

ZEICHNERISCHER TEIL



angelegt am 03. JULI 1926
LANDRATSAMT WALDSHUT

ZEICHENERKLÄRUNG

- ALLGEMEINE PLANZEICHEN**
- BESTEHENDE BAUTEN
 - BESTEHENDE BÖSCHUNGSFLÄCHEN
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
-NACH § 4 BAUNVO-
 - MI** MISCHGEBIETE
-NACH § 6 BAUNVO-
 - GE.e** EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE
-NACH § 8 BAUNVO, I.V. MIT § 1 ABS. 5 BAUNVO-

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Z.B. 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - Z.B. 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - Z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
 - FH ZULÄSSIGE FIRSHÖHE
 - TH ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE

- BAUWEISE**
- BAUGRENZEN
 - OFFENE BAUWEISE
 - SATTELDACH

- VERKEHRSLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE STRASSEN

- GRÜNLÄCHEN**
- PFLANZGEBOTE

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - VORGESCHLAGEN

- MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN, ZUGUNSTEN GEMEINDE
- MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN, ZUGUNSTEN GEMEINDE, FA, ASCON U. TELEKOM

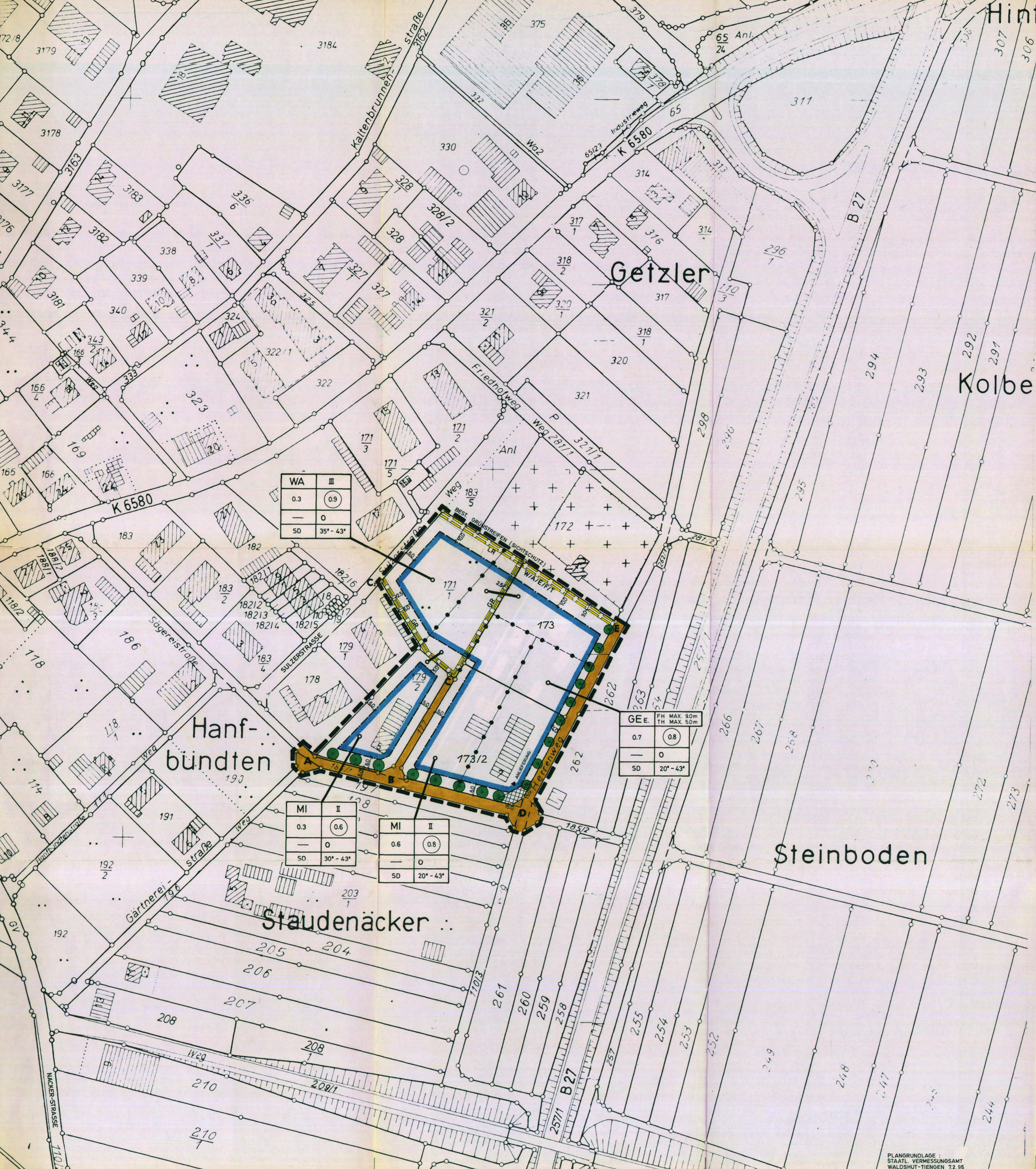
- W / A WASSER- / ABWASSERLEITUNG
- E / F / T ELEKTRO-ERDKABEL / FERNSEH-BREITBANDKABEL / TELEKOM
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	DIK. GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	
DIK. SÄCHFORM	DIK. SÄCHNEHUNG

