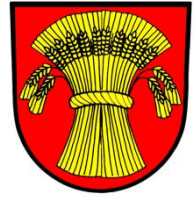


**Gemeinde  
Lottstetten**



---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

**„Drogeriemarkt“**  
auf Grundstück Flst. Nr. 330

Änderung des Bebauungsplans „Im Kalten Brunnen - Getzler“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a Baugesetzbuch

---

# GEMEINDE LOTTSTETTEN

## SATZUNG

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“

---

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten am 08.12.2016

- a) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Drogeriemarkt“
  - b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“  
als Satzung beschlossen:
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) - BauGB
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) – PlanZV
  4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 - LBO
  5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) – GemO

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

#### § 2 Bestandteile der Satzung

##### Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

1. zeichnerischer Teil vom 15.09.2016
2. planungsrechtliche Festsetzungen vom 15.09.2016 / 08.12.2016

##### Örtliche Bauvorschriften:

3. örtliche Bauvorschriften vom 15.09.2016

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 4. Erdgeschossgrundrisse (Blatt 1)               | vom 02.09.2016              |
| 5. Ansichten und Schnitt Drogeriemarkt (Blatt 2) | vom 02.09.2016 / 16.09.2016 |
| 6. Ansichten und Schnitt Bäckerei (Blatt 3)      | vom 02.09.2016              |
| 7. Freiflächengestaltungsplan (Blatt 4)          | vom 02.09.2016              |

Beigefügt sind:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan<br>und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 15.09.2016 |
| 2. Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung                               | vom 02.09.2016 |
| 3. Schalltechnisches Gutachten  | vom 17.08.2016 |
| 4. Erläuterungsbericht zur Entwässerung mit Anlagen 3 und 4                               | vom 25.07.2016 |

## § 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lottstetten, den 09.01.2017

Jürgen Link  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13. Januar 2017



**Allgemein**

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- VK max. zulässige Verkaufsfläche
- GH max. zulässige Gebäudehöhe
- EFH max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe

**Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- Baugrenze

**Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- abzubrechende Gebäude
- Sichtdreiecke
- Stützmauer

**Vorschriften nach § 74 LBO**

- zu begrünende Fläche der Baugrundstücke gemäß Freiflächengestaltungsplan

**GEMEINDE LOTTSTETTEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Drogeriemarkt"  
auf Grundstück Flst. Nr. 330

M 1:500

**Plangrundlage**  
Katasterplan:  
ALK des Landesvermessungsamtes vom Januar 2014

**Planfertigung**  
Konstanz, den 15.09.2016  
  
**STADTPLANUNG NOCKE** Dipl.-Ing. Bettina Nocke  
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL  
78462 Konstanz Gottliebstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35  
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss	am <u>15.09.2016</u>	öffentliche Bekanntmachung am <u>23.09.2016</u>
Öffentliche Auslegung	Beschluss am <u>15.09.2016</u> durchgeführt vom <u>10.10.2016</u> bis <u>11.11.2016</u>	öffentliche Bekanntmachung am <u>23.09.2016</u>
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am <u>23.09.2016</u>	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am <u>08.12.2016</u>	Satzungsbeschluss am <u>08.12.2016</u>

Ausfertigung der Satzung  
Lottstetten, den 09.01.2017

Jürgen Link, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 13.01.2017

# GEMEINDE LOTTSTETTEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“

---

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 12 (3) BauGB

##### 1.1 Zulässig sind:

- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>
- Bäckerei mit Café oder Imbiss mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

##### 2.1 Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf 416,75 m ü. NN +/- 20 cm nicht überschreiten.  
Die Gebäudehöhe darf 425,95 m ü. NN +/- 20 cm nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhen richten sich im Übrigen nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### 3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### 5. Garagen und Carports § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### 6.1 Boden- und Grundwasserschutz

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine).

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

### 6.2 Artenschutz

Im Plangebiet sind an den neu zu errichtenden Gebäuden 12 künstliche Nisthilfen für den Haussperling herzustellen. Diese sind in die Gebäudefassade zu integrieren. Die Nisthilfen sind spätestens vor der zweiten Brutsaison, die an den Abriss der Bestandsgebäude anschließt, herzustellen.

Bei der Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

### 7.1 Anpflanzen von Laubbäumen auf dem Parkplatz

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Bäume anpflanzen) sind groß- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20-22 cm (3 x verpflanzt). Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> geeignetem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (Leitungen, Zufahrten etc.) geringfügig verschoben werden.

Artempfehlung für die mittleren Parkplatzbereiche sowie die Plangebietsgrenze zur Kaltenbrunnen- und Hauptstraße: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Artempfehlung für die Plangebietsgrenze zu Flst. 328/1 und 328/2: Stieleiche, Säulenform (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)

### 7.2 Anpflanzen einer Sichtschutzhecke

Entlang der südwestlichen (an Grundstück Flst. Nr. 328/1 und /2) und nordwestlichen (Kaltenbrunnenstraße) Grundstücksgrenzen ist eine Sichtschutzhecke aus Laubböhlzern zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzstandort: ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt.

Höhe der Sichtschutzhecke: 2 m – 2,5 m.

Artempfehlung: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

**8. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung  
von Niederschlagswasser****§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Sickermulden nördlich des Drogeriemarkts und bei den Stellplätzen herzustellen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sickermulden sind mit einer mageren Wiesenansaat zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
UND HINWEISE****§ 9 Abs. 6 BauGB****1. Boden- und Grundwasserschutz**

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Bodenmieten zwischenzulagern. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

**2. Artenschutz**

Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse dürfen nur in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Soweit bauliche Eingriffe außerhalb dieser Zeit zwingend erforderlich werden, muss im Rahmen einer Begehung durch eine ökologische Fachkraft und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass sich im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen befinden.

**3. Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Holozänen Abschwemmmassen und glazialen Lockergesteinen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Lottstetten, den 15.09.2016 / 08.12.201

# GEMEINDE LOTTSTETTEN

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“

---

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

- 1.1 Zur Oberflächengestaltung des Gebäudes (Dach und Fassade) sind reflektierende und glänzende Materialien unzulässig.  
Grelle und phosphorisierende Fassaden sind unzulässig.

(Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist im Einzelnen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.)

- 1.2 Als Dächer sind nur zulässig:

Dachform: Pultdach  
Dachneigung: max. 10°  
Dachfarbe: anthrazit

### **2. Werbeanlagen** **§ 74 (1) Nr. 2 LBO**

- 2.1 Unzulässig sind:

Werbeanlagen auf und an Dächern;  
Werbeanlagen auf den West- und Nordfassaden;  
Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen;  
Laserlichtanlagen;  
Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen.

- 2.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig.  
Werbeanlagen größer als 3 m<sup>2</sup> können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstücksgestaltung einfügen.

- 2.3 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) zugelassen mit einer Größe von max. 3 m<sup>2</sup>, max. 6 m hoch.

### **3. Einfriedigungen** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

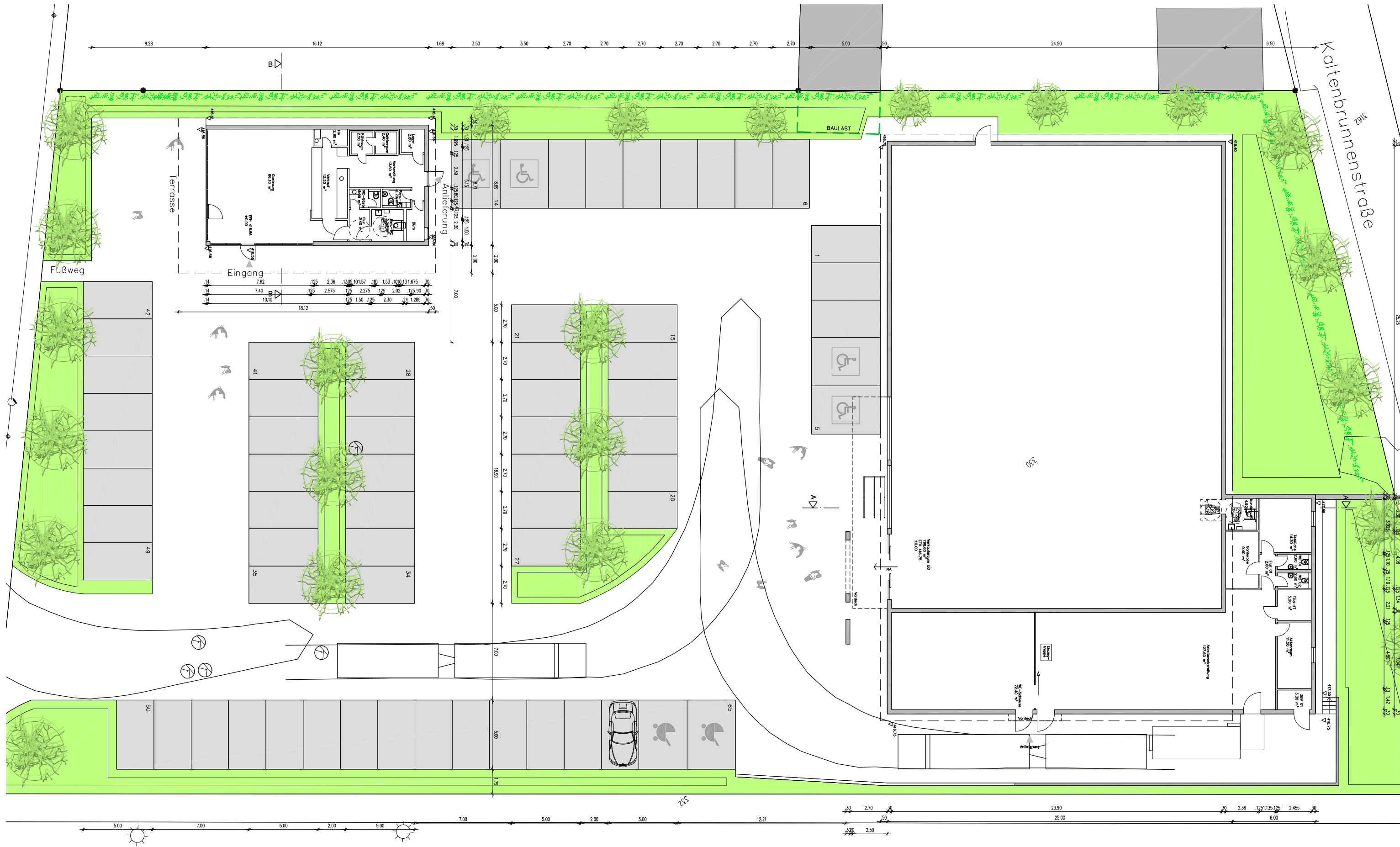
Auf der Nordseite entlang der Kaltenbrunnenstraße ist eine Einfriedigung in Form von einfachen Drahtzäunen vorzusehen. Diese sind nur vor oder hinter der festgesetzten Sichtschutzhecke zulässig.



**4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 4.1 Die im Plan gekennzeichneten zu begrünenden Flächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Bauflächen, Verkehrsflächen oder für Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Auf den zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind bauliche Anlagen und Stellplätze sowie die Nutzung als Lagerflächen o.ä. unzulässig.
- 4.2 Container und Müllbehälter sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauer, Abpflanzungen) gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

Lottstetten, den 15.09.2016



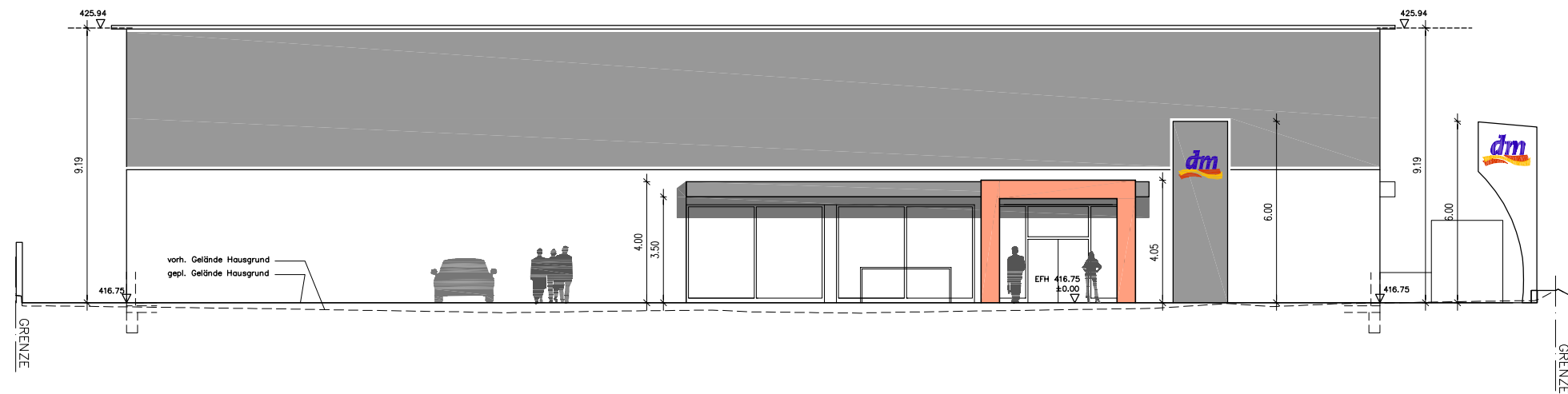
BAUHERR

Volksbank Immo-Grundbesitz Invest GmbH  
 Gildekamp 3  
 46414 Rhede

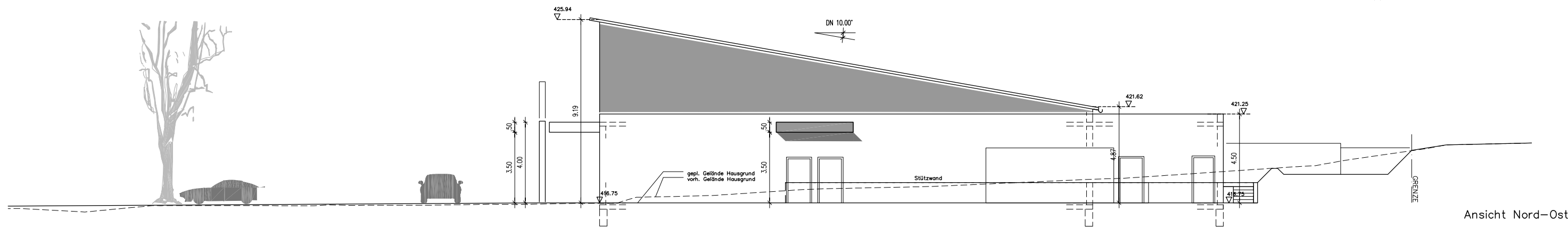
Gemeinde Lottstetten  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Drogeriemarkt"  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Blatt 1 Erdgeschossgrundrisse

