

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise.....	8
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.2	Einfriedungen.....	10
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.....	11
4.5	Stellplatzverpflichtung	11
5	UMWELTBELANGE	11
6	BODENORDNUNG.....	11
7	KOSTEN.....	11
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Nack befindet sich am nordöstlichen Ortseingang das Areal einer ehemaligen Baustoffhandlung. Die Gemeinde möchte die Brachfläche zur Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Entwicklung zuführen und im Gewinn Stadelhof den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum bereitstellen. Die Gemeinde unterstützt die vom Investor „Albiez – Creativ & Design“ vorgelegte Konzeption zur Erschließung und Bebauung der Konversionsfläche und möchte hierfür einen Bebauungsplan aufstellen. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum
- Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits aufgesiedelten Fläche und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne formelle Umweltprüfung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Luftbildausschnitt des Ortsteils Nack mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet „Stadelhof“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Nack in der Gemeinde Lottstetten. Der 0,64 ha große Geltungsbereich schließt direkt an die südlich verlaufende „Dorfstraße“, sowie an die bestehende Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand an. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

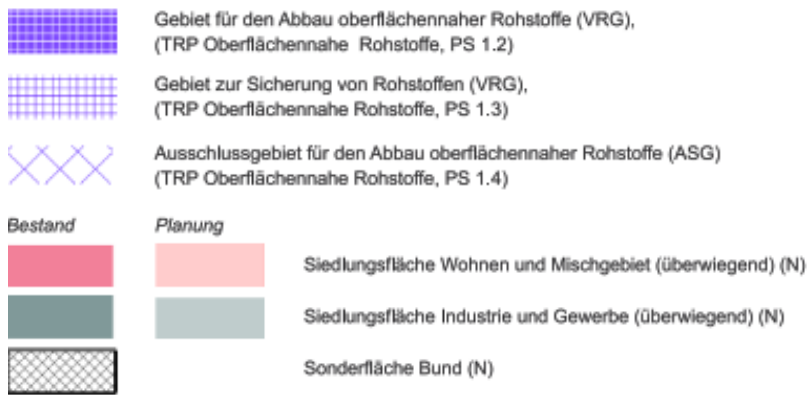
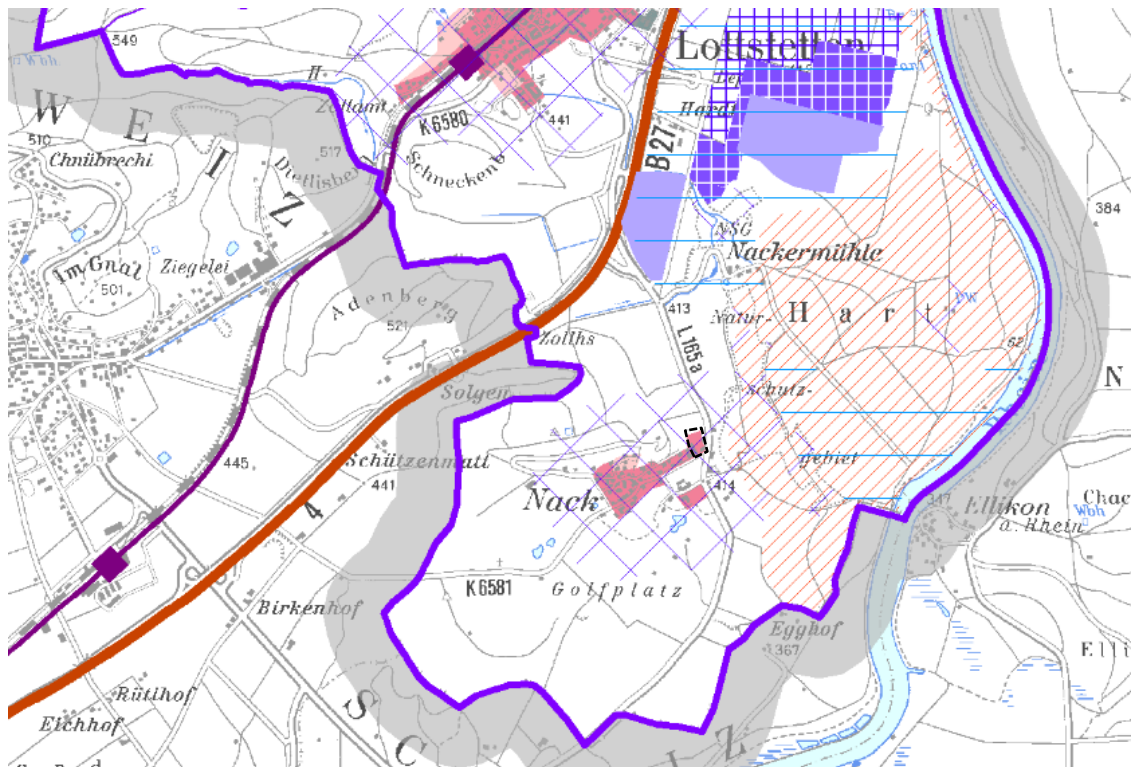
Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine gewerbliche Brachfläche mit Lagerflächen, Stellflächen für Fahrzeuge, sowie mit zwei Gebäuden entlang der Dorfstraße.



Luftbildausschnitt des Plangebiets „Stadelhof“ mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs im Nordosten des Ortsteils Nack (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee vom Januar 2019 ist der betreffende Bereich des Plangebiets als Siedlungsgebiet Wohnen und Mischgebiet (überwiegend), sowie als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt. Gemäß des Teilregionalplans „Oberflächennahe Rohstoffe“ sind hier Vorhaben unzulässig, welche die Lärm- und Staubimmissionen durch den Abbau, die Aufbereitung und den Transport von regional bedeutsamen Rohstoffen auslösen. Es ist davon auszugehen, dass es durch die Konversion des ehemaligen Gewerbebetriebes in ein Allgemeines Wohngebiet zu keiner Beeinträchtigung des direkten Umgriffs des vorwiegend wohngenutzten Siedlungsbereiches durch Rohstoffabbau kommt. Im Übrigen steht der Regionalplan der Planung nicht entgegen.



Ausschnitt Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee mit Teillegende (Quelle:Regionalverband Hochrhein-Bodensee, ohne Maßstab, Stand Januar 2019)

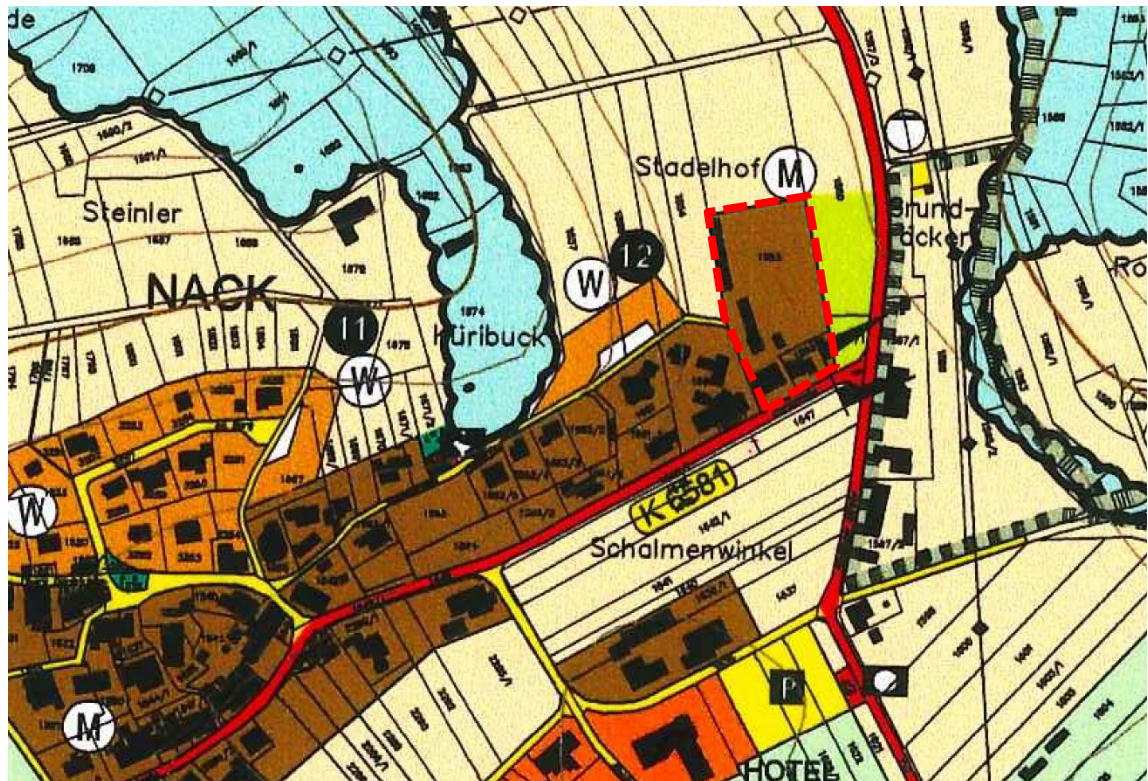
1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands der Gemeinden Jestetten, Lottstetten und Dettighofen wurde am 23. Oktober 1987 genehmigt und seither mehrfach geändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan „Stadelhof“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem sollen der Erschließung dienende Verkehrsflächen ergänzt werden. Somit kann der Bebauungsplan „Stadelhof“ nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2020 entwickelt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a kann der aufzustellende Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die vorliegende Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und bietet bereits die

Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung nach Norden. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Jestetten von 2020 (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Der Bebauungsplan „Stadelhof“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der maßvollen Entwicklung und Ergänzung vorhandener Wohnstrukturen im nordöstlichen Siedlungsbereich.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von rund 2.736 m² (WA 5.700 m², GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13a BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Ebenfalls ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, sofern Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vo-

gelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag vom Büro für Landschaftsarchitektur Burkhard Sandler aus Hohentengen dokumentiert wird und die Umweltbelange zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

05.05.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stadelhof“ gem. § 2 (1) BauGB
05.05.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Stadelhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____ ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Stadelhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine 5,5 m breite Wohnstraße, die im nördlichen Bereich eine Fahrbahnverschwenkung nach Westen aufweist und bis an den nördlichen Gebietsrand geführt wird. Das Erschließungskonzept bietet damit die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden, sowie eine Einteilung in optimale Grundstücksgrößen.

Im Sinne des Flächensparens wurde auf eine Wendefläche am Ende der Stichstraße verzichtet. Stattdessen bietet die seitlich angeordnete Stichstraße eine alternative Wendemöglichkeit durch Zurückstoßen. Damit ein 3-achsiges Müllfahrzeug in das Gebiet einfahren kann wurden die Radien und Straßenbreiten ausreichend dimensioniert. Weiterhin bietet diese Stichstraße die Möglichkeit zur Erschließung der Gebäude im nordöstlichen Plangebiet.

Das städtebauliche Konzept bietet vielseitige Spielräume für die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern.

Im städtebaulichen Entwurf fügen sich die beiden Gebäude entlang der Dorfstraße in die bestehende Bebauung westlich des Plangebietes hinsichtlich Position und Ausrichtung ein. Die Gebäude der Wohnbaufläche östlich der Erschließungsstraße folgen da-

bei dieser Ausrichtung, wobei sich die Grundstücke entlang der Erschließungsstraße in Richtung Norden auffächern. Dadurch entsteht ein harmonisches, städtebauliches Bild. Zur Reduzierung der Erschließungsfläche werden zwei Grundstücke über private Zufahrten bzw. durch entsprechenden Grundstückszuschnitt an die Erschließungsstraße angebunden.

Im Entwurf wurde bereits ein Standort für ein vom Investor projektiertes Mehrfamilienhaus mit offener Parkierungsanlage berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept sieht dafür eine Drehung der Gebäudeausrichtung um 90° im westlichen Bereich des Plangebietes vor, wodurch sich eine klare Struktur im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhaus ergibt.