* NACH § 74 LBO - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GRENZE BEBAUUNGSPLAN



WA	III
0.3	0.9
—	0
SD	35° - 43°

GE.e	FH MAX. 90m	TH MAX. 50m
0.7	0.8	
—	0	
SD	20° - 43°	

MI	II
0.3	0.6
—	0
SD	30° - 43°

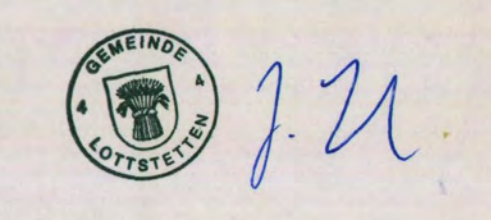
MI	II
0.6	0.8
—	0
SD	20° - 43°

<p>AUFSTELLUNG GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 02.02.95 DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 BAUGB NACH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 02.02.95 DIE AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM — BIS — ANHÖRUNG AM 21.02.95 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 10.02.95 DER BÜRGERMEISTER</p>
<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB NACH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 08.06.95 IN DER ZEIT VOM 03.07.95 BIS 04.08.95 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 23.06.95 DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB DURCH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 20.06.96 DER BÜRGERMEISTER</p>
<p>ANGEZEIGT GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB AM — 3. JULI 1996 DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>RECHTSKRÄFTIG GEM. § 12 BAUGB DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM — 6. Sep. 1996 DER BÜRGERMEISTER</p>

GEMEINDE LOTTSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN "SÄGEREI"

RHEINFELDEN, DEN 20.06.1996 LOTTSTETTEN, DEN 20.06.1996
ENTWURF U. PLANFERTIGUNG DER BÜRGERMEISTER

BfB BÜRO FÜR
BAUWEITRANUNG
UND STADTBAU
DRINGENDE
FREIPLAN- / U. U. U. U.
STAATL. VERM.
TEL. FAX 07223 82087/20279
FRIEDR. - STR. 3
D-79638 RHEINFELDEN



GEMEINDE LOTTSTETTEN

angezeigt am 03. JULI 1938



AMT WALDSHUT

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Sägerei"
mit örtlichen Bauvorschriften

zwischen Friedhof, Herrenweg und Sägereistraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.86 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (GBl.I. S. 766), des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBl.S.770), zuletzt geändert am 17.12.90 (GBl. S.426), der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl.I S.466) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.83 (GBl.S.577), zuletzt geändert am 12.12.91 (GBl.S.860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten

den Bebauungsplan "Sägerei"
mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften

am 20.06.1996 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. Zeichnerischer Teil
(Bl.2) M.1:1000 vom 20.06.96
2. Textteil (Bebauungsvorschriften)
A. Planungsrechtl. Festsetzungen
B. Örtliche Bauvorschriften vom 20.06.96

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Als Anlagen sind beigefügt:

1. Übersichtsplan
(Auszug FNP - Bl.1) vom 20.06.96
2. Begründung
mit Schalltechn. Gutachten vom 20.06.96

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lottstetten, den 20. Juni 1996

Bürgermeisteramt



J. Z.

angezeigt am 03. JULI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE LOTTSTETTEN

angezeigt am 03. JULI 1928



LANDRATSAMT WALDSHUT

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Sägerei"
mit örtlichen Bauvorschriften

zwischen Friedhof, Herrenweg und Sägereistraße

I. ALLGEMEIN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um für die bislang gemeindeeigene Gewerbebebrache der ehemaligen Sägerei das geordnete Nebeneinander von Wohnen, Friedhof und gewerblicher Flächen planungsrechtlich sicherzustellen.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten ist der bisher bebaute Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet, der noch unbebaute Teil an der Sulzerstraße als unbeplanter Innenbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 1,56 ha und liegt am südöstlichen Ortseingang von Lottstetten.

Das Gelände ist eben.

