



---

**Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“**

---

Fassung vom 30.03.2022

---

Verfahrensstand:

**Ausfertigung des Bebauungsplans**

---

## Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	4
A.	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
C.	Örtliche Bauvorschriften	16
D.	Anhang Pflanzenliste	19
3.	Begründung	
4.	Umweltbericht	

## VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	16.11.2017
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	12.01.2018
4.	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung		16.11.2017
5.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	12.01.2018
6.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	22.01.2018 – 22.02.2018
7.	Voranhörung der Behörden und sonstigen TÖB, Anschreiben		09.01.2018
	Scoping-Termin	am	10.03.2021
8.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	07.12.2021
9.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	10.12.2021
10.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom bis	27.12.2021 - 04.02.2022
11.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	22.12.2021
12.	Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	07.04.2022.
13.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	07.04.2022
AUSFERTIGUNG			08.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans		am	14.04.2022

## SATZUNG

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

### § 2 Bestandteile der Satzung

a) Bestandteile des Bebauungsplans

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil              | vom 29.03.2022 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 30.03.2022 |

b) Bestandteile der örtliche Bauvorschriften

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 30.03.2022 |
|-----------------------------|----------------|

c) Beigefügt sind:

- |   |                |
|---|----------------|
| 4. Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 30.03.2022 |
| 5. Umweltbericht zum Bebauungsplan  | vom 23.11.2021 |

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lottstetten, den 08.04.2022

Andreas Morasch  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 14. April 2022

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

*siehe separates Blatt*

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO



#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert bzw. gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO eingeschränkt:

##### 1.1.1 In allen Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution

##### 1.1.2 Im GE1 sind außerdem unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher.
- Ausgenommen sind Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 10 % der sonstigen Betriebsfläche, aber max. 50 m<sup>2</sup> betragen.
- Im Rahmen des Betriebs einer Tankstelle ist unselbstständiger Einzelhandel im Rahmen des Branchenüblichen zulässig, maximal aber auf 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 20 BauNVO

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

**GH**

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) darf maximal 10 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Randes der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder Fußweg) liegen. Nicht maßgeblich sind die das Gebiet umgebenden landwirtschaftlichen Wege.

Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Randes aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Für technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Kamine o.ä. darf die festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschritten werden. Die Dachaufbauten sind einzuhausen, auch wenn die max. zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird.

Für Solaranlagen darf die Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden.

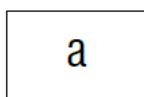
Bei Gewerbegebäuden können Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu

maximal 2 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf zwingend erforderlich ist.

**GRZ** 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
**0,8** Maximale Grundflächenzahl: 0,8.

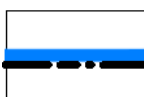
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird*) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO



3.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise; zulässig sind Gebäude auch länger als 50 m in der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO



4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

5.1 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand

- der Bundesstraße B27 ist ein Schutzstreifen von 20 m
- der Kreisstraße K6580 ist ein Schutzstreifen von 15 m

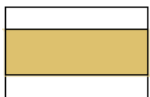
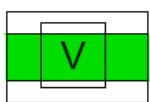
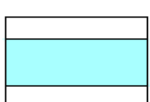
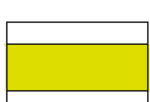
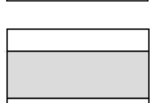
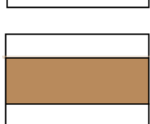
von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Es dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



6.1 Straßenverkehrsfläche



	6.2	Fahrbahnteiler
	6.3	Verkehrsgrünfläche und Bankett
	6.4	Mulde
	6.5	Einschnitts- / Dammböschung, Geländeangleichung
	6.6	Feldweg
	6.7	Gehweg


7. Flächen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien  
Photovoltaikanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

- 7.1 Flachdächer sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> auf 70% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.
- 7.2 Sind auf Grundstücken mehr als 20 Stellplätze erforderlich, sind diese zusammenhängend anzulegen und über mindestens 70 % der Stellplätze Photovoltaikanlagen anzulegen. Dies gilt auch, wenn die Stellplätze in Parkhäusern oder Parkdecks errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn Parkplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

8. Versorgungsleitungen

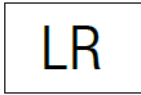
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

-  8.1 unterirdische Leitung / Entwässerung (Bestand)

9. Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

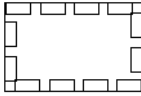
- 9.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 9.2 In der südlichen Böschung (zu begrünende Fläche der Baugrundstücke) sind Treppen ausnahmsweise zugelassen, wenn diese für den Brandschutz erforderlich sind.



- 10.1 Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Schächte sind freizuhalten.

Bäume sind in einem Abstand von mind. 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an vorhandenen Bäumen vorbeizuführen.



- 11.2 öffentliche Grünfläche:



- 12.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen im Bereich der zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sowie in der öffentlichen Grünfläche.

- 12.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (M3)

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

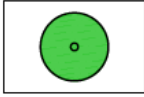
- 12.3 Zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

- 12.4 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

- 12.5 Zum Schutz der Feldlerche darf der Beginn der Baumaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes nur zwischen Juli und März erfolgen.

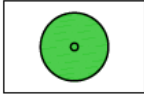
- 12.6 Reduktion von Lichtemissionen

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.



13.1 Baumpflanzungen in öffentlicher Grünfläche / Verkehrsgrünflächen:

In die öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen und Wege sind insgesamt 35 Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte und Pflanzenarten sind gemäß Maßnahmenplan zum Umweltbericht bzw. Pflanzenliste (Anhang) festgesetzt, dürfen jedoch aufgrund von Geländeprofilierungen usw. 1 – 2 m variieren.



13.2 Anpflanzungen auf zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke (Böschungen):

In den Böschungen der zu begrünenden Flächen sind pro Grundstück die Anzahl der Bäume sowie die Pflanzenart gemäß Pflanzenliste festgesetzt. Aufgrund der Geländeprofilierung können die Baumstandorte variieren, der Charakter der Baumreihe muss für die nördliche Böschung erhalten bleiben.

Zudem sind in der westlichen und östlichen Böschung Feldhecken aus Heistern und Sträuchern gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen. Die Standorte können variieren. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Heister an der Böschungsoberkante angeordnet werden.

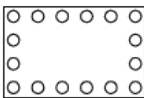
13.3 Bepflanzungen auf Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiets:

Auf den Baugrundstücken innerhalb des Gewerbegebiets ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar. Bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume können die in der zu begrünenden Fläche der Baugrundstücke (Böschungen) gepflanzten Bäume, angerechnet werden.

13.4 Baumpflanzungen bei Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 5,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen. Die Pflanzarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Werden mindestens 70 % der Stellplätze in Parkhäusern mit begrünten Dächern und/oder PV-Anlagen oder in Tiefgaragen untergebracht oder ebenerdig angelegt und mit PV-Anlagen überstellt, kann auf die Baumpflanzungen verzichtet werden.



13.5 Pflanzung von Feldhecken

13.6 Dachbegrünung

Alle Dachflächen, ausgenommen untergeordnete Vor- und Verbindungsdächer, sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

13.7 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

13.8 Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bau-  
maßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei  
Abgang gleichartig zu ersetzen. Sind für eine Rodung oder einen Verlust  
der gepflanzten Bäume nicht der Eigentümer sondern ein Anderer ver-  
antwortlich, muss der Verursacher des Verlustes die Bäume artengleich  
ersetzen.

13.9 Mindestpflanzqualitäten

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, H = 125 – 150 cm

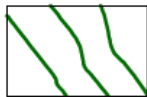
Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60 – 100 cm

14. Sonstige Planzeichen



14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

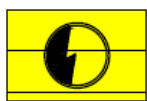
§ 9 Abs. 7 BauGB



14.2 Höhenlinien nach Auskiesung



14.3 Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser  
Flächen für die Regenwasserbehandlung



14.4 Umspannstation

**15.1 Vogelschlag an Glas**

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/>).

**15.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**15.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

**15.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden 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 Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

**15.3 Geotechnik**

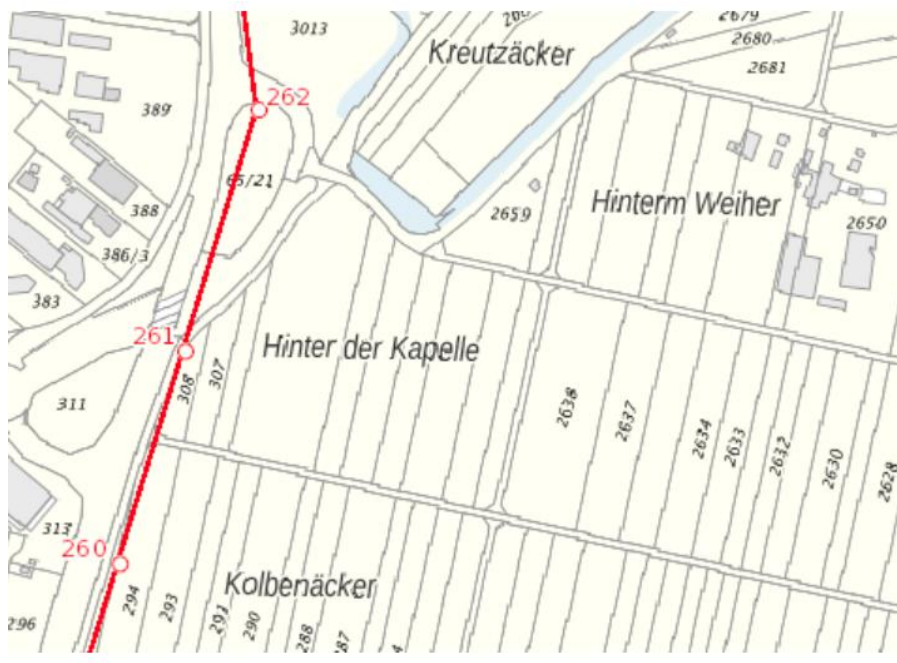
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der pleistozänen Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit unbekannter Mächtigkeit. Das Plangebiet liegt westlich des Geländes der Kiesgrube Lottstetten, welche noch in Betrieb ist. Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des Rohstoffabbaugebiets 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

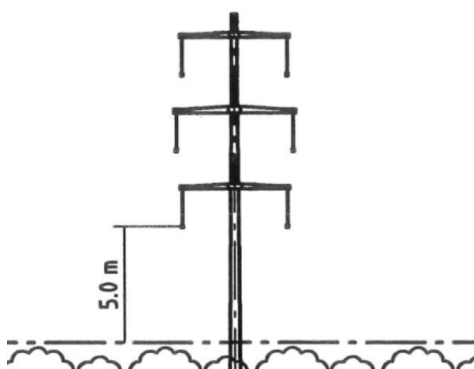
#### 15.4 Hochspannungsfreileitung

Entlang der Strasse B27 verläuft die Axpo/EKS 110/16-kV Hochspannungsfreileitung Eglisau – Rafz – Neuhausen.

Die Hochspannungstrasse tangiert den Bebauungsplan am östlichen Rand. In diesem Bereich ist eine bestehende schmale Strasse, welche im Bebauungsplan keine Änderung erfährt.



Es gilt zu beachten, dass Hecken und Bäumen (evtl. Lärmschutzwände) einen jederzeit genügend grossen Abstand zur Freileitung aufweisen müssen.



Beim Neubau des Kreisels müssen die Sicherheitsvorschriften beim Bau gegenüber der Freileitung eingehalten werden. Die Axpo (Anlageverantwortlich) wird den Bau gerne begleiten.

Das Bauvorhaben (Kreisels und Strassenanpassungen) haben einen genügend grossen Abstand zur Freileitung.