Datum:  
 02.09.2016

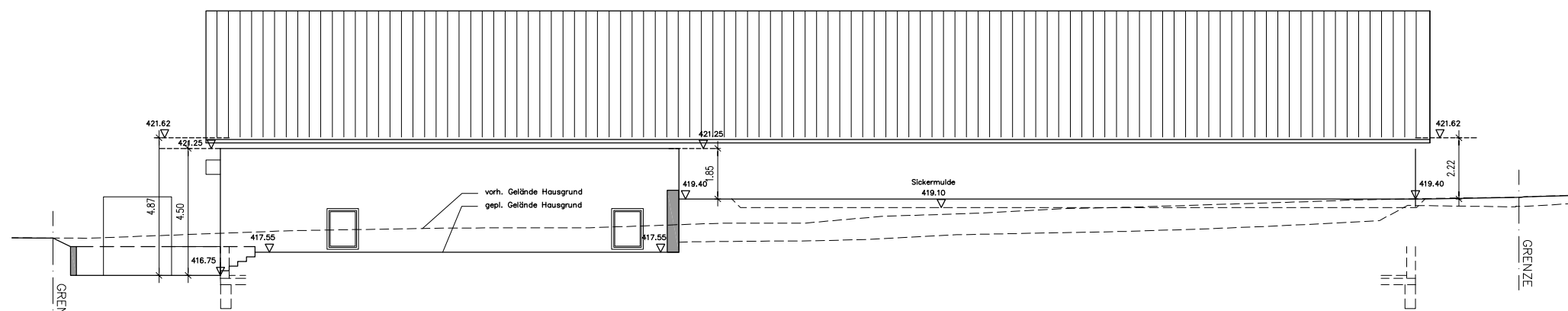
Maßstab:  
 1:250



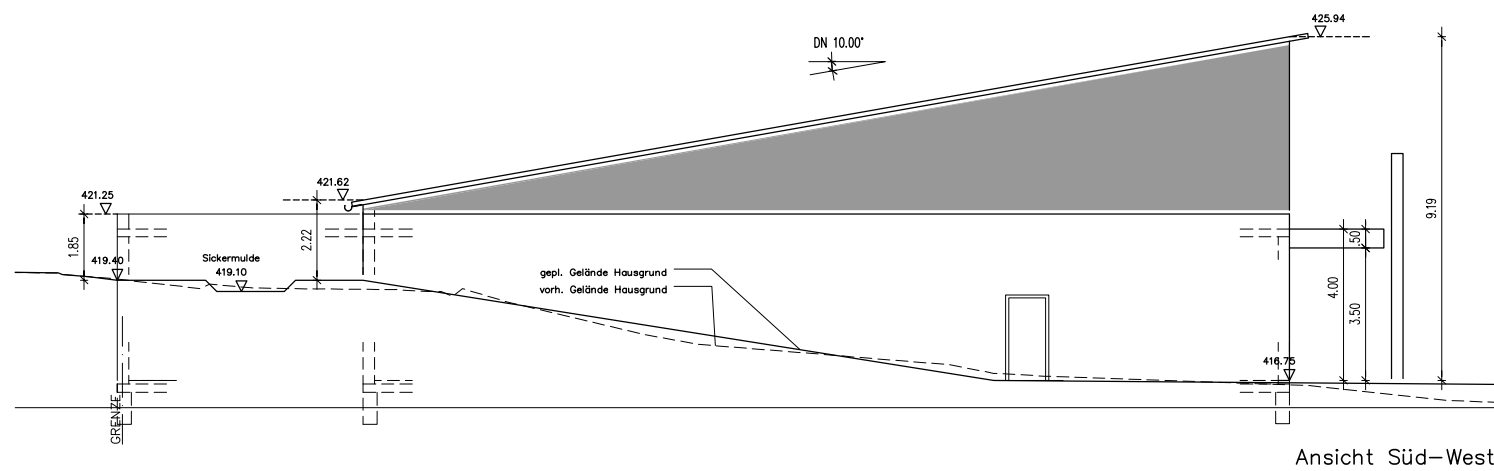
Ansicht Süd-Ost



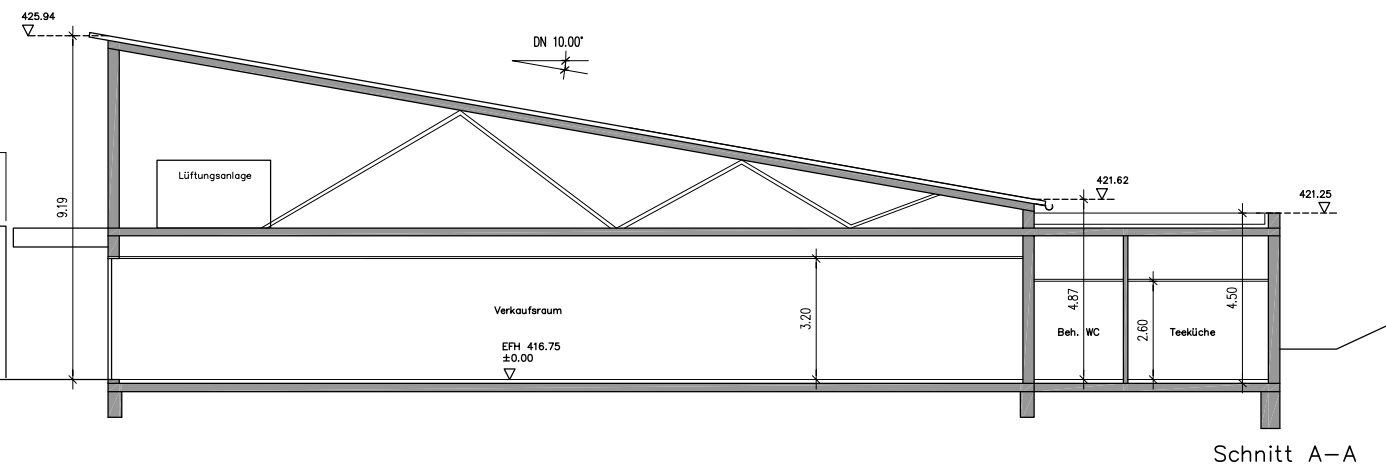
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Schnitt A-A

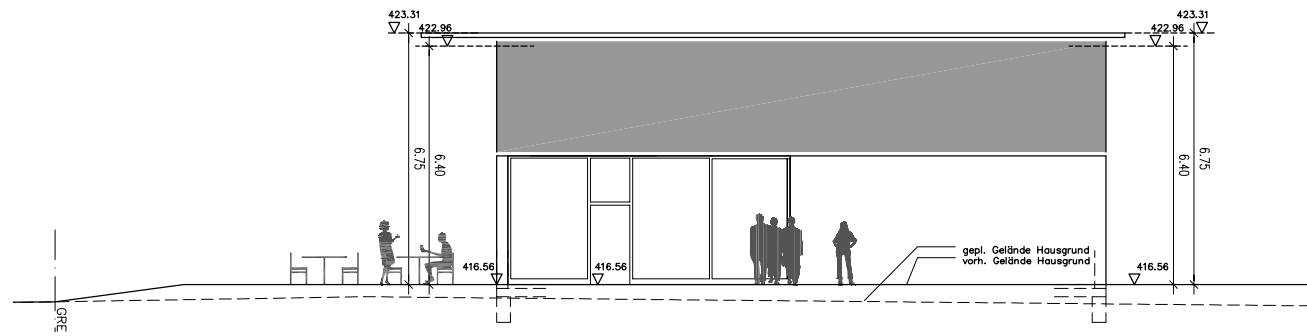
BAUHERR

Volksbank Immo-Grundbesitz Invest GmbH  
Gildekamp 3  
46414 Rhede

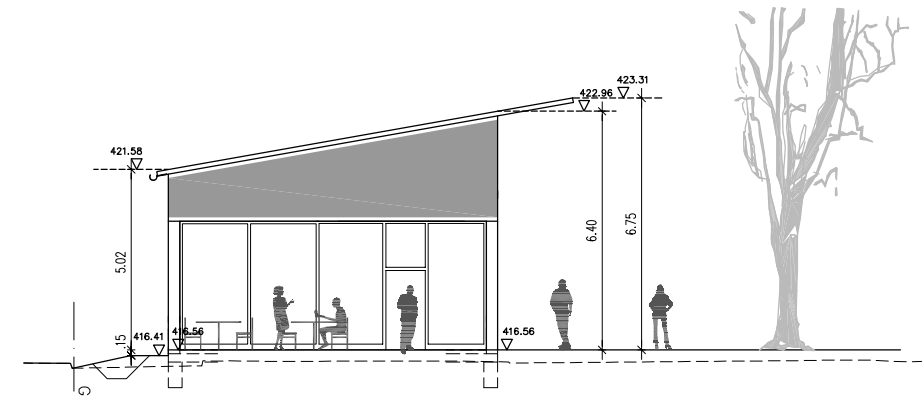
Gemeinde Lottstetten  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Drogeriemarkt"  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Blatt 2 - Ansichten / Schnitt Drogeriemarkt

Datum:  
02.09.2016, geändert Werbepylon 16.09.2016

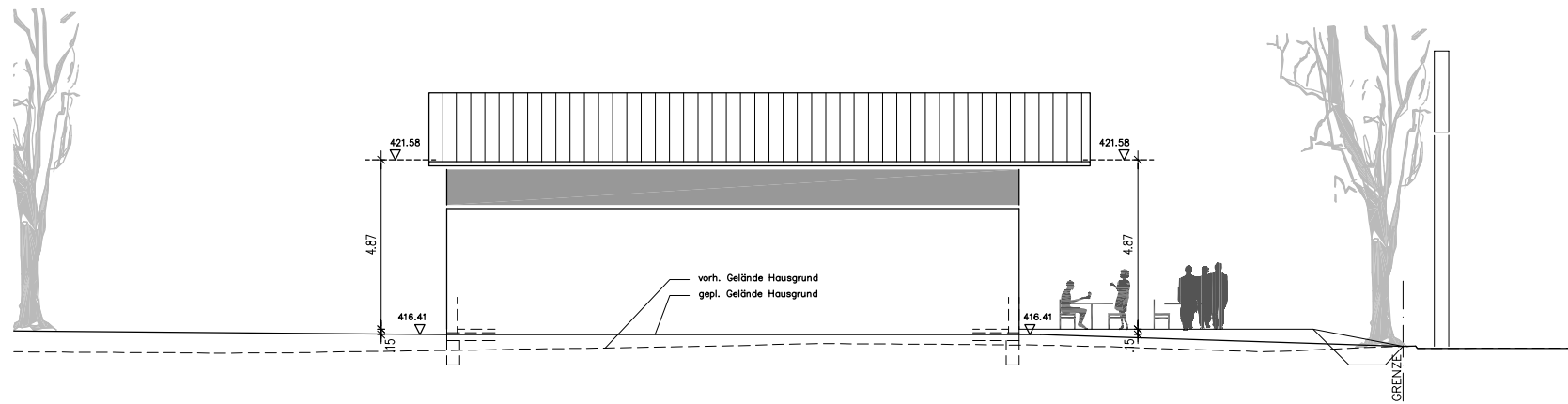
Maßstab:  
1:200



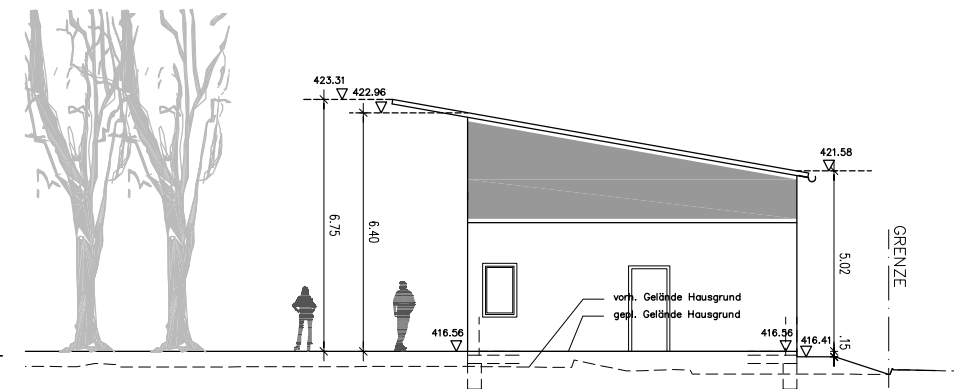
Ansicht Nord-Ost



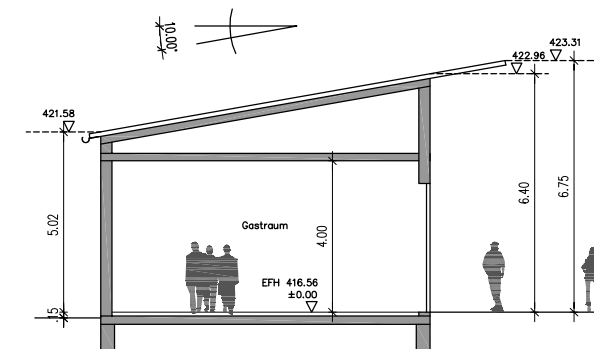
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West



Schnitt B-B

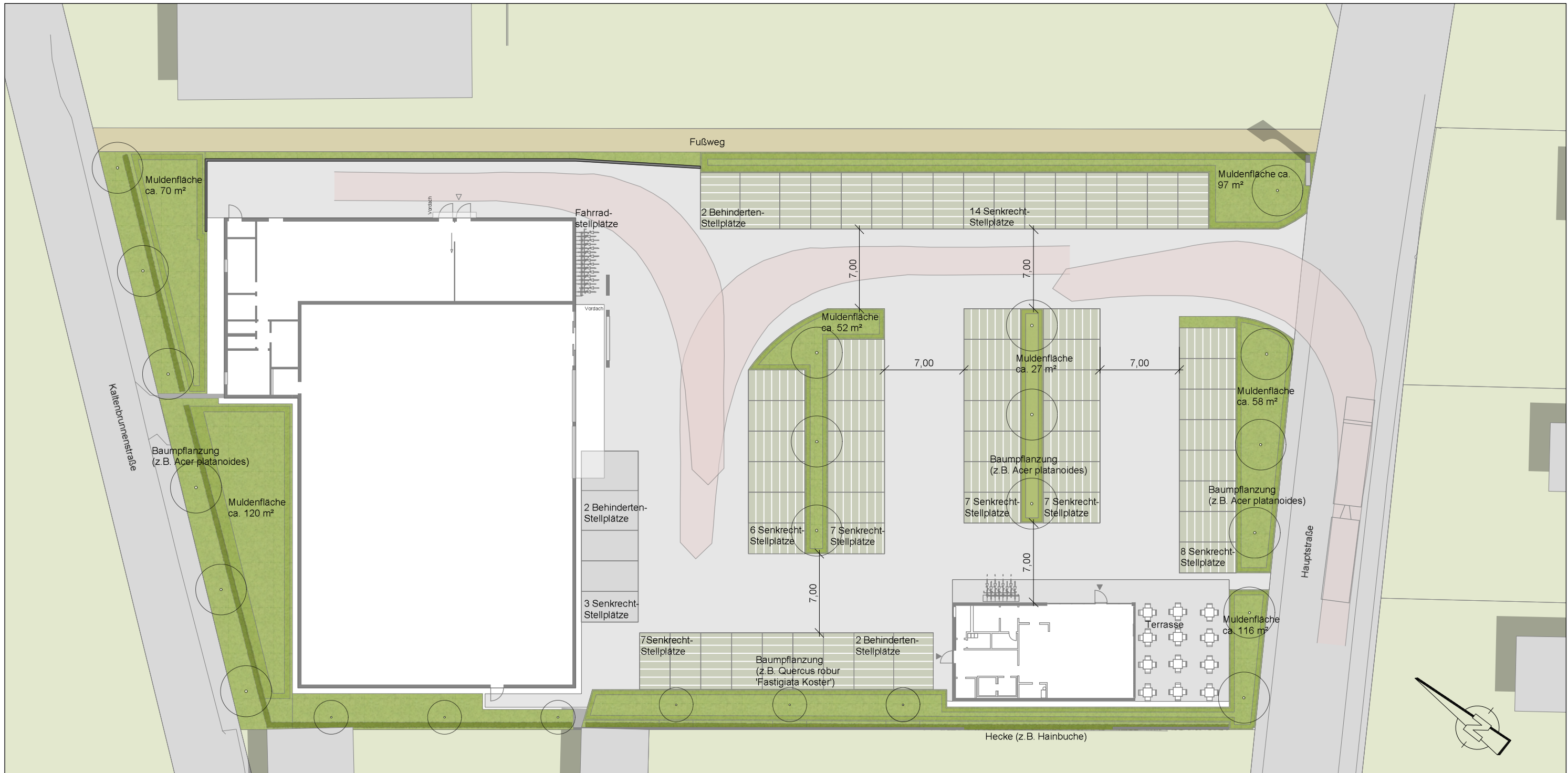
B A U H E R R

Volksbank Immo-Grundbesitz Invest GmbH  
 Gildekamp 3  
 46414 Rhede

Gemeinde Lottstetten  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Drogeriemarkt"  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Blatt 3 – Ansichten / Schnitt Bäckerei

Datum:  
 02.09.2016

Maßstab:  
 1:200



**Pflanzungen:**  
 18 großkronige Bäume (z.B. Acer platanoides)  
 6 mittelkronige, säulenförmige Bäume  
 (z.B. Quercus robur 'Fastigiata Koster')

<b>faktorgrün</b> Partnerschaftsgesellschaft mbB Landschaftsarchitekten bdlA Dipl.-Ingenieure 79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0 www.faktorgruen.de		
Auftraggeber	Gemeinde Lottstetten	
Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt und Bäckerei auf Grundstück Flurstücksnr. 330	
Plantitel	Vorhaben- und Erschließungsplan	
Blatt	Blatt 4 - Freiflächengestaltungsplan	
Leistungsphase -	Plannr. -	Bearbeiter RP,DM
Maßstab 1:350	Projektnr. GOP560	Datum 02.09.2016
Datei	GOP560_Freiflächengestaltungsplan 160829.vwx	

# GEMEINDE LOTTSTETTEN

## BEGRÜNDUNG

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt“

---

#### **I. Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung**

In der Gemeinde Lottstetten soll auf Grundstück Flst. Nr. 330 ein Drogeriemarkt und eine Bäckerei mit Café angesiedelt werden.

Ein Drogeriemarkt hatte einen Ansiedlungswunsch auf Grundstück Flst. Nr. 386/2 an der Industriestraße vorgetragen. Nach intensiver Diskussion hat der Gemeinderat beschlossen, in diesem Bereich keinen weiteren Einzelhandel mehr zuzulassen. Da jedoch die Ansiedlung im Grundsatz positiv beurteilt wird, wurde ein geeigneteres Grundstück gesucht. Das Grundstück Flst. Nr. 330, das direkt neben dem bereits vorhandenen Lidl-Markt liegt, wird favorisiert unter der Bedingung, dass die schon heute vorhandenen Verkehrsprobleme durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes wesentlich entschärft werden können.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der geplanten Nutzungen geschaffen werden.

#### **II. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 330. Es liegt an der Hauptstraße mit seiner Südostseite, die Nordwestseite grenzt an die Kaltenbrunnenstraße. Im Norden bzw. Nordosten grenzt ein Lebensmittelmarkt an. Im Westen bzw. Südwesten befinden sich ein Mehrfamilienhaus, ein Büro- und ein Nebengebäude sowie Garagen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

#### **III. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

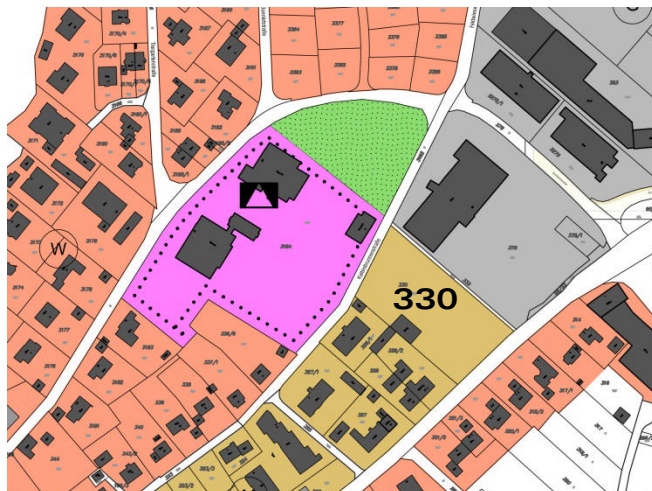
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskernbereich von Lottstetten und ist von allen Seiten von Bebauung umschlossen. Der Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Die mögliche Grundfläche liegt damit deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

#### IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann mit der beabsichtigten Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Darstellung der Flächennutzung nach dem FNP

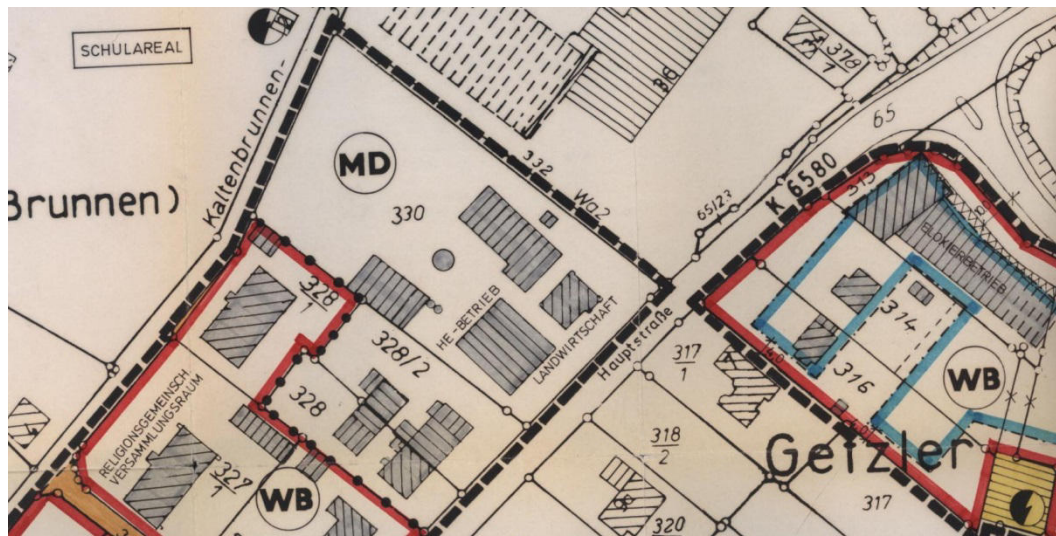
#### V. Bebauungsplan „Im Kalten Brunnen – Getzler“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kalten Brunnen – Getzler“, in Kraft getreten am 12.06.1991.

Ziel des Bebauungsplans war, die damals noch vorhandene Mischnutzung auf Dauer zu erhalten. Insbesondere sollten die im Planungsgebiet bestehenden Betriebe, namentlich eine Zimmerei, ein Eloxierbetrieb und ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, Entwicklungsmöglichkeiten auch für die Zukunft behalten. Außerdem sollten unerwünschte städtebauliche Entwicklungen ausgeschlossen werden, vor allem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Zur Sicherung dieser Ziele wurde lediglich die Art der Nutzung festgesetzt, überwiegend „Besondere Wohngebiete (WB)“ nach § 4a BauNVO, im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Das Grundstück Flst. Nr. 330 ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Einzelhandel im gewünschten Umfang ist hier deshalb nicht zulässig, weil dann kein Platz mehr

für den landwirtschaftlichen Betrieb wäre und damit die Eigenart des Gebiets nicht mehr gewahrt werden könnte.



Mit dem jetzt durchgeführten Planungsverfahren sollen diese Hindernisse beseitigt werden. Dies ist auch deshalb sinnvoll, weil auch auf den Nachbargrundstücken die landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

## VI. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück soll ein Drogeriemarkt mit einer Bäckerei mit Café als ergänzender Nutzung entstehen. Das Gebäude für die Drogerie wird von der Straße zurückversetzt, in der Vorzone wird an der südöstlichen Grundstücksgrenze in einem eigenständigen Gebäude die Bäckerei mit einer Terrasse zur Hauptstraße hin angeordnet. In dieser Vorzone befinden sich ebenfalls die Stellplätze. Zur südwestlich angrenzenden Bebauung soll eine Abschirmung für die dortige Nutzung geschaffen werden. In angemessen breiten Grünstreifen gepflanzte Bäume sollen die gesamte Vorzone gliedern und gemeinsam mit einer standortgerechten Unterpflanzung gestalten.

Im nordwestlichen Grundstücksteil hinter dem Drogeriegebäude wird der Freibereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Form einer Mulde gestaltet und begrünt. Weitere Mulden werden im Umfeld der Stellplätze vorgesehen.

Im Einzelnen wird in einem Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten bzw. für Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstücks dargestellt.

## VII. Erschließung

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.



## VII.1 Straßen

Das Grundstück ist durch die Hauptstraße auf der Südostseite und die Kaltenbrunnenstraße auf der Nordwestseite erschlossen. Die Kaltenbrunnenstraße liegt mehr als 2 m über der Hauptstraße, das Grundstück ist weitgehend eben und zieht nach Nordwesten an. Die geplanten Gebäude werden mit dem üblichen Gefälle ca. auf die Höhe der Hauptstraße gesetzt, hinter dem Gebäude für den Drogeriemarkt wird deshalb der Anschluss an die Kaltenbrunnenstraße über Böschungen geschaffen, teilweise wird das Gelände durch Stützmauern abgefangen. Wegen der topographischen Situation ist es nicht möglich, einen Straßenanschluss für die Anlieferung zu schaffen. Sie wird von der Hauptstraße aus auf der dem Lebensmittelmarkt auf dem Nachbargrundstück zugewandten, östlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Durch die Errichtung des Drogeriemarkts würde die ohnehin schon äußerst schwierige verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich weiter verschärft. Voraussetzung für dieses Vorhaben ist deshalb die Neugestaltung dieses Verkehrsknotens. Der Gemeinderat hat nach intensiver Beratung die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes beschlossen. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Planungen werden im zeitlich parallel laufenden Bebauungsplanverfahren für diesen Kreisverkehrsplatz erarbeitet.

## VII.2 Entwässerung

*von Ohnmacht Ingenieure, Sulz am Neckar*

Das Büro Ohnmacht Ingenieure hat Untersuchungen zur Entwässerung des Planungsgebiets durchgeführt; das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, das Regenwasser wird zum größten Teil in auf dem Grundstück anzulegenden Mulden zur Versickerung gebracht.

Auf die Ausführungen im dem Bebauungsplan beigefügten Bericht wird verwiesen.

## VIII. Schalltechnisches Gutachten

*vom Büro GERLINGER + MERKLE Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf.*

Der Auftraggeber plant bestehende landwirtschaftliche Gebäude abzurechen und einen Neubau eines Drogeriemarktes (dm-Markt) mit Bäckerei zu erstellen. In dem vorliegenden Gutachten (siehe Beifügung) werden die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Drogeriemarktes/Bäckerei prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Auf Basis der Untersuchungen wird prognostiziert, dass die Immissionen aus dem geplanten Anlagenbetrieb die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte werden um mindestens 6 dB unterschritten. Daher kann auf eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch andere Betriebe verzichtet werden. Die Anforderungen der TA-Lärm werden eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten und somit eingehalten.

Voraussetzung ist der Betrieb des Marktes gemäß den in diesem Gutachten aufgeführten Annahmen. Diese Voraussetzungen sind einzuhalten.

## **IX. Die Festsetzungen im Einzelnen**

### **IX.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Art der Nutzung konkret festgesetzt werden, es ist nicht zwingend eine der Kategorien der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Zugelassen werden ein Drogeriemarkt und eine Bäckerei mit Café. Anstelle der Bäckerei ist auch ein Imbiss möglich. Die Größen der Verkaufsflächen werden so festgesetzt, dass keine großflächigen Betriebe möglich sind. Die Drogerie darf die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und die Bäckerei mit Café die Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die zulässigen Grundflächen ergeben sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die sich ebenfalls unmittelbar an dem vorliegenden Hochbautentwürfen orientiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen und Gebäudehöhen sind entsprechend den vorliegenden Entwürfen ausgewiesen; es werden aber angemessene Spielräume gelassen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

### **IX.2 Stellplätze und Anlieferung**

Die Stellplätze werden in den Vorzonen der Gebäude angelegt und von der Hauptstraße aus erschlossen. Die Zufahrt hat eine Breite, die ein gefahrloses Ein- und Ausfahren gewährleistet. Alle Stellplätze sind so angelegt, dass Rundfahrten möglich sind und keine Rückfahrten erforderlich werden. Die Gefälle werden so gewählt, dass 2 % nicht überschritten werden, um Probleme mit Einkaufswagen zu vermeiden.

Die Anlieferung muss ebenfalls von der Hauptstraße aus erfolgen, da eine andere Erschließung durch die Topographie ausgeschlossen ist. Die Zonen, in denen gewendet werden muss, sind so großzügig, dass hier keine Schwierigkeiten zu erwarten sind. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei Drogeriemärkten häufig mit kleineren Fahrzeugen als z.B. bei Lebensmittelmärkten angeliefert wird. Die Anlieferungen erfolgen überwiegend in einer Zeit, in der nicht mit starkem Kundenverkehr gerechnet werden muss.

### **IX.3 Anpflanzungen**

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, außerdem sind Bäume in den randlichen Grünstreifen anzupflanzen entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Freiflächengestaltungsplan, aus dem weitere Einzelheiten zu entnehmen sind.

## **X. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen.

Die Gebäude sollen sich angemessen in die umgebende Bebauung einfügen; die zulässige Oberflächengestaltung der Gebäude, Dachform und Dachfarbe sollen zurückhaltend ausgeführt werden, so dass für die umgebende Bebauung keine Störungen – z.B. durch Blendwirkung oder unangenehm grelle Farbgebungen o.ä. – entstehen können. Die Bebauung auf dem Grundstück selbst soll ein harmonisches Ensemble bilden.

Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und für das Ortsbild zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt.

Sie sind nur am Gebäude an bestimmten Seiten mit begrenzter Größe und nicht selbst leuchtend oder mit bewegtem Licht zugelassen. Auf und an Dächern, wo sie besondere Fernwirkung entfalten können, sind Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

Zugelassen ist ein freistehender Pylon nahe der Straße, da das Gebäude relativ weit zurückversetzt ist und Werbeanlagen am Gebäude kaum in Erscheinung treten würden.

Ausnahmsweise darf eine Werbeanlage größer als 3 m<sup>2</sup> sein, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstücksgestaltung einfügt.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten. Die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen soll einen positiven Beitrag zum Kleinklima leisten. Die umgebende Hecke soll einen guten Sichtschutz gegenüber dem Parkplatz bilden.

#### **VIII. Eingriffsdarstellung mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung**

*vom Büro Faktorgrün, Freiburg*

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### **IX. Flächenbilanz**

Planungsgebiet insgesamt ..... ca. 0,50 ha

Größe der überbaubaren Grundstücksfläche:

für den Drogeriemarkt ..... ca. 0,12 ha

für die Bäckerei ..... ca. 0,02 ha

Konstanz, den 15.09.2016

#### **DIPL.-ING. BETTINA NOCKE**

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M

78462 Konstanz Gottlieberstr. 2

Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036

E-Mail: [bettina.nocke@t-online.de](mailto:bettina.nocke@t-online.de)