Es wird begrenzt durch die Sägereistraße im Süden, den Herrenweg im Osten, den Friedhof im Norden und die Sulzerstraße bzw. die dortige Wohnbebauung im Westen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil (Bl.2).

angezeigt am 0 3. JULI 1936

AMTSDRATTSAMT WALDSHUT



IV. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege

Die Anbindung des Gebietes an die B 27 kann aufgrund der günstigen Lage direkt über die Nacker Straße und den Abzweig Süd erfolgen.

Durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bei der Veräußerung der Teilgrundstücke kann die Gemeinde zum Schutz des Ortskerns den Anlieferverkehr über die Süd-Anbindung erwirken.

Das Gebiet ist erschlossen durch die ausgebauten Straßen Sägereistraße und Herrenweg sowie durch die untergeordnete Zufahrt B - C.

Die im Plan festgesetzte Nordgrenze der Sägereistraße entspricht nach der Neuvermessung dem tatsächlichen Bestand.

3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das Plangebiet ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

Bei der Erschließung des Baugebietes sind die Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz über Grundwasseranreicherung und -ableitung zu beachten.

4. Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage.

Es ist grundsätzlich erwünscht, daß das Regenwasser von Dachflächen im Bereich des Grundstückes breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert wird, sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.

Hierzu können auf dem Grundstück Versickerungsmulden angelegt werden.

Zur Reduzierung der Aushubabfuhrungen sollten die diesbezüglichen Grundsätze des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beachtet werden.

Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

5. Bodenschutz und Altlasten

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Mit den festgesetzten hohen Ausnutzungsziffern wird die Erforderlichkeit einer angemessenen Verdichtung berücksichtigt. Im Sinne des Bodenschutzes sind im WA Wege und Stellplatzflächen wasserdurchlässig herzustellen.



Um unnötige Versiegelung zu vermeiden, sollten Garagen so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden erstellt werden.

Hinweise auf nicht beseitigte Altlasten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

6. Biotopschutz

Ein kartiertes Biotop ist im Plangebiet nicht vorhanden.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Versorgungsträger ist die Gemeinde.

Das Plangebiet wird durch Erdkabel versorgt.

V. GEPLANTE BEBAUUNG

In Ergänzung der angrenzend bestehenden Bebauung wird der Bereich des WA an der Sulzerstraße als max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Osten sowie das sich anschließende Mischgebiet mit den ehemaligen Sägereiegebäuden dienen der Aufnahme des gewerblichen Schwerpunktes, während dem Mischgebietsstreifen, der an das bestehende und geplante allgemeine Wohngebiet angrenzt, die Funktion eines Puffers zwischen dem Wohnbereich im Westen und dem mehr gewerblichen Bereich im Osten zufällt.

Das neu gebildete Grundstück Flst.Nr.173/2 wird von der Gemeinde veräußert, das neu gebildete Gemeindegrundstück Flst.Nr.173 wurde teilweise an den im Süden angrenzenden Betrieb verpachtet.

Die Gemeinde behält sich die Möglichkeit vor, später bei Bedarf die Feuerwehr oder den Werkhof an diesen Standort aus-zulagern. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen siehe Ziff.IV.

Flächenbilanz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 1,56 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 0,24 ha
Mischgebiet (GRZ 0,6)	rd. 0,53 ha.
Mischgebiet (GRZ 0,3)	rd. 0,29 ha.
Gewerbegebiet (eingeschränkt)	rd. 0,31 ha.
öffentl. Straßenflächen	rd. 0,19 ha.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Landwirtschaft.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück (Flst.Nr.179/2), um die Gewerbebrache der ehemaligen Sägerei (Flst.Nrn. 173 und 173/2) sowie um



ein unbebautes Grundstück an der Sulzerstraße (Flst.Nr. 171/1), das gärtnerisch genutzt wird. Landwirtschaft ist durch die Planung nicht betroffen.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffsregelung

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um bebaute oder befestigte Grundstücke.

Eine erstmalige Bebauung erfolgt nur für das Grundstück Flst.Nr. 171/1 an der Sulzerstraße, das bislang gärtnerisch genutzt wird. Für diese Fläche bedeutet die Planaufstellung einen Eingriff i.S. von § 8 a BNatSchG, der jedoch aufgrund der geringen Einstufung sehr bedingt ist.

Bestand

Wie die Bestandsaufnahme und Bewertung auf S.4a zeigt, handelt es sich bei dieser Fläche um Garten- und Grabeland mit Geschirrhütten, Grillplatz, Kinderspielgeräten und Wohnwagen-Abstellplatz, die für den Freizeitwert einen hohen, für Natur- und Landschaft jedoch nur einen geringen Stellenwert besitzt. Der gesamte nicht bezifferte Baum- und Gehölzbestand ist mit geringem Biotopwert eingestuft.

