

Landkreis WALDSHUT
Gemeinde LOTTSTETTEN

S A T Z U N G

angezeigt am

02. NOV. 1988

LANDRATSAMT WALDSHUT



zum Bebauungsplan "HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG"
auf Gemarkung 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 von Lottstetten am 20.10.1988.

den Bebauungsplan "HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG"

für die Gewanne: "Hinterm Weiher" (teilw.),
"Unterm Blitzberg" (teilw.)

auf Gemarkung Lottstetten

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|------------------------------------|---------|-------------|----------------------|
| 1. Lageplan zeichn. Teil, M 1:1000 | (Bl. 2) | v. 21.01.88 | i. d. F. v. 28.04.88 |
| 2. Bauvorschriften | | v. 21.01.88 | i. d. F. v. 28.04.88 |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|---|----------|---------|----------------------------------|
| 3. Übersichtsplan | M 1:5000 | (Bl. 1) | v. 21.01.88 |
| 4. Begründung | | | v. 21.01.88 i. d. F. v. 28.04.88 |
| 5. Anl. zur Begründung (Pflanzempfehlungen) | | | v. 21.01.88 |
| 6. Gestaltungsplan | | (Bl. 3) | v. 21.01.88 |

§ 3 Außerkraftsetzung von Bebauungsplänen

- 3.1 Der hier vorliegende Bebauungsplan "HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG" tritt in Kraft in Nachfolge des gleichnamigen vorangegangenen Planes vom 01.12.1977, der im Normenkontrollverfahren mit Urteil des Verwaltungsgesichtshofes Baden-Württemberg vom 09.08.1984 für nichtig erklärt wurde.
- 3.2 Der überlagerte Teil des Bebauungsplanes "Hinterm Weiher - Gloggenriemen", in Kraft getreten im November 1963, wird mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg" außer Kraft gesetzt (betrifft nur den südlichen Grundstücksteil von Lgb.Nr. 3070/1).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Lottstetten, den 20. Okt. 1988

Siegel der Gemeinde

Der Bürgermeister:



angezeigt am 02. NOV. 1988
LANDRATSAMT WALDSHUT



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG"
der Gemeinde LOTTSTETTEN

für die Gewanne: "Hinterm Weiher" (teilweise)
"Unterm Blitzberg" (teilweise)

auf Gemarkung Lottstetten.



I. ERFORDERLICHKEIT DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan "HINTERM WEIHER, UNTERM BLITZBERG" wurde am 09.03.1978 vom Landratsamt Waldshut im Bereich des ersten Bauabschnittes genehmigt (südöstlicher Planteil). Im Anschluß wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine freiwillige Baulandumlegung durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden mehr als die Hälfte der Grundstücke auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes bebaut.

Mit Beschluß des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 26.09.1984 wurde der Bebauungsplan nach Klage des Eigentümers der Grundstücke Lgb.Nr. 3070 und 3224 für nichtig erklärt. Neben formalen Mängeln des Planes wurde vom Gericht ein Abwägungsmangel darin gesehen, daß in unmittelbarer Nachbarschaft der Vergnügungsstätte auf den o.g. Grundstücken fehlerhafterweise ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden sei. Das o.g. Urteil des Verwaltungsgerichtshofes wurde am 09.11.1984 von der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht.

Nach langwierigen Verhandlungen ist es der Gemeinde nunmehr gelungen, das fragliche Areal mit der Vergnügungsstätte zu erwerben. Der Betrieb wird nach der vereinbarten Übergangsfrist bis 1989 auslaufen. Nach dem Abbruch der Gebäude können auch diese Grundstücke neu bebaut werden.

Aufgrund dieser veränderten Ausgangslage hat der Gemeinderat von Lottstetten am 02.04.1987 erneut beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und das Verfahren einzuleiten.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten, an dem die Gemeinde Lottstetten beteiligt ist, wurde nach der letzten Änderung am 23.10.1987 genehmigt. Er sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Wohnbauflächen vor, so daß der neue Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

III. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan sollen folgende wesentliche Änderungen in den neuen Plan aufgenommen werden:

- Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet, auch für das Areal der von der Gemeinde erworbenen Vergnügungsstätte
- Überbauung dieses ursprünglich als Mischgebiet vorgesehenen Bereiches mit Wohngebäuden
- Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 3224 mit einer kleinen Platzanlage
- Für die 4 bestehenden Gebäude am südlichen Sonnenrain sollen anstelle der bestehenden Flachdächer geneigte Dächer zugelassen werden, in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption sollen die maximal zulässigen Dachneigungen geändert werden.
- Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Grundstück im Nordwesten.
- Abstimmung der im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenzen) auf die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und auf die bereits vorhandene bzw. überhaupt erreichbare bauliche Verdichtung.

