

GEMEINDE LOTTSTETTEN

GEMARKUNG LOTTSTETTEN

LANDKREIS WALDSHUT

B E B A U U N G S P L A N

>>HAUPTSTRASSE II<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

aufgestellt:



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Abstandsflächen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – privat
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 – privat
2.11	Private Stellplätze
2.12	Artenschutzrechtliche Kompensation
2.12.1	Gehölzrodungen
2.12.2	Veränderungen an bestehenden Gebäuden
3.	Hinweise
3.1	Archäologische Denkmalpflege
3.2	Lärmschutz
3.3	Vogelschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ (Vergnügungsstättensatzung) vom 13.03.1997 (Satzungsbeschluss) bleiben neben diesem einfachen Bebauungsplan anwendbar. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

2.2 Nebenanlagen **(§ 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximalen Gebäude- und Traufhöhen sind für **jeden Teilbereich** in m über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je **Wohngebäude** auf max. **vier** festgesetzt

Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:

- die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird je **Wohngebäude** auf max. **zwölf** festgesetzt

2.8 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im gesamten Plangebiet beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe.

2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Beleuchtung

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmitteln (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

2.9.2 **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.10 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

2.10.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Siedlungsgrün – Baum-Busch-Bepflanzung**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Flächen sind als dichte Baum-Busch-Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang wieder herzustellen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen. In die Fläche PFF 1 darf zum Schutz der Unterlieger kein Regenwasser abgeleitet werden.

2.10.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<** **Offenlandflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 dargestellten Flächen sind als Offenlandflächen baulich freizuhalten. Versiegelung und Bebauungen aller Art sind nicht zulässig.

2.11 **Private Stellplätze** **(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Private Stellplätze, Garagen und Carport können auch außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen werden, wenn keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Auf den Pflanzfestsetzungen PFF 1 und PFF 2 sind Stellplätze, Garagen oder Carport nicht zulässig.

2.12 Artenschutzrechtliche Kompensation

2.12.1 Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.12.2 Veränderungen an bestehenden Gebäuden

Im Falle von Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind hier in jedem Einzelfall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch qualifizierte Fachplaner untersuchen zu lassen und der Baurechtsbehörde darzulegen.

3. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunst-
denkmale) gemäß § 2 DSchG:

Hauptstraße 39,40 (Flst.-Nr. 108,123), Gasthof Zum Engel, bestehend aus:
Gasthaus (zweiteilig, 1728 und 19.Jh.) mit gegenüberliegendem Nebenge-
bäude (19.Jh.) sowie Stützmauer - Stützmauer des Gartens.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild
liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen ist, wie auch vor ei-
ner Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der
vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denk-
malrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale be-
kannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kul-
turdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder
Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n)
oder Gemeinde um-gehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde
(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde
(Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen)
sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der An-zeige in unverän-
dertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder
das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmal-

pflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der K 6580 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

3.3 Vogelschutz

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Aufgestellt:

Lottstetten, den 14.11.2024

geändert am 25.01.2025

Ausgefertigt:

Lottstetten, den

.....
Andreas Morasch

Bürgermeister

.....
Andreas Morasch

Bürgermeister