Die Axpo weist darauf hin, dass Arbeiten in der Nähe einer Hochspannungsfreileitung viele Gefahren bergen und daher folgende eingehalten werden müssen:

- Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung ist größte Vorsicht geboten, damit die Personen- wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet sind.
- Die Baustellenleitung vor Ort ist verpflichtet, die Einhaltung der entsprechenden SUVA-Richtlinie (66138) jederzeit sicherzustellen.
- Ein besonderes Augenmerk gilt dem Maschineneinsatz (Bagger und Lastwagen) im Leitungsbereich. Insbesondere muss ein Kontakt oder eine unzulässige Annäherung von Maschinen oder Menschen an die spannungsführenden Teile der Anlage unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, mindestens zwei Wochen vor Baubeginn den Leitungsverantwortlichen Sandro Schellenberg Tel. +41 44838 32 77 über die geplanten Arbeiten zu informieren, damit allenfalls Sicherheitsmaßnahmen vereinbart werden können. Dieses Vorgehen vermeidet Unfälle, Verzögerungen auf der Baustelle und kostspielige Notfallmaßnahmen. Die Axpo hat zur Information die SUVA Richtlinie „Achtung Stromschlag!“, sowie das Axpo Merkblatt zu „Baustellen in Leitungsnähe“ beigelegt. Diese Unterlagen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Die genannten Auflagenpunkte sind in betroffene Baubewilligungen aufzunehmen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sowie Sheddächer.

1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, siehe Ziff. 13.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO



2.1 Im Gewerbegebiet sind in den Randbereichen, insbesondere den Böschungen zum Angleich an die bestehenden Geländehöhen und Feldwege, Flächen festgesetzt, die zu begrünen sind. Anpflanzungen siehe Ziff. 13.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke dürfen nicht überfahren und versiegelt werden. Nebenanlagen sind hier unzulässig. Ausnahme siehe Ziff. 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.2 Die nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und standortgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die Pflanzliste.

2.3 Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind nicht mit Photovoltaikanlagen überstellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind diese in einem Abstand von mindestens 1 m hinter den Fahrbahn- oder Gehwegrand zu setzen. Die Zwischenfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2 In den zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke (die das Gewerbegebiet umgebenden Flächen gegenüber den umliegenden Straßen und Feldwegen) sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen sind freiwachsende Hecken.

3.3 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,80 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.



Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Geeignete Arten für Hecken enthält die Pflanzenliste.

#### 4. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Sie müssen insbesondere ein angemessenes Größenverhältnis aufweisen und dürfen folgende Grenzen nicht überschreiten:

- Summe der Werbeflächen bis 2 % der Fassadenfläche, max. 10 m<sup>2</sup>.

Größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn dadurch keine Landschaftsbeeinträchtigung eintritt.

4.2 Zusätzlich ist je Grundstück ein Werbepylon mit einer obersten Höhenbegrenzung von 6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Zufahrt) und einer maximalen Gesamtgröße von 10 m<sup>2</sup> (Ansichtsfläche einschließlich Sockel bzw. Fläche zwischen den Stützen) zulässig. Er ist außer am Ort der Leistung, also als Anlage der Fremdwerbung, nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Eingangsbereich in das Gewerbegebiet ist eine Sammelwerbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen bis zu einer Höhe von 8 m.

4.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und an Dächern;
- Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen;
- Laserlichtanlagen oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen;
- Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen.
- bewegliche Schrift- oder Bildwerbung.

4.4 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße 27 ist ein Schutzstreifen von 20 m von jeder Werbeanlage freizuhalten.

Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K6580 ist ein Schutzstreifen von 15 m von jeder Werbeanlage freizuhalten

Im Gewerbegebiet ist die Leuchtstärke von Werbeanlagen so zu begrenzen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden.

Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und die Sicherheit des Verkehrs auf der B 27 und K 6580 nicht beeinträchtigt wird.

#### 5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

5.1 Oberflächenwasser von Dachflächen ist wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern. Oberflächenwasser der extensiv begrünten Dachflächen mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm kann direkt ohne weitere Behandlungsmaßnahmen in eine Mulde oder Rigole eingeleitet werden. Oberflä-

chenwasser von anderen befestigten Flächen muss für eine ausreichende Behandlung über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht versickert werden. Alternativ kann eine technische Anlage mit Filtersubstrat und entsprechender bauaufsichtlicher Zulassung die Behandlung über eine belebte Bodenzone ersetzen.