IV. PLANUNGSGEBIET

angezeigt am 02 NOV. 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lottstetten beiderseits der Dietenbergstraße.

Die Gesamtgröße beträgt	ca. 7,46 ha
davon sind bebaut	ca. 2,5 ha
noch unbebaut bzw. Flächen für Erschließung und Kinderspielplätze	ca. 4,96 ha.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Sie ist weitgehend identisch mit der Abgrenzung des ursprünglichen Planes. Bei den auf bereits gebildeten Grundstücken im südlichen Bereich an der Sänstisblickstraße ergeben sich geringfügige Verschiebungen.

Abweichend vom vorangegangenen Bebauungsplan wurde das Grundstück am Ortsrand, LgbNr. 3234, mit einbezogen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" soll diesen exponierten Aus-

sichtspunkt langfristig für die Allgemeinheit sichern und eine bauliche Nutzung ausschließen.

Die bebauten Grundstücke wurden mit einbezogen, um die städtebauliche Ordnung im gesamten Gebiet sicherzustellen und die Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

Topographisch handelt es sich um einen unterschiedlich steilen Osthang unterhalb des Dietenberges und oberhalb des größeren Baugebietes aus den 60er Jahren in den Gewannen "Hinterm Weiher" und "Neesenwiesen".

V. ERSCHLIESSUNG

V.1 Straßen und Fußwege

Das Baugebiet wird über ein neues Straßensystem erschlossen. Auf der Grundlage des damaligen Bebauungsplanes wurde mit dem Bau der Straßen und Gehwege bereits begonnen. Die Planung bzw. das bestehende Erschließungsnetz wurde in den neuen Plan übernommen.

Es handelt sich um Straßen mit einer Breite von 5,5 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite. Die Gehwege sind z.T. durch Verkehrsgrünflächen von der Fahrbahn abgetrennt.

Die Dietenbergstraße ist Verbindungsstraße zum Weiler Dietenberg.

Der Sonnenrain ist als Wohnerschließungsstraße und Spielstraße mit nur 4,0 m Breite in den Plan übernommen, diese Breite reicht aus zur Erschließung der im Inneren des Blockes gelegenen Gebäude.

Der Sämtisblickweg ist auf eine Breite von 4,75 m ohne Gehweg ausgebaut.

Im Zuge der weiteren Überbauung des Grundstücksbereiches Lgb.Nr. 3224 soll dieses Erschließungssystem ergänzt werden. Vorgesehen ist die Anlage einer kurzen Stichstraße mit 4,5 m Breite von der Dietenbergstraße, die auf einem kleinen Platz mündet, über den neue durchgehende Fußwegverbindungen zur Austrasse und zum Hegauweg (Breite der Fußwege 2,0 bzw. 2,5 m) hergestellt werden.

V.2 Parkierung

Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Privatgrundstücken angelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß für 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze angelegt werden sollen.

V.3 Versorgung, Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Durch den Anschluß an das gemeindeeigene Wasserleitungsnetz ist die Wasserversorgung des Gebietes sicherge-



stellt. Zur Versorgung mit Löschwasser wurden bereits einige Hydranten installiert.

3.2 Abwasserbeseitigung

Im Gesamtentwässerungsplan der Gemeinde ist das Baugebiet bereits berücksichtigt, die neue Kläranlage der Gemeinde wurde bereits 1984 in Betrieb genommen. Der Gesamtentwässerungsplan wird derzeit vom Ingenieurbüro Gütthler in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt überarbeitet.

3.3 Stromversorgung

Versorgungsträger ist die Gemeinde. Das Gebiet wird über eine weiter südlich gelegene Trafo-Station versorgt. Die Niederspannungsleitungen im Gebiet sind bereits bzw. werden verkabelt.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit Leitungen über Privatgrundstücke führen, werden entsprechend Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt.

V.4 Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung wurde vom Büro Gütthler, Waldshut-Tiengen, erarbeitet. Die Böschungen, die durch den Straßenbau auf den Privatgrundstücken angelegt wurden bzw. werden, sind im Bebauungsplan dargestellt. Auf die Straßenplanung mit Längs- und Querschnitten wird verwiesen. Sie ist bei der Gemeinde einsehbar.

Bei den bereits bebauten Grundstücken sind diese Böschungen z.T. bereits überformt.

angezeigt am 02. NOV. 1988

VI. GEPLANTE BEBAUUNG

VI.1 Gesamtgestaltung

Soweit im ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung enthalten waren, wurden sie aus Gründen der Einheitlichkeit des Baugebietes und aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bauherren im Gesamtgebiet bis auf einzelne begründbare bzw. näher begründete Ausnahmen in den neuen Plan übernommen.

