

3. Fertigung

Gemeinde L o t t s t e t t e n
Landkreis Waldshut

angezeigt am 20.08.1988



VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN WALDSHUT

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
" I m R i e d " , Ortsteil Lottstetten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten

am 25. August 1988

die Aufstellung des Bebauungsplanes " I m R i e d " als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff.2) vom 25.08.88.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:1000
- 2) Teil II - Textteil - Bauvorschriften

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

- 3) Anl. I - Begründung
- 4) Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Aufhebung

Der mit einem Teil des Grundstücks Lgb. Nr. 858, jetzt 859 in das Plangebiet eingreifende, am 26.02.65 genehmigte Bebauungsplan " Gloggenriemen " wird für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes " Im Ried " aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs.3 BauGB) in Kraft.

Lottstetten, den 25.08.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Diese Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes " Im Ried " wurde dem Landratsamt Waldshut am 20.02.1989 gemäß § 11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Die Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde über die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens wurde am 02.06.1989 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.06.1989 in Kraft getreten.

Lottstetten, den 02.06.1989

Bürgermeisteramt:



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet " I m R i e d "
der Gemeinde L o t t s t e t t e n ,
Landkreis Waldshut

angezeigt am 20. 10. 1979



BEWAUNGSAMT WALDSHUT

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des südwestlichen Siedlungsbereichs des Hauptortes Lottstetten. Es wird begrenzt von der Alpenblickstraße, Alpenblickweg und Freudenbergweg, umfasst insgesamt 7 Einzelgrundstücke und, unter Einbezug äußerer Straßenanschlußflächen brutto 1,65 ha.

II. Grundlagen und Vorgaben

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, aufgestellt 1978 für den Gemeindeverwaltungsverband Jestetten, ist der gesamte Planbereich als vorhandene Wohnbaufläche aufgenommen. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Lottstetten hatte bereits 1972-74 ein Plankonzept für diesen Bereich entwickelt, auf dessen Grundlage, neben den damals bereits vorhandenen 3 Altgebäuden, inzwischen im nördlichen Teilbereich an Alpenblickstraße 3 Wohn-Neubauten erstellt wurden. Neue Erschließungsvorstellungen bedingen die neue Planung, wobei die Entwicklungsmöglichkeiten im Planquadrat durch die vorhandene äußere Bebauung eingeschränkt und vorgeprägt sind.

III. Ziele, Zweck und Aufgabe

Die Gemeinde ist bemüht, auch in Erfüllung landesplanerischer Zielsetzungen die vorhandenen und erschlossenen inneren Lückengebiete einer geordneten Bebauung und Verfüllung zuzuführen. Hierzu gehört im Plangebiet auch die Zusatz-Nutzung eines Gemeinde-Grundstücks, mit bisherigem Vereinshaus als Altbau, samt dessen späterem Ersatz bei Entfall.

Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherstellung der geordneten Restbebauung im Innenbereich, der dafür noch nötigen ergänzenden Erschließung und Bodenordnung. Dies macht, da dort gleichfalls noch keine planungsrechtlichen Grundlagen bestehen, den Einbezug der vorhandenen baulichen Anlagen sinnvoll und notwendig, zumal teilweise vereinbarte, abschließende Grenzregelungen anstehen.

angezeigt am 20.12.1989



LANDRATSAMT WALDSEE

IV. Nutzung und Auswirkungen

Nach Abzug von 41,4 ar äußeren Straßen- und Verkehrsgrün-Flächen verbleiben für die Wohnnutzung - festzusetzen als Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO - brutto 1,236 ha. Davon sind wiederum 67,6 ar als bereits bebaute bzw. zur Altbebauung zugehörige Grundstücksflächen einzurechnen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind von den § 4 Abs.3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen als Zubehör zuzulassen " Ställe für die Kleintierhaltung ", da beim Angrenzen des Gebiets an das Dorfgebiet hier bereits eine solche Nutzung zugelassen ist und diese im übrigen der künftigen Nutzung nicht entgegensteht.