Städtebaulicher Entwurf vom Büro FSP, März 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung eines vorhandenen Baugebiets, das mit dem Anschluss im Bereich der Dorfstraße bereits vollständig erschlossen ist. Aufgrund der Nachverdichtung und der kleinteiligen Parzellierung erfolgt zur Ver- und Entsorgung ein Ausbau der öffentlichen Erschließung innerhalb des Plangebiets im Trennsystem.

Das Gebiet war bereits weitestgehend versiegelt. Eine erhebliche Zunahme der Versiegelung ist nicht zu befürchten.

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten zur Versickerung zu bringen. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt. Die Ausführungsplanung ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. Der Ausschluss solcher Anlagen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, sowie der Vermeidung von Besucherverkehr und die damit verbundene Stärkung der Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet in zwei Teilbereiche (WA1 und WA2) gegliedert. Dies dient der Sicherung einer sozialen Durchmischung sowie einer typologischen Vielfalt. Im WA1 sind zweigeschossige Gebäude zulässig. Zur Realisierung von kostengünstigem Wohnraum wird im WA2 eine dreigeschossige Bebauung zugelassen und bereits eine Fläche für ein offenes Parkierungskonzept festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Höhenfestsetzungen bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung der angestrebten zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen dabei auch, dass die Höhenlage des Erdgeschosses zum Schutz vor eindringendem Wasser bei Starkregen etwas höher als das Straßenniveau liegen sollte.

Mit GRZ 0,4 ist eine flächensparende und effiziente Bebauung möglich. Im WA2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ 0,7 überschritten werden. Damit soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass alle Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück untergebracht werden können. Alternativ wäre eine Vergrößerung des Grundstücks oder eine Tiefgarage erforderlich. Beides steht einem kostengünstigen Wohnungsbau entgegen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die städtebauliche Struktur ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept. Durch festgesetzte Baugrenzen werden großzügige Baufenster mit ausreichenden Spielräumen für die architektonische Gestaltung. Gleichzeitig bieten die Baugrenzen die erwünschten Freiräume zwischen den Baukörpern. Die offene Bauweise sichert zusätzlich die Einhaltung ausreichender Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und entspricht der ortstypischen Bauweise.

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Im Baugebiet werden Reihenhäuser ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung und auch nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt (NA) sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Damit sollen die hochbaulichen in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem Grundstück konzentriert und zusammenhängende Grünflächen weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung,) sind im gesamten Bau-

gebiet zulässig, da sie weniger störend in Erscheinung treten. Damit werden notwendige Spielräume für die individuelle Grundstücksnutzung und Gestaltung eingeräumt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Damit soll eine Einengung des Straßenraums vermieden und eine Vorpflanzung oder Fassadenbegrünung begünstigt werden.

Vor der Einfahrt in Garagen oder Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m als Aufstellfläche auf dem Grundstück einzuhalten. Damit werden Verkehrsbehinderungen vermieden und ein zusätzlicher Vorplatz gesichert. Die Mindestabstände können – wenn besondere Grundstückssituationen dies erfordern – ausnahmsweise reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

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

Zur Entlastung der Kanalisation, sowie zur Minimierung des Grad der Versiegelung auf ein notwendiges Maß sind Wege- und Stellplatzflächen, sowie deren Zufahrt in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrassen, Pflaster) auszubilden und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Des Weiteren ist zum Schutz des Grundwassers der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Hierdurch kann eine Kontaminierung des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden.

Die private und öffentliche Außenbeleuchtung ist entsprechend dem Schutz der im Plangebiet lebenden Tiere (z.B. Insekten) energiesparend, sowie insektenverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die tatsächlich zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Um einen Durchlass für Kleintiere im Bereich der Einfriedungen zu gewährleisten, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand in der Höhe zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen. Da der Mindestabstand zur Geländehöhe bei geschlossenen Einfriedungen (wie z.B. Mauern) nicht eingehalten werden kann, sind alle 5 m Öffnungen für den Durchgang von Kleintieren herzustellen.