Zusätzlich wurden Regelungen allgemeiner Art getroffen, die dem zwischenzeitlich gestiegenen Gestaltungsbewußtsein entsprechen (z.B. Ausschluß massiver Bepflanzungen, Verkabelung von Niederspannungsleitungen bzw. erforderlich wurden durch die Änderung der planerischen Konzeption (Areal des bisherigen Sport-Center). Auf die jeweiligen Passagen der Begründung wird verwiesen.

Da sie derzeit ausgesprochene Fremdkörper im Gesamt-Bau-



LANDRATSAMT WALDSHUT

gebiet bilden, soll für die 4 Flachdach-Gebäude am Sonnenrain die Möglichkeit geschaffen werden, bei gleicher Traufhöhe ein flach geneigtes Dach aufzusetzen.

Abweichend wird für einen Teil des neu zu überplanenden Bereiches am Sport-Center wegen des steileren Geländes sowie am Blitzbergweg wegen der bereits bestehenden Bebauung eine Anordnung der Gebäude firstparallel zu den Höhenlinien und nicht mit talseitigem Giebel vorgesehen.

VI.2 Geplante Bebauung

Aufgrund der Hanglage ist überwiegend ein Gebäudetyp bergseits 1-geschossig und talseits 2-geschossig vorgesehen. Auf den flacheren Zwischenterrassen sind einzelne Gebäude eingeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoß als Vollgeschoß geplant. Damit diese Nutzung des Dachgeschosses auch tatsächlich möglich ist, wurde für diesen Bereich eine maximal zulässige Dachneigung bis zu 36 Grad vorgesehen.

Es bestehen bereits 30 Gebäude im Planungsgebiet. Insgesamt können zusätzlich noch entstehen:

auf den bereits gebildeten Grundstücken im nördlichen Teil des Planes	17
am Blitzbergweg	6
und im Bereich des derzeitigen Sport-Centers	8

neue Gebäude. Von diesen 8 Gebäuden waren bereits 2 im vorangegangenen Bebauungsplan vorgesehen.

Für die somit 6 zusätzlichen Bauplätze besteht ein dringender örtlicher Bedarf, da anderweitige Bauplätze in Lottstetten derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde führt eine Liste über die Bauinteressenten, es haben sich bereits 5 Bauwillige, überwiegend junge Familien, gemeldet. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere, daß die Gemeinde mit diesen erworbenen Flächen ihren Jungbürgern preisgünstige Baugrundstücke anbieten kann.

Bei insgesamt ca. 60 Gebäuden ist bei durchschnittlich 2,8 EW/WE mit ca. 250 Einwohnern zu rechnen. Das entspricht einer Dichte von ca. 35 EW/ha.

Angestrebt wird ein Gebiet mit besonderer Wohnqualität. Um den Bau von Familienheimen zu fördern sowie zur Verhinderung von Appartementshäusern o.ä. wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß im überwiegenden Teil des Gebiets nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Nicht erfaßt von dieser Regelung sind bereits bebauter Bereiche mit einer höheren Zahl von Wohnungen pro Gebäude.



LANDRATSAMT WALDSHUT

VII. VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden. Damit soll die angestrebte harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Da der Straßenraum erfahrungsgemäß wesentlich geprägt wird durch Garagen und Einfriedigungen, sollen die diesbezüglichen Festsetzungen auch hier die angestrebte Gestaltqualität sicherstellen. Die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Platzanlage zwischen Dietenbergstraße, Austraße und Hegauweg erfolgt, um entsprechend dem regelmäßigen Platzgrundriß auch eine regelmäßige Randbebauung zu sichern.

angezeigt am 02. NOV. 1938

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Hinblick auf die schlechten Erfahrungen der Vergangenheit sollen jedoch auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S. von § 4 (3) Nr. 1 BauNVO mit mehr als 6 Fremdenbetten.

Es handelt sich um ein sehr ruhiges Wohngebiet am Ortsrand mit einer sehr schönen Aussicht über die Rheinauen, das Mittelschweizer Bergland bis hin zu den Alpen. Daher ist zu befürchten, daß speziell Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wegen dieser exponierten Aussichtslage beinahe zwangsläufig eine überörtliche Bedeutung erlangen würden.

Damit wäre jedoch das Allgemeine Wohngebiet einer Verkehrsbelastung ausgesetzt, die weit über das Maß hinausginge, das z.B. durch eine "der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft" i.S.v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO üblicherweise entstehen würde.

Daß diese einschränkende Vorschrift des Bebauungsplanes gerechtfertigt ist, zeigt nicht zuletzt die historische etappenweise Entwicklung des bestehenden Sport-Center von einer kleinen Gaststätte zu einer Vergnügungsstätte mit mehreren Einzelbetrieben, was schließlich zum Erfordernis der städtebaulichen Sanierung mit erheblicher finanzieller Beteiligung des Landes führte.