Auf einer Netto-Neubaupläche von 52,4 ar können dann noch gesamt (unter Neunutzung des Vereinshauses) 7 Neubauten erstellt werden. Bei der festgesetzten Einzelhausbebauung mit wohl maximal 2 Wohnungen/Gebäude bietet der Bereich dann Raum für etwa 36 Einwohner, was einer Siedlungsdichte von rd. 68 E/ha gleichkommt.

An Auswirkungen ist zu nennen, daß für die Neubauplächen eine neue Wohn-Stichstraße mit beschränktem Wendepplatz (Müllabfuhr von Gefäß-Sammelplatz an Freudenbergweg) anzulegen sein wird, die rd. 360 qm Fläche umfaßt. Dort ist auch die übrige, ansonsten im äußeren Randbereich bereits vorhandene, Erschließung für Wasser und Kanalisation netzmäßig zu ergänzen.

Zur planungsrechtlichen Richtigstellung ist außerdem erforderlich, daß der alte Bebauungsplan " Gloggenriemen ", genehmigt am 26.02.65, welcher mit einem Teil des damaligen Grundstücks Lgb. Nr. 858 in den neuen Geltungsbereich " Im Ried ", also

Alpenblickweg hinüber eingreift, für diesen Teilbereich von rd. 12 ar, durch Aufhebung außer Kraft gesetzt wird.


Der Bebauungsplan bildet daneben die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen nach BauGB, sobald und soweit diese für den Erhalt der Erschließungsflächen sowie für die grenzregelnde Umformung der Grundstücke zur Verwirklichung der vorgesehenen Bebauung erforderlich werden.

Lottstetten - Rheinfeldern, den 25.08.88

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7000 RHEINFELDEN
FRIEDL. EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

angezeigt am 20. FEB. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

- T e x t t e i l -

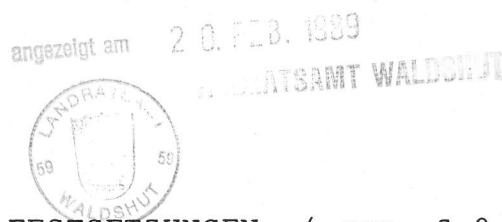
B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann " I m R i e d " der
Gemeinde L o t t s t e t t e n , Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86
(BGBI. I S.2253) (BauGB)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F.v. 15.09.77
(BGBI. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86
(BGBI. I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenver-
ordnung) v. 30.07.81 (BGBI. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83
(Ges.Bl. S.770) (LBO)

B. Festsetzungen



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist - Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen

- 1.21 Von den in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Anlagen sind allge-
mein zulässig: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör.
- 1.22 Die übrigen, unter § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.

2.22 Bei der Zahl der Vollgeschosse sind die auf die Geschoßflächenzahl anzurechnenden, ausbaubaren Dach- und Untergeschosse getrennt festgesetzt, wobei für die Bemessung die Begriffsbestimmungen von § 2 Abs.5 LBO maßgeblich sind.

2.23 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.11 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.12 Dabei sind im gesamten Baugebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände, bei vorhandenen Gebäuden in Anlehnung an die Substanz. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

3.22 Die Flächen für Garagen sind, ohne eigene BAugrenzen, gesondert mit ihren Zufahrten dargestellt. Die Aufnahme wurde aus der städtebaulichen Gesamtplanung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

angezeigt am

10. 3. 1939

AMT SAHNSAMT WALDSHUT

4. Flächen für Bepflanzungen

Zur Einfügung des Baugebiets in die Landschaft und zur inneren Durchgrünung sind besondere Festsetzungen erforderlich. Hierzu wird nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB vorgeschrieben:

4.1 Flächen für Pflanzehaltung und -Gebot

Vorhandener Baum- und Strauchbewuchs ist, wo immer möglich, zu erhalten und dazu auch während der BAuarbeiten sorgfältig zu verwahren. Bei notwendigem Entfall oder natürlichem Abgang ist eine Neupflanzung naturständigen Laubholzes mit mind. 1 Hochstamm pro Grundstück vorzusehen.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(Gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten

angezeigt am 20.12.1989



SAINT WALDSHUT

1.1 Gebäudegestaltung

1.11 Bei der Gebäudegestaltung ist auf die landschaftlich übliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Auffallende und grell wirkende Farbgebung ist zu vermeiden.

1.12 In der Gebäude-Höhenentwicklung sind die Neubauten dem Gelände und benachbarten vorhandenen Gebäuden anzupassen. Die Traufhöhe - als Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut - darf bergseitig in Gebäudemitte nicht mehr als 4,0 m über dem unveränderten Gelände betragen.

1.2 Dachgestaltung

1.21 Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Neigung von Nebengebäuden oder Garagen sind derjenigen der Hauptgebäude anzupassen.

1.22 Die Farbe der Dachdeckung muß dunkel und nicht glänzend gewählt werden. In Angleichung an dörflich vorhandene Deckung ist rote bis rotbraune Farbgebung vorzuziehen. Schwarze Dachdeckung ist nicht zulässig.

1.23 Dachgauben oder Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Sie dürfen gesamt nicht über 50% der Trauflänge umfassen und im Einzelnen nicht über 3,0 m lang sowie 2,0 m hoch sein. Von den Ortsgängen sind sie mind. 2,0 m abzusetzen, der jeweilige Dachansatz oder Einschnitt-Ansatz darf nicht höher als 1,0 m unter Firsthöhe reichen.

2. Garagen und Einstellplätze

2.1 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder Anbau an das Hauptgebäude ist vorzuziehen.

2.2 Hierzu sowie zur Fixierung der Zufahrten ist es erforderlich, daß die nach § 39 LBO mit den Gebäuden herzustellenden Stellplätze oder anstelle derer vorgesehene Garagen in ihrer beabsichtigten Anordnung zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.

2.3 Dachneigungen der Garagen sind bei Anbauten dem Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen ist eine Dachneigung von mind. 18° vorzusehen.

2.4 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

3. Freiraumgestaltung

3.1 Grundstücke

- 3.11 Vorhandene Grundstücks-Geländeformen sind möglichst wenig zu verändern. Dabei sind zusammengehörige Geländeausgleiche unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke erforderlich.
- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an den Außenseiten, zubelegen.
- 3.13 Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen und zu entwässern. Dabei wird zur Verbesserung ökologischer Verhältnisse die Verwendung von Rasensteinen oder wasserdurchlässigen Materials empfohlen.

3.2 Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.21 Statt zaunartiger Abgrenzungen der Grundstücke sind nach Möglichkeit lockere Abtrennungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen anzulegen.
- 3.22 Wo Einfriedigungen nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht längs Straßen ist nur bei geeigneter Vorpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.
- 3.23 Massive, freistehende Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stützmauern und Böschungsbefestigungselemente sind durch Bepflanzung abzuschirmen.
- 3.24 Sämtliche nicht für Zugänge oder Zufahrten benötigten Freiflächen sind als geordnete Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu bepflanzen.

Lottstetten - Rheinfeldern, den 25.08.88

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:




angezeigt am

20. FEB. 1989



LA. RATSAMT

Der Planer:


PETER BEHRLE
DPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7800 RHEINFELDEN
FRIEDRICHSTR. 3 TEL. 02 04

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschuß vom 09.07.87

Bürgermeisteramt:

Ausgearbeitet

im Auftrag der Gemeinde Lottstetten

Der Planer:

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch frühzeitige
Unterrichtung und Erörterung am 17.02.87

Bürgermeisteramt:

Beteiligung Träger öffentl. Belange

gemäß § 4 Abs.2 BauGB
durch Schreiben vom 02.02.88

Bürgermeisteramt:

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 08.02.88 bis 08.03.88
nach Bekanntmachung vom 29.01.88

angezeigt am 20 FEB. 1989



LANDRAT WALDSHUT

Bürgermeisteramt:

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB durch Beschluß vom 25.08.88

Bürgermeisteramt:

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB an das
LAndratsamt Waldshut am 20. Feb. 1989

Bürgermeisteramt:

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB
durch die Bekanntmachung vom 02. Juni 1989

Bürgermeisteramt: