

**GEMEINDE      LOTTSTETTEN**

**GEMARKUNG    LOTTSTETTEN**

**LANDKREIS     WALDSHUT**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET**

## **>>HAUPTSTRASSE II<<**

**Folgende**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**werden aufgestellt:**



**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)

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b> |
|---------------|---------------|
|---------------|---------------|

---

- |           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                |
| <b>2.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>        |
| 2.1       | Dachformen, Dachneigung                |
| 2.2       | Dachaufbauten (Gauben)                 |
| 2.3       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen    |
| 2.4       | Werbeanlagen                           |
| 2.5       | Außenantennen und Versorgungsleitungen |
| 2.6       | Einfriedungen                          |
| 2.7       | Stellplätze und Garagen                |
| 2.8       | Regenwasserentsorgung                  |
| <b>3.</b> | <b>Hinweise</b>                        |
| 3.1       | Kanalhausanschlüsse                    |
| 3.2       | Befestigte private Flächen             |
| 3.3       | Dränungen                              |
| 3.4       | Mineralische Rohstoffe                 |
| 3.5       | Geotechnik                             |

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| <b>1.</b> | <b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b> |
|-----------|--------------------------------|

- |     |                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),<br>zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind:

Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 40°

Die Hauptfirstrichtung hat in Gebäudelängsrichtung zu verlaufen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu anzuordnen.

### **2.2 Dachaufbauten (Gauben)**

- Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit bis zu 2,5 m Breite mit einer Einzelgaube und in der Summe aller Gauben bis zu 50 % der gesamten Dachlänge zulässig.
- Zwischen den Gauben muss ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden.
- Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zu Gebäudeabschlusswänden einhalten.
- Dacheinschnitte sind nur in der Form eines liegenden Rechtecks und nur auf der von der Hauptstraße abgewandten Seite zulässig. Sie dürfen eine maximale Breite von 3,0 m aufweisen.

### **2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

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

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

## **2.5      Außenantennen und Versorgungsleitungen** **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig

## **2.6      Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen sind generell bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig
- Entlang Erschließungsstraßen ohne Gehweg oder landwirtschaftlichen Erschließungswegen ohne Gehweg sind Einfriedungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- Entlang dem Übergang zur freien Flur sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Stützbauwerke- und – mauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig

## **2.7      Stellplätze und Garagen** **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> - 1,0 Stellplätze
- Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> - 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> - 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Mit Garagen ist generell ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Wegen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

## **2.8      Regenwasserentsorgung** **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die entsprechenden Rückhalteinrichtungen sind auf das 5-jährige Niederschlagsereignis zu dimensionieren. Der Überlauf ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Baurechtsbehörde abzustimmen und im Baugesuch darzustellen.

## **3.      H I N W E I S E**

### **3.1      Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.2      Befestigte private Flächen**

Stellplätze für Kfz, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **3.3      Dränungen**

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

### **3.4      Mineralische Rohstoffe**

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

### 3.5

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

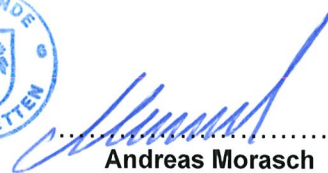
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Aufgestellt:**

Lottstetten, den 14.11.2024

geändert am 25.01.2025



  
**Andreas Morasch**  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Lottstetten, den 17 APR. 2025



  
**Andreas Morasch**  
Bürgermeister