Der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer hat darüber hinaus bei der Anhörung zur Bürgerbeteiligung ausdrücklich gefordert, Gaststätten und Gewerbebetriebe überhaupt nicht mehr im Gebiet zuzulassen.

Schließlich würden auch die erforderlichen Stellplatzflächen einen gestalterischen Fremdkörper innerhalb des eher kleinteilig strukturierten und parzellierten Gebiets bilden.

Wegen der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung einer weitestgehenden Übereinstimmung der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der bisher erreichten baulichen Verdichtung.

VII.3 Dachgestaltung, Fassadengestaltung

Die Dachgestaltung ist ausschlaggebend für die Gesamterscheinung der Siedlung in der Landschaft. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 19 bis 24 Grad, abweichende Festsetzungen sind nur für den historischen Bestand und den Bereich am Sämtisblickweg (22 - 36 bzw. 32 - 40 Grad), für die Platzrandbebauung auf dem Areal des bisherigen Sport-Center, sowie für die derzeitigen Flachdachgebäude (22 - 24 Grad) vorgesehen. Damit können die vier Flachdach-Gebäude langfristig gestalterisch besser in das Gesamt-Baugebiet einbezogen werden.

Für größere Teilbereiche war bereits im Vorgänger-Bebauungsplan eine Dachneigung bis zu 24 Grad vorgesehen.

Die teilweise Erhöhung der zulässigen Dachneigungen erfolgte

- um eine bessere bautechnische Ausführung von Ziegeldächern zu ermöglichen (problematisch bei Dachneigungen unter 20 Grad)
- um insbesondere jungen Familien mit Kindern die bessere Ausnutzung des Dachraumes und damit genügend räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern (vgl. das Gebot zu sparsamem Umgang mit Bauflächen nach § 1 (5) Satz 3 BauGB)
- in Anlehnung an bereits bestehende historische Bebauung bzw. zur städtebaulichen Hervorhebung der zentralen Platzanlage, da hier ein zweites Vollgeschoß sinnvollerweise nur im Dach ausgebaut werden kann.

Durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ist u.a. gewährleistet, daß die noch möglichen Neubauten nicht höher im Gelände in Erscheinung treten werden, als es nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes möglich gewesen wäre.

angezeigt am

0 2. NOV. 1988

A. DR. S. SAMT WALDSHUT



Zur Einbindung in die Landschaft sind in Anlehnung an das historische Ortsbild nur Dachdeckungsmaterialien in der Farbe Rot bis Rotbraun zulässig. Schwarze Dachdeckungsmaterialien werden ausgeschlossen. Einhüftige Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

Dacheinschnitte sind bei flachgeneigten Dächern unter 25 Grad nicht zulässig.

Die Dachfirste müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen, um mißproportionierte Gebäude und überhohe Firste zu vermeiden.

Wegen der exponierten Hanglage der Gebäude und der damit verbundenen Fernwirkung sind Vorschriften zur Fassadengestaltung vorgesehen, insbesondere soll eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

VII.3 Grünordnung und Grüngliederung

Bereits beim Ausbau des Straßensystems wurde versucht, auf landschaftsprägende, große Bäume Rücksicht zu nehmen, so auf die 3 prächtigen alten Linden an der Dietenbergstraße.

Für die Bepflanzung der Privatgrundstücke werden orts- und regionstypische Laubgehölze empfohlen. Massive Bepflanzungen mit Fichten und anderen Koniferen sollten nicht vorgenommen werden, die "Aufforstung" von Grundstücken ist nicht zulässig, da damit der angestrebte aufgelockerte Charakter des Baugebiets in der guten Aussichts-lage negativ verändert würde.

Die im Anhang zu den Bebauungsvorschriften beigefügte Pflanzempfehlung enthält eine Auflistung von Arten mit einer dörflichen Tradition, die bei der Bepflanzung vornehmlich verwendet werden sollen.

Die in Teil I der Pflanzempfehlung genannten Pflanzungen haben in der Landschaft des Hochrheins ihren natürlichen Standort, sind somit den Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen angepaßt und erfüllen als Vogel- und Bienennährgehölze wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Im Teil II sind weitere Ziergehölze aufgeführt, die sich zur Gestaltung privater Grünflächen im Dorf besonders eignen.

VII.5 Oberflächengestaltung der Grundstücke

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Grundstücke.

angezeigt am 02. NOV. 1938
 LANDRATSAMT WALDSHUT



Ziel ist insbesondere, unangemessene großflächige Befestigungen und Verdichtung von Oberflächen sowie aufwendige Geländeänderungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu verhindern (zusätzliche seitliche Umfahrung der Gebäude, rückwärtige Verkehrs- und Rangierflächen, die sich wegen der Hanglage nur mit größeren Stützmauern und überhöhten Böschungen realisieren lassen).

Damit wird den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB Rechnung getragen, außerdem soll die angestrebte Gestaltungsqualität des Baugebiets gesichert werden.

VIII. REALISIERUNG

Mit der Realisierung des Baugebietes wurde bereits nach der Genehmigung des ursprünglichen Planes begonnen. Die Ergänzung des Straßen- und Wegesystems kann nach Auslaufen des Pachtvertrages mit dem bestehenden Betrieb durchgeführt werden, im Anschluß daran auch die Wohnbebauung. Da die Gemeinde Eigentümerin dieses Areals ist und nach der erfolgten Baulandumlegung auch die privaten Interessenten bereits über die neu gebildeten Grundstücke verfügen, ist eine Realisierung der Bebauung kurzfristig möglich und im Hinblick auf die starke Nachfrage nach Bauplätzen auch wünschenswert.

Eine weitere Verzögerung würde eine unangemessene Härte für die bauwilligen Grundstückseigentümer im Gebiet bedeuten.

IX. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Im Hinblick auf die Vielzahl der bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurde im Bebauungsplan eine Reihe von Ausnahmeregelungen i.S.v. § 31 (1) BauGB vorgesehen. Darüber hinaus soll aus dem gleichen Grund die Möglichkeit bestehen, von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu befreien i.S.v. § 31 (2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen und soweit die angestrebte Gestaltungsqualität des Baugebiets wie der einzelnen Gebäude gewahrt bleibt. Eine Befreiung soll jedoch nicht möglich sein bei den Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzung.

angezeigt am

0 2. NOV. 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

IX. KOSTEN

Der Erschließungsaufwand für das Gesamtgebiet wird sich nach Abschluß der Arbeiten auf ca. DM 1.352.000,-- belaufen.

Davon entfallen auf:

Straßenbau	ca. DM	1.095.000,--
Entwässerung	ca. DM	191.000,--
Beleuchtung	ca. DM	41.000,--
Grunderwerb	ca. DM	12.425,--
Vermessung	ca. DM	12.486,--

Die Kosten für Grunderwerb und Vermessung betreffen nur das bereits abgerechnete Teilgebiet Sämtisblickstraße. Die Kosten der Wasserversorgung werden entsprechend der kommunalen Satzung nicht nach gebietsbezogenen Kosten, sondern per Globalberechnung abgerechnet.

Durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Kostenanteil des Erschließungsaufwandes wieder vereinnahmen.

Die Gemeinde ist bereits mit ca. DM 1.237.000,-- in Vorleistung getreten; der Aufwand für die Durchführung der abschließenden Arbeiten in Höhe von ca. DM 115.000,-- wird in den kommunalen Haushalt eingestellt.

In den o.g. Gesamtkosten nicht enthalten ist der zusätzliche Erschließungsaufwand für das gemeindeeigene bisherige Areal Sport-Center. Die hier zu erwartenden Kosten in Höhe von ca. DM 320.000,-- sollen mit dem Verkaufspreis der Grundstücke verrechnet werden.

X. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Entwurf vom 21.01.1988
geändert gemäß Gemeinde-
ratsbeschuß v. 28.04.1988
Entwurf und Planfertigung

Lottstetten, den 28. April 1988.

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00



angezeigt am

0 2. NOV. 1988



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE LOTTSTETTEN

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"HINTERM WEIHER - UNTERM BLITZBERG"

PFLANZEMPFEHLUNGEN

I. BÄUME (HOCHSTÄMME)

BERGAHORN	(Acer pseudoplatanus)
ESCHE	(Fraxinus excelsior)
NUSSBAUM	
EBERESCHE	(Sorbus aucuparia)
MEHLBEERE	(Sorbus aria)
FELDAHORN	(Acer campestre)
ESCHENAHORN	(Acer negundo)
BIRKE	(Betula pendula oder Betula pubescens)
OBSTBÄUME	
ZIERAPFEL	(Malus in Sorten)
ZIERKIRSCHEN	(Prunus i.S.)

angezeigt am 02. NOV. 1988



LANDRATSAMT WALDSHUT

II. STRÄUCHER

a) außerhalb der
Sichtdreiecke:

Sträucher als unbeschnittene Wildhecke
(dreireihig gepflanzt, mind. 15 Sträucher
je 10 lfd. Meter Pflanzstreifen;
in Dreiergruppen je Art, mind. 5 Arten
je Grundstück)

- * TRAUBENHOLUNDER (Sambucus racemosa)
- SCHWARZER HOLUNDER (Sambucus nigra)
- * WOLLIGER SCHNEEBALL (Viburnum lantana)
- * GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL (Viburnum opulus)
- HASEL (Corylus avellana)
- * LIGUSTER (Ligustrum vulgare)
- KORNELKIRSCHEN (Cornus mas)
- ROTER HARTREIGEL (Cornus sanguinea)
- ALPENHOHANNISBEERE (Ribes alpinum)
- * HECKENKIRSCHEN (Lonicera xylosteum)
- HECKENROSE (Rosa canina)
- WEISSDORN (Crataegus monogyna)

b) SICHTDREIECKE:

Schnitthecken mit max. 80 cm Höhe
(Arten wie II.a)
oder
flächige Bepflanzung (max. 80 cm Höhe)

- LUPINE (Lupinus in Sorten)
- BESENHEIDE (Calluna vulgaris i.S.)
- * DEUTSCHER GINSTER (Genista germanica)
- * KRIECHGINSTER (Genista pilosa)

SONSTIGE EINZELSTRÄUCHER

FLIEDER	(Syringa i.S.)
FORSYTHIE	(Forsythia i.S.)
SOMMERFLIEDER	(Buddleia i.S.)
ZIERQUITTE	(Chaenomeles i.S.)
STRAUCHHORTENSIE	(Hydrangea i.S.)
WINTERJASMIN	(Jasminum nudiflorum)
* GOLDREGEN	(Laburnum i.S.)
PFEIFFENSTRAUCH	(Philadelphus i.S.)
SPIERSTRAUCH	(Spiraea i.S.)
WEIGELIE	(Weigelia i.S.)
FINGERSTRAUCH	(Potentilla i.S.)
* SCHNEEBEERE	(Symphoricarpos i.S.)
STRAUCHROSE	(Rosa i.S.)

III. HECKEN ALS EINFRIEDIGUNG:

unbeschnittene Wildhecken wie II.a;
oder Schnithecken

HAINBUCHE	(Carpinus betulus)
* LIGUSTER	(Ligustrum i.S.)
WEISSDORN	(Crataegus monogyna)
FELDAHORN	(Acer campestre)
BERBERITZE	(Berberis i.S.)
KORNELKIRSCH	(Cornus mas)
ALPENHOHANNISBEERE	(Ribes alpinum)

* Da ganze Pflanze oder Pflanzenteile giftig (v.a. Beeren),
nicht geeignet zur Anpflanzung am Kinderspielplatz.

Aufgestellt:

Lörrach, den 21.1.1988

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL.23 00



B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg

der Gemeinde Lottstetten

für die Gewanne: "Hinterm Weiher" (teilw.)
"Unterm Blitzberg" (teilw.)

auf Gemarkung Lottstetten



A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches v. 08.12.1986 (BGB1., I S. 2253) -- BauGB
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGB1. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GB1. S. 770) -- LBO.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg v. 25.07.1955 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GB1 S.577)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Einschränkung

gemäß § 1(6) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nur zulässig bis zu maximal 6 Fremdenbetten.

gemäß § 1 (6) BauNVO:

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

Außerdem wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß im überwiegenden Teil des Wohngebietes nur maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind (vgl. Planeintrag).

1.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB 2 öffentliche Grünflächen als Kinderspielplätze festgesetzt. Einer dieser Flächen soll als zentrale Platzanlage des neuen Wohngebietes gestaltet werden.

1.1.3 Außerdem ist gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist mit $II = I + SG$ bzw. $II = I + DG$ festgesetzt. Dies bedeutet, daß die Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem zusätzlichen Sockelgeschoß (SG) als Vollgeschoß bzw. mit einem Vollgeschoß und einem zusätzlichen Dachgeschoß als Vollgeschoß (DG) ausgebildet werden können.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gemäß § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser erstellt werden können bzw. nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser; bzw. nur Doppelhäuser.

angezeigt am 02 NOV. 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT



4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt, bzw. im Bereich des zentralen Platzes durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt. Vorbauten sind zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper rechtwinklig angegliedert werden.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

6.1 Die SG-Fußbodenhöhe darf bei den Gebäuden bergseits der Erschließungsstraßen die Straßenhöhe, gemessen von der Mitte der talseitigen Gebäudekante, bis zur nächstgelegenen Straßenkante im Grundstücksbereich nicht mehr als 30 cm unter- bzw. 100 cm überschreiten.

6.2 Bei den Gebäuden talseits und am östlichen Ende der Stichstraße darf die EG-Fußbodenhöhe das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten.

6.3 Soweit die Gebäude durch Straßenböschungen erheblich tiefer liegen als die Straße, kann die OK-Erdgeschoß-Fußboden bis auf 10 cm über Straßenhöhe angehoben werden, jedoch sind die festgelegten Gebäudehöhen über Gelände (OZ II.2.11.) einzuhalten.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 (1) BauNVO
in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind in der Regel nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also beispielsweise:

Sichtschutzmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Terrassen, Pergolen.

Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, soweit nachbarliche Belange und die Gestaltung des Gesamtgebiets nicht beeinträchtigt sind.

7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:

Stellplätze, außerdem ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Treppenaufgänge, Spielplätze, Einfriedigungen, sowie Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe, sofern sie einen Mindestabstand von 2,0 m von der Fahrbahnkante aufweisen.

7.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die im Bereich der eingezeichneten Sichtdreiecke liegenden Grundstücksbereiche von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. GARAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

9.1 Der Abstand zwischen Garagen und Fahrbahnrand bzw. Fußweghinterkante muß mind. 5,5 m betragen. Dies gilt jedoch nur, wenn die Zufahrt über diese Abstandsfläche erfolgt.
Dieser Abstand kann auf 2,0 m verringert werden bei den Garagen am westlichen Rand des rechteckigen Platzes auf Lgb.Nr. 3234.

9.2 Es wird empfohlen, Garagen im Sockelgeschoß der Gebäude bergseits der Straßen unterzubringen oder als überdachte An-, Ein- oder Vorbauten am Hauptgebäude auszuführen (möglichst Einbeziehung unter einem Dach bzw. mit gleicher Dachneigung), oder aber in das Gelände einzubauen und mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

9.3 Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.

10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Flächen für Leitungsrechte für öffentliche Ver- und Entsorgung zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Gemeinde festgesetzt. Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden, Schächte sind freizuhalten.

angezeigt am

3. NOV. 1988



LANDRATSAMT WALDSHUT

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Böschungen für die Herstellung des Straßenkörpers werden auf den Privatgrundstücken mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 angelegt. Diese Böschungen sind im Bebauungsplan (Bl. 2) dargestellt. Bei den bereits bebauten Grundstücken wurden diese Böschungen bereits durch den neuen Geländeverlauf überformt.

12. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN
gem. § 31 BauGB

Ausnahmen und Befreiungen i.S.v. § 31 BauGB von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind möglich unter den dort genannten Voraussetzungen, und soweit die angestrebte Gestaltqualität des Baugebiets wie der einzelnen Gebäude gewahrt bleibt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (B I.1).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. FREISTEHENDE EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer als Sattel-, Vollwalm- oder versetzte Pultdächer. Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Sie beträgt 19 bis 24 Grad für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes und 22 bis 24 Grad für den Bereich der bisherigen Flachdachhäuser.

Für den Gebietsteil im Süden an der Sämtisblickstraße wird im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung eine Dachneigung zwischen 22 bis 36 bzw. 32 bis 40 Grad festgelegt.

Auch für die Randbebauung der neuen Platzanlage auf dem bisherigen Areal Sport-Center wurde im Hinblick auf die flache Geländeneigung beim Haustyp I + DG bzw. wegen des angestrebten Gesamtbildes eine Dachneigung von 22 bis 36 Grad festgesetzt. Für alle geneigten Dächer ist Dachdeckungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

1.1.2 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, insbesondere müssen sie sich in der Farbgebung einpassen.



2. NOV. 1938
LANDRATSAMT WALDSHUT

- 1.1.3 Dacheinschnitte sind bei flachgeneigten Dächern unter 25 Grad nicht zulässig.
- 1.1.4 Dachgaupen sind zulässig
 - bei Dächern bis zu 34 Grad Dachneigung als Spitz- oder Dreiecksgaupen
 - nur bei Dächern mit mehr als 34 Grad Dachneigung als Schleppegaupen sowie als Spitz- und Dreiecksgaupen
- 1.1.5 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.
- 1.1.6 Die längeren Gebäudekanten müssen parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufen.

2. GEBÄUDEHÖHE

2.1 Die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist beschränkt:

2.1.1 Die Traufhöhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche an der jeweiligen Traufseite bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenhaut - Dachhaut) höchstens betragen:

bergseits	(bzw. eingeschossiger Teil):
3,8 m	bei den Gebäuden mit einer zulässigen Dachneigung bis zu 36 Grad, insbesondere bei der Randbebauung der neuen Platzanlage.
5,0 m	bei den Gebäuden mit einer zulässigen Dachneigung bis zu 24 Grad.
talseits	(zweigeschossiger Teil)
6,0 m	bei allen Gebäuden, soweit ein Sockelgeschoß zulässig ist.

2.1.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße, das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird (entsprechend I.6.3). Dabei sind jedoch die unter II 2.1.1 maximal zulässigen Gebäudehöhen einzuhalten.

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal betragen:

- 2,8 m über Traufe (gem. der o.g. Definition) bei den Gebäuden mit maximal 24 Grad Dachneigung
- 3,9 m über Traufe bei den Gebäuden mit maximal 36 bzw. 40 Grad Dachneigung.



02. NOV. 1988
 LANDRATSAMT WALDSHUT

3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

An- und Vorbauten an die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur gestattet, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich architektonisch einfügen.