Zur Begrünung der Fläche wird eine Pflanzfestsetzung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und gebietsheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Pflanzungen müssen diese entsprechend gleichartig ersetzt werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude von 20° bis 45° ermöglicht einen großen Spielraum zur Gestaltung der Dächer. Als Dachform werden entsprechend der umliegenden, ortstypischen Bebauung Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein, sofern keine Einigung erzielt werden kann, sind anthrazite Ziegel zu verwenden. Die neue Bebauung greift damit die ortstypische Dachgestaltung auf und fügt sich mit dem Siedlungsbestand harmonisch zusammen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0°-15° Dachneigung) von Garagen und Carports zulässig. Damit sich das Plangebiet gestalterisch in die dreiseitig angrenzenden Grünflächen einfügt, wird empfohlen, flachgeneigte Dächer mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zu versehen. Zusätzlich dient die vegetative Dachbegrünung zur Förderung von klimatischen Aspekten sowie zum Schutz von Lebensraum für Insekten.

Um eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten in Form von Schlepp-, Giebel oder Dreiecksgauben, sowie Dacheinschnitte (Loggien) zulässig. Dennoch sollen sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen, weshalb die Dachaufbauten in ihren Dimensionen eingeschränkt sowie durch Mindestabstände zum Dachrand werden. Daher wird festgesetzt, dass maximal 50% der Fassadenlänge durch Dachaufbauten/-einschnitte genutzt werden dürfen. Die Einschränkung der Dimensionen gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Da eine Wiederkehr als Teil des Hauptdaches definiert wird, kann bei der Herstellung einer Wiederkehr jedoch auf den oberen Abstand verzichtet werden. Zur harmonischen Gestaltung des Dachs ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig.

Wellfaserzementplatten und offene Bitumenbahnen, sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind zum Schutz des Ortsbilds als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.). Diese sind jedoch aus einem blendfreien Material herzustellen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich an den Gebäuden (Hauptgebäude, sowie Garagen, Carports und Nebengebäude) zulässig. Damit sollen zum Schutz des Ortsbilds und der Freiraumqualität Aufständereien in den Gartenbereichen vermieden werden. Abweichend hiervon können offene Stellplatzanlagen mit PV-Anlagen überdacht werden.

4.2 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes, sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit wird die Höhe der Einfriedung bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. auf das Geländeniveau eingeschränkt. Abweichend hiervon können Heckenpflanzungen im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht, die Höhenbegrenzung in Anlehnung an das Nachbarschaftsrecht überschreiten.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Einfriedungen aus nicht ortsüblichen Materialien wie z.B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht nicht zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht, sowie Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind. Um ein Hineinragen in den Verkehrsraum zu vermeiden, ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zu wahren.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zur Sicherung der Freiraumqualitäten sowie zur Unterstützung des Wohngebiets-Charakters als Grünflächen zu unterhalten. Gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg sind Schottergärten zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbilds sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Aus ästhetischen Gründen sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Erdverkabelung zu verlegen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Entsprechend dem erhöhten Motorisierungsgrad und zu Vermeidung von unerwünschten Parkierungen im Straßenraum wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ab 40 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Damit sind für ein großes Wohnhaus mit einer zusätzlichen kleinen Einliegerwohnung 3 Stellplätze nachzuweisen. Im Sinne des Flächensparens werden auch Garagen und Carports zuzüglich der betreffenden Stauräume angerechnet.

5 UMWELTBELANGE

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag durch das Büro für Landschaftsarchitektur Burkhard Sandler behandelt. Der Umweltbeitrag wird als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen. Die öffentliche Erschließung wird nach Fertigstellung an die Gemeinde Lottstetten übergeben und liegt dann in der kommunalen Unterhaltungslast.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,57 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	ca.	0,07 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	0,64 ha

Lottstetten, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Morasch
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Lottstetten übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____

Lottstetten, den

Lottstetten, den

Andreas Morasch
Bürgermeister

Andreas Morasch
Bürgermeister