- oder Pultdach mit Flachdach:

Eine Kombination aus Flachdach und Sattel-/Pulldach ist zulässig, wenn:

- Das geneigte Dach eine Gebäudelängsseite vollständig bedeckt;

- Das geneigte Dach mind. 60 % der Gebäudebreitseite bedeckt.

- Beim geneigten Dach die zul. Werte nach Pos. 2.4 und 3.1.1 der Bebauungsvorschriften eingehalten werden.

- Beim Flachdach die zul. Wandhöhe mit 5,00 m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der Gebäudelängsseite, bei Gefälle bergseits, bis zum oberen Rand der Außenwand, nicht überschritten wird.

Runde Dachformen wie halbkreis- oder viertelkreisförmige Dächer sowie reine Flachdächer sind unzulässig.

### 3.1.2 Dachaufbauten

Dachgaupen sind ausschließlich bei Satteldächern und bis zu 50% der gesamten Hausbreite zulässig.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

### 3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe, ausgehend von dem vorhandenen Gelände, zulässig.

### 3.3 Einfriedigungen

Zäune und Hecken sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Zäune und Sockelmauern einen Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Sockelmauern sind als Einfriedung nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Zäune aus Drahtgeflecht sind nur mit einer Hinterpflanzung von Hecken zulässig, dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet beigemischt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 3.5 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) darf von den Dachflächen nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Zisterne mit mind. 4,5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Hiervon ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem zulässig.

Die Zisternen sollen mit einem zwangsentleertem Puffervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ausgerüstet sein, so dass bei größeren Niederschlägen ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht. Das Mindestpuffervolumen muss 3 m<sup>3</sup> betragen.

Alternativ oder in Ergänzung hierzu ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

### 3.6 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei sich ergebendem Dezimalbruch wird aufgerundet (z.B. von 4,5 auf 5).

## 4.0 Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften

### 4.1 Brandschutz

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mind. zwei Stunden im Umkreis von 300 m um das Objekt erforderlich und nachzuweisen (§§ 15, 33 LBO, DVGW 405).

Die Hydranten sind auf einer Ringleitung DN 100 anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.

Als Grundlage für die Abmessungen und Ausführung von Feuerwehrflächen ist die „Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen“ des Innenministeriums v. 11.08.1988, zuletzt geändert am 10.12.2004 oder die DIN 14090 heranzuziehen. Abweichend davon muss jedoch eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen von 16 t Gesamtgewicht möglich sein (§ 15 LBO, § 2 LBOAVO).

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

#### 4.2 Denkmalschutzgesetz

Falls in dem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 26, Denkmalpflege, 79083 Freiburg i.Br., zu benachrichtigen.

Lottstetten, am 29. Juni 2012



Jürgen Link  
Bürgermeister

Der Planer:

dipl.ing. tu w. popp  
büro für stadt-u.regionalplanung  
79790 küssaberg – kadelburg  
im kroh 2  
homepage: planungsbuero – popp.com

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan "Bonnlet", Lottstetten**

#### **und zu den Gestaltungsvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung Baden – Württemberg für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes**

---

##### **1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung**

In Lottstetten stehen so gut wie keine Bauplätze für den Eigenheimbau für junge Familien zur Verfügung; das Baugebiet „Längelen“, das im Jahr 2007 erschlossen wurde, ist nahezu vollständig belegt. Von den 15 ausgewiesenen Bauplätzen sind 13 verkauft.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten in seiner 4. Änderung, genehmigt vom Landratsamt Waldshut am 04.12.2008, sieht für die weitere Siedlungsentwicklung von Lottstetten das Gebiet „Bonnlet“ vor.

Begründet wurde dies im oben genannten Änderungsverfahren wie folgt:

„Die innerörtliche Freifläche im Gewann Bonnlet zwischen Feldwiesenstraße, Rosenhofweg, Bonnletstraße und Schitterlestraße ist im gültigen (bisherigen) Flächennutzungsplan als geplante öffentliche Grünfläche „Schulsport“ dargestellt.

Diese Darstellung soll durch eine Wohnbaufläche ersetzt werden, da sich angesichts rückläufiger Schülerzahlen für die Zukunft kein weiterer Bedarf für zusätzliche Schulsporteinrichtungen erkennen lässt, zumal eine Sportanlage in kleinerem Umfang bereits unterhalb der Hauptschule geplant ist.

Als Übergang zum östlich benachbarten Gewerbegebiet ist entlang der Feldwiesenstraße eine Bautiefe als Mischbaufläche dargestellt.

Durch die Ortslage ist das Gebiet gut für eine ortskernnahe Wohnentwicklung geeignet.

Es wird eine innerörtliche Freifläche erschlossen – im Gegensatz zur sonst üblichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Die Erschließung ist mit den umliegenden Straßen nahezu vollständig vorhanden und kann kostengünstig ergänzt werden.“

Dieses Gebiet bietet sich auch deshalb für eine Überplanung und darauf folgende Erschließung an, da die Gemeinde zwischenzeitlich Eigentümer aller betroffenen Grundstücke ist.

## **2. Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes**

Durch die Lage des Gebietes im Innenbereich ist es möglich, das Verfahren gem. § 13 a BauGB als Innenentwicklung durchzuführen. Damit ist nur ein einstufiges Verfahren erforderlich, d.h. nach nur einer Offenlegung und Bürgerbeteiligung kann der Satzungsbeschluss erfolgen. Ebenso ist eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## **3. Daten des künftigen Baugebietes**

Das Gebiet hat eine Größe von 18.878 qm zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen. Die geplante Erschließungsstraße vom Nordosten zum Südwesten des Baugebietes hat eine Länge von rund 180 Metern. Bei einer geplanten Breite mit 5,50 m beträgt die künftige Verkehrsfläche 1.028 Quadratmeter, so dass als Nettobauplatzfläche rund 1,785 ha verbleiben.

Die Planung sieht 25 neu geschaffene Bauplätze vor; die Größe differiert dabei von 605 qm bis 890 qm. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 708 qm. Durch die Lage des Gebietes an vorhandenen Straßen sind 16 Bauplätze sofort, ohne weiteren Erschließungsaufwand - außer den erforderlichen Hausanschlüssen - bebaubar.

Im ländlichen Raum entstehen im allgemeinen Wohnhäuser nahezu ausschließlich für den Eigenbedarf und damit meistens eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Zuge des Verfahrens hat ein Architekt beantragt, den Bebauungsplanentwurf in der Form zu ändern, dass bei gleicher Wand- und Firsthöhe das Dachgeschoss ein nach der LBO B-W ein anrechenbares Vollgeschoss sein darf. Dem ist der Gemeinderat gefolgt; es ist daher in dem Bereich des Planes, in dem



ursprünglich eine eingeschossige Bebauung vorgegeben war, nunmehr mit einer Wandhöhe von 5,50 m eine zweigeschossige Bebauung zulässig (Bereich A). Auf den Grundstücken längs der Feldwiesenstraße (Bereich B) soll auch der Bau von Eigentumswohnungen möglich sein; hier ist eine dreigeschossige Bebauung mit höheren Wänden zulässig. Im Bereich C hingegen ist, um diese künftigen Gebäude nicht überhöht in Erscheinung treten zu lassen, eine eingeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 5,00 m zulässig.

Da im allgemeinen in Privathäusern Einliegerwohnungen errichtet werden, ergibt sich folgende zu erwartende Einwohnerdichte (ohne den möglichen Eigentumswohnungsbau):

Belegung von 3-4 Einwohnern je Hauptwohnung und 1-2 Einwohnern je 2. Wohnung im OG oder je Einliegerwohnung; Anzahl der Häuser 25; ergibt ca. 125 Einwohner. Gebietsgröße 1,88 ha; erwartende Bevölkerungsdichte somit ca. 66,5 Einw. je ha.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Wie bereits erwähnt, ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten als künftige Wohnbaufläche für den Hauptort Lottstetten enthalten (s. Planausschnitt in der Anlage); somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. Festgesetzte Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet ist eine ideale Möglichkeit zum Bau von innerörtlichen, zentrums- und versorgungsnahen Wohnhäusern; demzufolge ist hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings ist es, wie in der Begründung der Baufläche im Flächennutzungsplanänderungsverfahren (s.o.) dargestellt, erforderlich, den Randstreifen angrenzend an die Feldwiesenstraße als Mischgebiet auszuweisen, da ein Angrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes an ein Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen nicht möglich ist. Im Verfahren wurde vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass auch das Grundstück östlich der Einmündung neue Erschließungsstraße / Schitterlestraße in den Mi – Bereich einzubeziehen ist. Dies hat zur Folge, dass sich hier bei der späteren Bebauung zu einem gewissen Teil Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln müssen, die allerdings mit der angrenzenden Wohnbebauung wiederum verträglich sein müssen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde, auch wenn davon auszugehen ist, dass ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, nahezu kein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen.

So sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine gute Ergänzung zum Wohnen und sind deshalb zugelassen; die sonstigen Nutzungen nach § 4 BauNVO sind als Ausnahme zulässig. Lediglich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind in einem kleinen, im ländlichen Raum liegenden Baugebiet unpassend und deshalb ausgeschlossen.

Auch im Mischgebiet sind die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; diese sind in dieser Ortslage wegen der erforderlichen Größe nicht realisierbar. Tankstellen sind wegen des hohen Verkehrsaufkommens unerwünscht. Es sollen hier möglichst Betriebe der Versorgung, wie Frisör oder ähnliche Dienstleistungen, angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA entspricht in der Grundflächenzahl mit 0,4 der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, ist die Geschossflächenzahl mit 0,5, festgesetzt. Im MI soll, zur Ansiedlung von Betrieben, eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche mit Lagerhallen o.ä. zulässig sein, so dass hier eine GRZ von 0,6 und GFZ von 0,8 vorgegeben wurde.

## **6. Bauweise, überbaubare Flächen, Gebäudehöhen**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es ist ein seitlicher Grenzabstand entspr. der LBO Baden - Württemberg einzuhalten. Allerdings sollen nach dem Votum des Gemeinderates keine übergroßen, das Siedlungsbild störenden Gebäude entstehen: die max. Gebäudelänge wurde deshalb auf 25 m begrenzt.

Die Baugrenzen sind großzügig eingetragen, um den Bauherren eine individuelle Ausnützung der Grundstücke und Stellung der Gebäude zu ermöglichen; deshalb ist auch keine Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung vorgegeben. Um jedoch die als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen freizuhalten - dies soll ein großzügig gestaltetes Siedlungsbild garantieren - , sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle – in der westlichen Hälfte 5 %, in der östlichen bis zu 12% - von West nach Ost. Um Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeform nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen und zum Erreichen einer gewissen Einheit im Siedlungsbild sind die Gebäudewandhöhen (Traufhöhen) und Firsthöhen jeweils beschränkt. Es wird vom vorhandenen Gelände aus gemessen. Hierzu sind in dem Bebauungsplan Höhenlinien, aufgenommen von dem mit der Erschließung beauftragten Ingenieurbüro, eingetragen.

## **7. Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Bei der Fläche handelt es sich um ein Ackerland von geringer Wertigkeit; irgendwelcher Baum – oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Der Boden besteht aus Parabraunerden (kiesiger schluffiger Lehm und sandig lehmiger Schluff über kies- und geröllführendem tonigem Lehm).

Nach der landschaftsplanerischen Bewertung im FNP sind bis auf das Schutzgut Boden keine hochwertigen ökologischen Funktionen betroffen.

Die Problematik der Inanspruchnahme der Fläche ist jedoch vertretbar. Im Hauptort der Gemeinde Lottstetten soll die Eigenentwicklung gewährleistet sein, andere Bauflächen stehen momentan nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt minimiert und die Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes wie folgt berücksichtigt werden:

Es wird eine Anpflanzung mit hochstämmigen, heimischen Bäumen auf den Grundstücken vorgeschrieben. Damit soll eine gewisse Mindest -Durchgrünung erreicht werden;

Die Befestigung sämtlicher Flächen ist zu minimieren. Zufahrten zu Park-plätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen, wie Steine mit Fugen bzw. Schotter, versehen werden;

Die Verkehrsflächen werden durch das Erschließungskonzept mit nur einer, mittig geführten Erschließungsstraße sehr gering gehalten; diese soll, um Fläche zu sparen, als Mischfläche gestaltet, d.h. ohne separaten Gehweg gebaut werden;

- Um die Ableitung des Oberflächenwassers in den Kanal zu reduzieren, ist vorgeschrieben, das Regenwasser einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Je Grundstück sind Zisternen zur Fassung des Regenwassers mit einer Mindestgröße und einem Puffervolumen vorgeschrieben. Die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus wird empfohlen.

Alternativ kann das Regenwasser einer Versickerungsmulde zugeführt werden.

- Ökologischer Ausgleich durch landschaftsgerechte Gartengestaltung:  
Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; das bedeutet, dass in jedem Garten mind. 4 -5 hochstämmige Bäume sein werden. Die sonstige Anpflanzung soll mit heimischen, ökologisch wertvollen Sträuchern wie z.B. Hartriegel, Schneeball, Schlehe, Schwarzdorn, Hundsrose, Holunder, Hasel, u.ä. erfolgen; Koniferen, also Nadelgehölze aller Art, sind ortsuntypisch, ökologisch nur von sehr geringem Wert und sollen deshalb nicht verwendet werden.

## **8. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen auf der Grundlage des § 74 Bauordnungsrecht B-W**

Es sollen ausschließlich Sattel- oder Pultdächer, in Kombination mit diesen Dachformen auch Flachdächer mit einem geringeren Anteil an der gesamten Dachfläche, zulässig sein. Damit soll ein dörflicher Charakter gewahrt bleiben.

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Gebäuden 23 - 38° festgesetzt. Diese unterschiedliche Dachneigung wurde vorgenommen, um bei eingeschossigen Gebäuden eine bessere Ausnutzung des Dachraumes, besonders bei Einbau einer Einliegerwohnung, zu ermöglichen. Zudem bieten Fertighaushersteller die Dächer ihrer Häuser in 5 Grad Abstufung, beginnend mit 23°, an. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die zul. Dachneigung 20 - 35°, da hier im allgemeinen ein frei geplantes Haus entsteht, bei dem ein Spielraum bei der Dachgestaltung gegeben werden soll,

Die entsprechenden Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen wurden vorgenommen, um ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden zu ermöglichen, ohne dass ein zu unruhiges oder gar störendes Siedlungsbild entsteht.

Durch die Vorgabe der max. Wand- und Firsthöhen ist es nicht erforderlich, bei Pultdächern eine max. zulässige Dachneigung vorzugeben. Sie resultiert aus diesen Werten. Die Mindestneigung von 15° bei diesen Dächern soll verhindern, dass ein Flachdachcharakter entsteht.

Übergroße Dachgaupen stören die Dachlandschaft erheblich. Sie sind deshalb ausschließlich bei Satteldächern zulässig und einzeln und im Gesamtmaß auf die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt.

Die Errichtung von übergroßen Dacheinschnitten (mehr als 3 m Breite) und Dacheinschnitten in nicht rechteckiger Form würden äußerst unharmonisch und nicht dorfbildgerecht wirken und ist deshalb nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig. Höhere bzw. tiefere Geländeänderungen würden das gleichmäßig ebene Gelände und damit das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen und sind deshalb unzulässig. Hierzu ist auf die im Plan eingetragenen Höhenlinien Bezug zu nehmen.

Hohe Zäune würden das Siedlungsbild in einer Siedlungseinheit mit kleinen Grundstücken stark beeinträchtigen. Die Beschränkung auf 1,00 m Höhe soll dem entgegen wirken; andererseits ist diese Höhe sicher auch für Hundehalter ausreichend.

Der vorgeschriebene Abstand von 0,50 m von Zäunen zur Straße soll einen großzügigen Straßenraum bewirken. Für freiwachsende Hecken erscheint dies nicht erforderlich.

Mauern sind als Abgrenzungen aus gestalterischen Gründen unerwünscht und sind deshalb nur als Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig.

Ein wichtiger ökologischer Aspekt in einem Neubaugebiet ist der Schutz des Bodens, d.h. die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung. Wege, Zufahrten zu Garagen sowie die Stellplätze sind deshalb mit wasserdurchlässigem Material zu belegen (s. Erläuterung ökologische Aspekte).

Die Größe der Sichtfelder wurde entspr. dem Wunsch des Landratsamtes mit 3,00 m auf 70,00 m festgesetzt. Dies ist für die Anfahrtsicht ausreichend. Die Sichtfelder für eine Haltesicht, wie ebenfalls vom LRA WT verlangt, sind in dem kleinen Baugebiet mit wenig Verkehr nach Auffassung der Gemeinde nicht dringend erforderlich, da hier bei der Rechts – vor Links – Regelung ohnehin langsam gefahren bzw. angehalten wird. Die Tiefe würde sonst 10,00 m betragen, was in einem Baugebiet nicht realisierbar ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei ungerader Wohnungszahl und sich somit ergebenden Dezimalbruch wird aufgerundet. Dies ist erforderlich, da die künftige Erschließungsstraße nur mit einer Breite von 5,50 m, ohne separaten Gehweg, ausgeführt werden sollen und ein übermäßiges Parken auf der Straße verhindert werden soll.

Lottstetten, am 29. Juni 2012



*J. Link*  
Jürgen Link  
Bürgermeister

Der Planer:

walter popp  
dipl. ing. tu stadt- und regionalplanung  
ing. grad. bauingenieurwesen  
79790 Küssaberg - Kadelburg  
Im Kroh 2  
Tel. 07741 / 63400  
planungsbuero – popp.com