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, auch grelle Farben sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Glasflächen mit einem Anteil von mehr als 40 % der Fassadenflächen (z.B. verglaste Wintergärten).

4. EINFRIEDIGUNGEN

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sollen in der Höhe einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.2 Massive Heckenhinterpflanzungen z.B. (aus Fichten) sind unzulässig.

4.3 Die Höhe der Einfriedigungen darf außerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke max. 1,2 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

5.2 Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.3 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.

5.4 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden. Als Befestigung werden Verbundsteine, ähnliche kleinteilige Materialien oder einer Ausführung in Mineralbeton empfohlen.



angezeigt am 02. NOV. 1988
LANDRATSAMT WALDSHUT

Bei allen Grundstücken sind zusammenhängend befestigte Flächen hinter den von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudekanten auf max.40 qm beschränkt (Freisitz o.a.).

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Entwurf vom 21.01.1988
geändert gem. Gemeinderats-
beschluß vom 28.04.1988

Lottstetten, den 28.04.1988

Der Bürgermeister:



angezeigt am

02. NOV. 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes

'Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg'

der Gemeinde Lottstetten.

Bebauungsplanänderung

vom 11. MAI 1995



nach § 13 Baugesetzbuch

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBL. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBI. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten

am11. Mai.....1995 die Änderung des Bebauungsplanes 'Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg' als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 3206.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus den Deckblättern zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.1995.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung nach § 4 Abs. 3 der GO in Kraft.

Lottstetten, den12. Mai.....1995

Der Bürgermeister:

Karlheinz Albrecht
1. Bürgermeisterstellvertreter

Siegel der Gemeinde



Vorstehende Satzung wurde öffentlich bekanntgemacht am 12.05.1995
Anschlag erfolgte am
..... 12.05.1995
Abgenommen am 23.05.1995
Dem Landratsamt angezeigt am
Bürgermeisteramt:

1.7.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes

'Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg'

auf Gemarkung Lottstetten.

Auf dem betreffenden Grundstück Flst.-Nr. 3206 soll ein Niedrigenergiehaus mit passiver und aktiver Ausnutzung der Sonnenenergie entstehen. Daher ist es erforderlich die Stellung des Gebäudes zu ändern und das Gebäude nach Süden auszurichten.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, das Gebäude fügt sich mit der neuen Stellung harmonisch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, die Zustimmung der Nachbarn und Angrenzer liegt vor.

Lottstetten, den *12. Mai*.....1995

Der Bürgermeister:



Karlheinz Albrecht
1. Bürgermeisterstellvertreter

Die Planverfasser:

MOSER + PARTNER
J. MOSER, FR. ARCHITEKT
P. SCHANZ, DIPL.-ING. (FH)
KIRCHSTRASSE 6
79601 HOHENTENGEN
TEL. 0 77 42 - 68 48

Bebauungsplanänderung

vom 11. Mai 1995



nach § 13 Baugesetzbuch

Änderung des Bebauungsplanes
'Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg'
auf Gemarkung Lottstetten
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

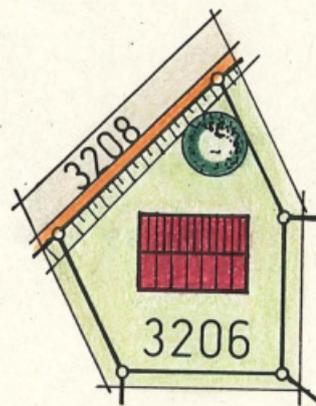
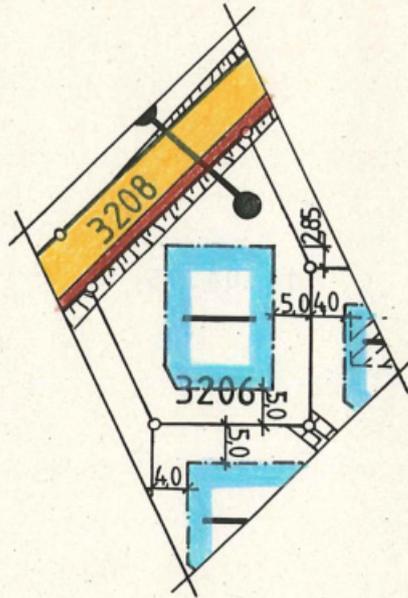
Bebauungsplanänderung
vom 11. MAI 1995
nach § 13 Baugesetzbuch



Deckblatt vom 11.04.1995 zum Bebauungsplan (Straßen- und Baulinienplan) vom
21.01.1988 / 28.04.1988.

Deckblatt vom 11.04.1995 zum Gestaltungsplan vom 21.01.1988.

Inkraftgetreten am 02.12.1988



Deckblätter vom 11.04.95

zum Bebauungsplan vom 21.01.88/28.04.88, inkraftgetreten am
02.12.1988.