Sickerkästen aus Kunststoff sind unzulässig.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 mindestens auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen

Lottstetten, den 30.03.2022

**Pflanzenliste**

**Laubbäume 1. Ordnung (über 20 m)**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Edelkastanie	Castanea sativa
Rot-Buche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische-Linde	Tilia europaea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Nadelbäume 1. Ordnung (über 20 m)**

Weiß-Tanne	Abies alba
Gemeine Fichte	Picea abies
Waldkiefer	Pinus silvestris
Europäische Lärche	Larix decidua
Europäische Eibe	Taxus baccata

**Laubbäume 2. Ordnung (12/15-20 m)**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Moor-Birke	Betula pubescens
Hain-Buche	Carpinus betulus
Nussbaum	Juglans regia
Zitterpappel/ Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische-Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis

**Nadelbäume 2. Ordnung (12/15-20 m)**

Zirbelkiefer	Pinus cembra
Bergkiefer	Pinus mugo ssp. uncinata

### **Laubbäume 3. Ordnung (5/7-12m)**

Französischer-Ahorn	Acer monspessulanum
Schneeball-Ahorn	Acer opalus
Holz-Apfel	Malus silvestris
Flaum-Eiche	Quercus pubescens
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Echte-Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

### **Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Laubgehölz 3-5/7 m)**

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter-Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine-Hasel	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeine Stechpalme	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gemeine Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### **Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Nadelgehölz 3-5/7 m)**

Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Bergkiefer	Pinus mugo

### **Normale Sträucher (Laubgehölz 1,5-3m)**

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Buchs	Buxus sempervirens
Gelber Blasenstrauch	Colutea arborescens
Besenginster	Cytisus scoparius
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rotblatt-Rose	Rosa glauca
Essig-Rose	Rosa jundzillii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina

Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Griffel-Rose	Rosa stylosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarz-Weide	Salix nigricans

### **Kleinsträucher (Laubgehölz 0,5-1,5m)**

Strauch-Birke	Betula humilus
Strauchkornwicke	Coronilla emerus
Schwarzwerdender Geißklee	Cytisus nigricans
Echter Seidelbast	Daphne mezereum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Felsen-Kreuzdorn	Rhamnus saxatillis
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Feld-Rose	Rosa arvensis
Lederblättrige-Rose	Rosa coriifolia
Essig-Rose	Rosa gallica
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Kriech-Weide	Salix repens
Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia

### **Kleinsträucher (Nadelgehölz 0,5-1,5m)**

Alpen-Wacholder	Juniperus sibirica
-----------------	--------------------

### **Zwergsträucher (Laubgehölz 0,1-0,5 m)**

Zwerg-Birke	Betula nana
Besenheide	Calluna vulgaris
Schneeheide	Erica carnea
Graue Heide	Erica cinerea
Glocken Heide	Erica tetralix
Englischer Ginster	Genista anglica
Deutscher Ginster	Genista germanica
Behaarter Ginster	Genista pilosa
Färber Ginster	Genista tinctoria

### **Klettergehölze**

Alpen Waldrebe	Clematis alpina
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gartengeißblatt	Lonicera caprifolium
Weinrebe	Vitis vinifera

## **Pflanzen für extensive Dachbegrünung**

### Sukkulente:

Schwarzer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album - Sorten
Felsen Fetthenne	Sedum rupestre
Kaukasus Fetthenne	Sedum spurium

### Gräser:

Erd-Segge	Carex humilis
Schafschwingel	Festuca ovina spec.
Platthalm-Rispe	Poa compressa
schmalblättrige Wiesenrispe	Poa protensis angustifolia

### Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Sandkraut	Arenaria serpyllifolia

## **Pflanzqualitäten**

### Private Flächen:

Laubbäume:	Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
Obstbäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

### Öffentliche Grünflächen:

Laubbäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
------------	--

## **Pflegemaßnahmen:**

Fertigstellungspflege:	1 Jahr, mähen, wässern, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen
Entwicklungspflege:	3 Jahre, mähen, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen