



- Legende:**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
 - Öffentliche Grünfläche
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl
 - GRZ 0.6 Geschossflächenzahl
 - i max. zul. Geschosshöhe
 - Baugrenze
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
 - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Leitungsrecht Kanal
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Bereiches, in dem Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind

Lottstetten, am 24. Sep. 2010

Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:

dipl. Ing. tu w. popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut



Bebauungsplan
" Längelen ", Lottstetten

3. Ausfertigung

mit Eintrag des Bereiches, in dem Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind;
Kennzeichnung der Bereiche A und B

Lageplan M 1 : 500

**Satzung
der Gemeinde Lottstetten**

3. Ausfertigung

zur Änderung des Lageplanes und der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Längelen“ , Lottstetten, sowie der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Planes.

§ 1

Rechtsgrundlagen

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 15.09.2010 die Änderung des Lageplanes und der Bebauungsvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Diese Satzung besteht aus diesem Textteil und einem zeichnerischen Teil (geänderter Bebauungsplan). Ihr ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Längelen“, Lottstetten, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07.07.2006.

§ 4

Sachlicher Inhalt dieser Änderungssatzung

- 1. Für den Geltungsbereich dieser Satzung werden die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Längelen“, Lottstetten, wie folgt geändert:**

Satzung A – Planungsrechtliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB)

Pos. 2.4.1 Zahl der Vollgeschosse

In dem Bereich der Bebauung südlich der Erschließungsstraße und des Grundstücks nördlich der Erschließungsstraße an der Einmündung der Stichstraße in die Haupteerschließungsstraße, in dem bisher nur eine eingeschossige Bebauung zulässig war, wird nunmehr eine zweigeschossige Bebauung als Maximalwert festgesetzt.

Der bisherige Bereich mit bisher eingeschossigen, künftig zweigeschossig zulässigen Bebauung wird im Folgenden als Bereich A, der Bereich mit bisher und auch künftig zweigeschossig zulässigen Bebauung wird als Bereich B festgesetzt (s. Eintrag im beiliegenden Lageplan).

2.4.2 Gebäudehöhen

Es ist zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Satteldach und Gebäuden mit Pultdach.

A. Satteldach

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der Gebäudelängsseite, bei Gefälle hangseits, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

im Bereich A : max. 5,00 m,

im Bereich B : max. 8,00 m

betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen wie oben dargestellt,

im Bereich A max. 10,00 m

im Bereich B max. 11,50 m

betragen.

B. Pultdach

Bei Pultdächern darf die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der Gebäudelängsseite, bei Gefälle hangseits, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,

an der niedrigen Seite

im Bereich A : max. 5,00 m,
im Bereich B : max. 8,00 m

betragen.

Die Wandhöhe der höheren (Firstseite) darf, gemessen wie oben dargestellt,

im Bereich A : max. 10,00 m
im Bereich B : max. 11,50 m

betragen.

2.4.3 Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der Gebäudelängsseite, bei Gefälle hangseits, darf bei allen Gebäuden max. 1,00 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Passus 2.6 „Überbaubare Grundstücksflächen“:

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

wird wie folgt ergänzt:

Auf den Grundstücken südlich bzw. südwestlich der Erschließungsstraße ist in dem Bereich südlich bzw. westlich der im Plan als überbaubar ausgewiesenen Fläche je Grundstück eine Nebenanlage zulässig.

Der Geltungsbereich dieser Vorschrift ist in beiliegendem Lageplan eingetragen.

2. Änderung im Lageplan:

In einem Teilbereich (Gebiet südlich der geplanten Erschließungsstraße, s. Lageplan) werden die überbaubaren Flächen durch Verschieben der Baugrenze nach Süden von vormalig 10,00 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze auf jetzt 8,00 m Abstand vergrößert.

Lottstetten, am 24. Sep. 2010



Jürgen Link
Bürgermeister

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

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1.1 Dächer für Wohngebäude

Es sind zulässig:

A: Sattel- oder Walmdächer

Die Hauptfirstrichtung soll dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Dachneigung ist

im Bereich A : mit 30 - 40°,

im Bereich B : mit 25 - 30°

festgesetzt.

B: Pultdächer

Die Dachneigung muss mind. 15° betragen.

C: Kombination aus Sattel- oder Pultdach mit Flachdach

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

- Das geneigte Dach eine Gebäudelängsseite vollständig bedeckt;
- Das geneigte Dach mind. 60 % der Gebäudebreite bedeckt.
- Beim geneigten Dach die zul. Werte nach Pos. 2.4.1 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 hangseits, bis zum oberen Rand der Außenwand, nicht überschritten wird.

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

Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mind. 15° aufweisen. Bei einem Anbau der Garage an das Wohnhaus und der Nutzung des Garagedaches als Terrasse ist ein Flachdach zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind ausschließlich bei der Errichtung eines Satteldaches zulässig.

Dachgaupen sind mit bis zu 2,50 m Breite einer Einzelgaupe und in der Summe aller Gaupen bis zu 50% der gesamten Hausbreite zulässig.

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lottstetten, am 24. Sep. 2010


Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:



Dipl.Ing. TU W. Popp
Büro f. Bauleitplanung u. Erschließung
Alte Rathausstr. 18
79787 Lauchringen

Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut

Verfahrensvermerke

der Satzung
zur Änderung des Bebauungsplanes „Längelen“ , Lottstetten,
sowie der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Planes.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss, das Verfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, gefasst in der Sitzung am 22.04.2010.

Zustimmung zum vorliegenden Satzungsentwurf der Änderung und Beschluss, damit der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gefasst in der Sitzung am 22.04.2010.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.04.2010 im Gemeindeblatt; zugleich Bekanntmachung der Auslegungsfrist vom 03.05. bis zum 04.06.2010.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am 04.05.2010 benachrichtigt und zur Stellungnahme bis zum 04.06.2010 aufgefordert.

Nochmalige öffentliche Auslegung mit ergänzten Änderungen, bekannt gemacht am 18.06.2010, Fristsetzung vom 21.06. 2010 bis einschl. 09.07.2010.

Nochmalige Anhörung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.06.2010 und Fristsetzung bis zum 16.07.2010.

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2010.

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeblatt am 24.09.2010.

Lottstetten, am 24.09.2010


Jürgen Link
Bürgermeister

**Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut**

**Änderung des Bebauungsplanes
„Längelen“, Lottstetten**

**und der örtlichen Bauvorschriften
zu diesem Bebauungsplan**

Änderungsinhalt:

A. Zahl der Vollgeschosse

B. Zulassen von anderen Dachformen und Dachneigungen;

C. Zulassen von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Teilbereich.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Änderung und städtebauliche Zielsetzung

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2010 sollen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Längelen“, Lottstetten, folgende Änderungen vorgenommen werden:

A. Zahl der Vollgeschosse, zul. Gebäudehöhen

Die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes zur Gebäude- und Fußbodenhöhe lauten:

„Pos. 2.4 Gebäudehöhen, Höhenlage

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf
bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden max. 8,00 m
betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen wie oben dargestellt, bei
eingeschossiger Bebauung max. 10,00 m
zweigeschossiger Bebauung max. 11,50 m
betragen.

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

Diese Vorgaben wurden getroffen, um eine Staffelung der Gebäudegrößen im Baugebiet zu erreichen; der hinterliegende, nördliche Bereich der Bebauung soll höher in Erscheinung treten als die südliche Bebauung.

Die Vorgabe zur Wandhöhe mit 5,00 m bei eingeschossiger Bebauung wurde gewählt, um einerseits eine sinnvolle Erdgeschossfußbodenhöhe (1,00 über vorh. Gelände) zu ermöglichen, andererseits auch den im allgemeinen üblichen Kniestock mit ca. 0,80 bis 1,20 m zu ermöglichen.

Bei der Einreichung von Baugesuchen bzw. den Wünschen der künftigen Bauherren hat sich nun gezeigt, dass bei Einhaltung des max. Maßes der Wandhöhe mit 5,00 m und einer gering angesetzten Fußbodenhöhe (EFH etwa eben mit dem Gelände) das Dachgeschoß so hoch ausgebaut werden kann, dass damit ein zusätzliches, nach LBO Baden-Württemberg anrechenbares Vollgeschoss entsteht.

