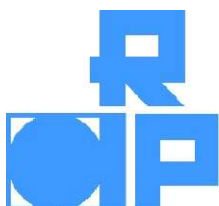


GEMEINDE      LOTTSTETTEN  
GEMARKUNG    NACKER MÜHLE  
LANDKREIS     WALDSHUT

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## NACKER MÜHLE



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)
- 1.5 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I. S. 189)

Aufgrund von § 35 Absatz 6 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in öffentlicher Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für einen Teil der Außenbereichsfläche „Nacker Mühle“ wird gemäß § 35 Absatz 6 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 21.05.2026 maßgebend. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne § 35 Absatz 2 und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Absatz 2 BauGB.

Baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung), die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- der Darstellung des Flächennutzungsplans „Fläche für Landwirtschaft“ oder „forstwirtschaftliche Fläche“ widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange (siehe u.a. Hinweise) sowie die Anwendung des § 35 Absatz 4 BauGB bleiben von dieser Außenbereichssatzung unberührt.

Die Zulässigkeit von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben orientiert sich an den Vorgaben des § 6 BauNVO (Mischgebiet). Die Lärmwerte für Mischgebiete nach TA Lärm sind einzuhalten. Die Entwicklung von

Handwerks- und Gewerbebetrieben sind auf den bisherigen Bestand beschränkt. Neuansiedlungen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen von bestehenden Betrieben, die keine Bauwerke darstellen, (wie beispielsweise Abreitplätze, Lagerplätze usw.) sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

### **§ 3**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden festgesetzt:

##### Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB und § 20 BauNVO sind nur Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von 0,8 festgesetzt. Dabei sind zur Ermittlung der GRZ nur die Flächen des Grundstücks anzusetzen, die innerhalb der Außenbereichssatzung liegen.

##### Bauweise:

Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 BauGB und § 22 Absatz 1 und 2 BauNVO wird die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

##### Bauweise:

Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

## **§ 5**

### **Hinweise**

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich vollflächig innerhalb des 3.37.011 Landschaftsschutzgebiet „Hochrhein - Klettgau“ (LSG). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Vorhaben innerhalb der Satzung unterliegen gemäß § 18 Absatz 2 BNatSchG der Eingriffsregelung. Dies betrifft insbesondere Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Für Vorhaben im Außenbereich ist zudem im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Diese Abstimmungspflicht des Artenschutzes ist auch für verfahrensfreie Bauvorhaben gegeben.

#### **Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **Verfahrensfreie Vorhaben**

Die Satzung ist auch bei verfahrensfreien Vorhaben oder Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren anzuwenden und zu beachten.

**Aufgestellt:**

Lottstetten den 21.05.2026

.....  
Andreas Morasch  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Lottstetten, den

.....  
Andreas Morasch  
Bürgermeister