Da die städtebauliche Intention der höhenmäßigen Abstufung von Nord nach Süd bei Einhaltung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen damit eingehalten wird, hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Wünschen der Bauinteressenten nachzukommen und – bei einem Beibehalten der bisherigen Gebäudehöhen – generell eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Entsprechend der Höhenvorgabe soll auch die GRZ in diesen vormalig eingeschossigen Bereichen nicht geändert werden; Häuser mit anrechenbarem Obergeschoss müssen somit evtl. in der Grundfläche entsprechend kleiner sein.

Der Bereich mit bisher einer eingeschossigen, künftig zweigeschossigen zulässigen Bebauung wird im Folgenden als Bereich A, der Bereich mit bisher und auch künftig zweigeschossigen zulässigen Bebauung wird als Bereich B festgesetzt (s. Eintrag im beiliegenden Lageplan).

B. Andere Dachformen

Der Bebauungsplan „Längelen“ für eine Siedlungserweiterung am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Lottstetten bzw. die örtlichen Bauvorschriften

hierzu setzen auf eine traditionelle Gestaltung der Dächer. Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die entsprechenden Vorschriften lauten:

In Satzung A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

„2.4 Gebäudehöhen, Höhenlage

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 8,00 m betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen wie oben dargestellt, bei eingeschossiger Bebauung max. 10,00 m, bei zweigeschossiger Bebauung max. 11,50 m betragen.

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

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

„3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1.1 Dächer

Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung soll dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Dachneigung ist bei eingeschossiger Bebauung mit 30 - 40°, bei zweigeschossiger Bebauung mit 25 - 30° festgesetzt. Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mind. 15° aufweisen. Bei einem Anbau der Garage an das Wohnhaus und der Nutzung des Garagendaches als Terrasse ist ein Flachdach zulässig.“

Bei dem Verkauf der Grundstücke an Bauwillige hat sich nun gezeigt, dass diese Vorgaben manchmal den Vorstellungen der künftigen Bauherren entgegen stehen. In der modernen Architektur sind Dächer ein vielseitiges Gestaltungselement geworden; die Formen reichen dabei von flach bis zu halbkreisförmig.

Um den Wünschen der künftigen Bauherren nachzukommen und damit eine bessere Verwertbarkeit der Grundstücke zu erreichen, galt es zu überprüfen, ob und gegebenenfalls welche Dächer und Dachneigungen im Zuge einer liberaleren Vorgabe denkbar sind. Wichtig ist dabei der Aspekt, dass bereits 7 Grundstücke bebaut sind und diese, nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, traditionelle Satteldächer aufweisen. Evtl. künftige moderne Dachformen müssen demzufolge zu dem Bestand passen.

Ein reines Flachdach dürfte somit entfallen. Bei dem Einhalten der vorgegebenen Erdgeschossfußbodenhöhe von 1,00 m über Gelände und einer Raumhöhe von 2,50 m, zuzüglich 0,30 m für die Dachkonstruktion würde bei eingeschossiger Bebauung eine gesamte Gebäudehöhe von nur 3,80 m entstehen. Das erscheint als absolut unpassend zu den Häusern mit geneigtem Dach, für die eine Wandhöhe von max. 5,00 m vorgegeben ist; im Vergleich zur gesamten Gebäude- (First-) höhe mit zulässigen 10,00 m ist die Diskrepanz (6,20 m) noch wesentlich größer.

In der momentanen Architektur wird öfters ein Pultdach verwendet. Es hat im Gegensatz zum Satteldach den Vorteil, dass die höhere Wandseite bei einer Ausrichtung nach Süden energetisch vorteilhaft ist (wandhohe Verglasung, Nutzung der Sonneneinstrahlung) oder bei einer Orientierung der größeren geneigten Dachfläche zur Sonnenseite für Solarzellen oder Brauchwassererwärmung, womit eine wesentlich größere nutzbare Fläche gegenüber dem Satteldach zur Verfügung steht.

Denkbar ist auch eine Kombination von Flachdach und Pult- oder Satteldach; die ebene Dachfläche wird in diesem Fall im allgemeinen als Dachterrasse genutzt. Dies ist nach den jetzigen Vorschriften bereits auf den Garagendächern zulässig.

Runde Dachformen (Tonnendach, Halbtonnendach) sind für ein Baugebiet im ländlichen Raum zu futuristisch und sollen unterbleiben.

Wie erwähnt, ist bei den künftig möglichen Dachformen darauf zu achten, dass sie zu den vorhandenen und weiterhin zulässigen Dächern passen. Dazu ist insbesondere eine Vorgabe von maximalen Wand- und Firsthöhen erforderlich.

Auch für Pultdächer soll deshalb, bei eingeschossiger Bebauung, die max. Wandhöhe auf der kleineren Seite 5,00 m betragen; bei einer angenommenen Haustiefe von 12,00 m ergibt die Dachhöhe bei 15° Neigung 3,50 m, bei 20° Neigung 4,50 m; die zul. Wandhöhe der höheren Seite ist somit, wenn die-

se Dachneigungen möglich sein sollen, mit 10,00 m – entsprechend der max. Firsthöhe des Satteldaches – festzusetzen. Bei zweigeschossiger Bebauung sind, wie bisher, 11,50 m zuzulassen. Dieser Wert liegt etwas unter dem Maß für das zweite Geschöß, da die zweigeschossigen Häuser sich der eingeschossigen Bebauung anpassen und durch eine geringere Dachneigung weniger voluminös wirken sollen.

C. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie folgt:

„2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Hier wurde von Bauinteressenten der Wunsch geäußert, Nebenanlagen (z.B. Kleintierställe, Fahrradunterstellmöglichkeiten, Einstellhäuschen für Müllcontainer) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen. Der Grundgedanke für die obengenannte Festsetzung ist, solche Hütten nicht direkt neben der Straße zuzulassen, da sie das Siedlungsbild negativ beeinflussen können; auf manchen Grundstücken ist jedoch die ausgewiesene überbaubare Fläche nicht groß genug, um einen sinnvollen Standort zu finden.

In dem Bereich südlich der Erschließungsstraße wird deshalb die Errichtung von Nebenanlagen südlich der Bebauung ermöglicht.

In den Bebauungsvorschriften wird der entsprechende Passus wie folgt eingefügt: „Auf den Grundstücken südlich bzw. südwestlich der Erschließungsstraße ist in dem Bereich südlich bzw. westlich der im Plan als überbaubar ausgewiesenen Fläche je Grundstück eine Nebenanlage zulässig. Der Geltungsbereich dieser Vorschrift ist in beiliegendem Lageplan eingetragen.“

D. Änderung der überbaubaren Flächen im Lageplan

Die Baugrenzen auf den Grundstücken südlich der geplanten Erschließungsstraße haben im rechtskräftigen Bebauungsplan einen Abstand von 10,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Dieser Abstand wurde gewählt, damit sich die künftigen Wohngebäude Richtung Ort orientieren und der Übergang zur

freien Landschaft großzügig gewahrt bleibt. Da damit Baufenster mit einer Tiefe von nur 13,50 m entstehen, wird dies als knapp bemessen betrachtet. Mit einem Abstand von 8,00 m zur Grundstücksgrenze kann das obengenannte Ziel sicherlich auch erreicht werden.

2. Ökologische Auswirkungen der Planung

Irgendwelche negative Auswirkungen durch diese geänderten Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

Es wird somit von einer Umweltprüfung (s. § 13 Abs. 3 BauGB) abgesehen.

3. Verfahren

Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt; die künftigen Gebäude müssen in ihrer Kubatur die maximalen Werte der bisherigen Vorschriften auch weiterhin einhalten; die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Teilbereich ist unwesentlich.

Der Gemeinderat beschloss deshalb, das Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Lottstetten, am 24. Sep. 2010



J. L.
Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:

Dipl.Ing. TU W. Popp
Büro f. Bauleitplanung u. Erschließung
Alte Rathausstr. 18
79787 Lauchringen