Auch die Wertigkeit des Grundstücks Flst.Nr.179/2 mit rückwärtigem Garten- und Grabeland ist gering einzustufen; der straßenseitig vorhandene Baumbestand kann für die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebote herangezogen werden.

Der östliche Teil dieses Grundstücks sowie das gesamte ehemalige Sägereigrundstück sind mit Kies oder Sand befestigt, die mit Makadam befestigten Flächen, die ehemals bebauten Flächen (Abbruch) und der hier noch vorhandene Baumbestand sind ebenfalls kartiert.

Minimierung

Die bei den Festsetzungen durchgeführte Minimierung erfolgt durch:

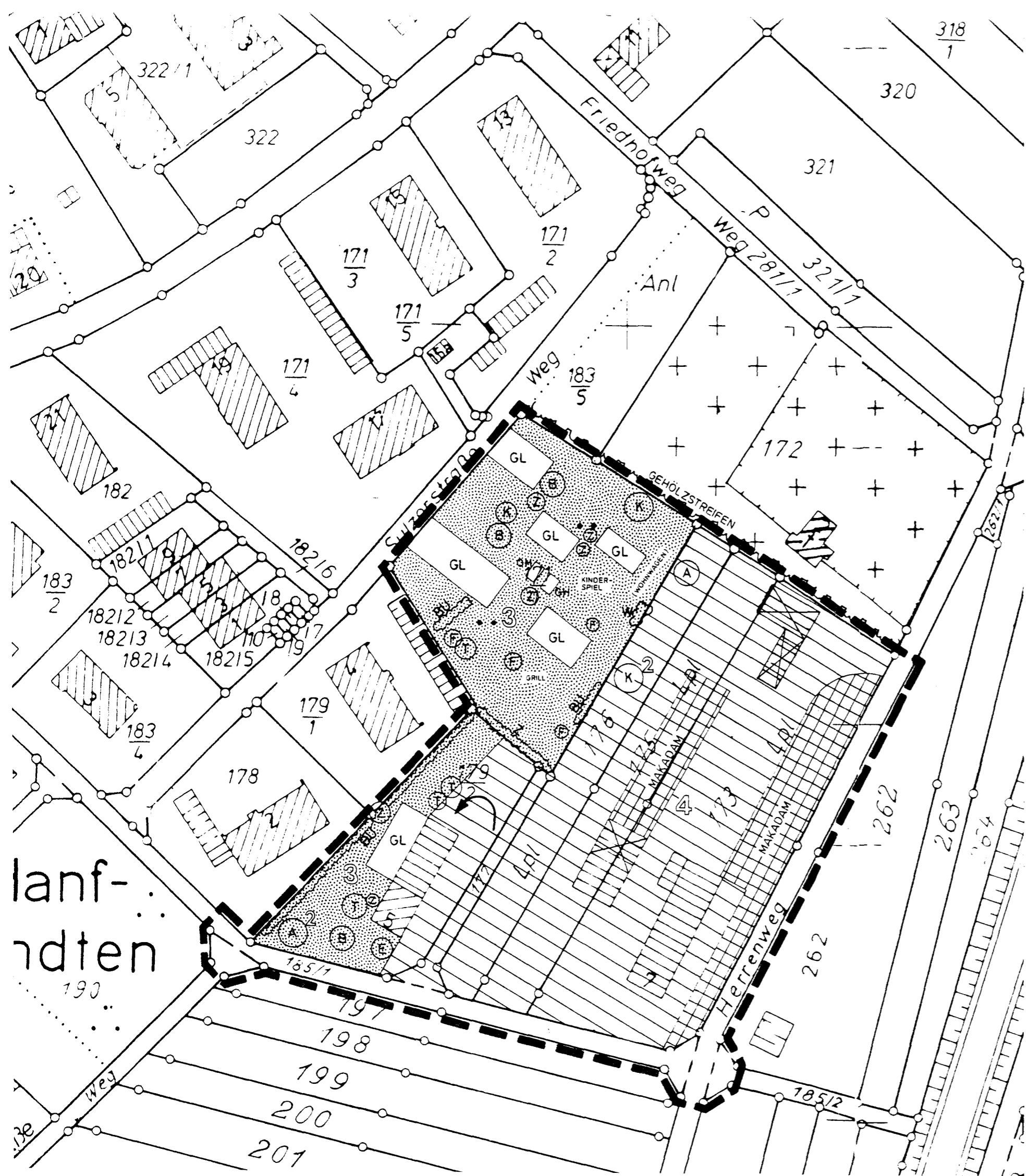
- unverminderter Versiegelungsschutz nach § 19 BauNVO
- Höhenbeschränkung der Gebäude (im GE(E) Höhenbeschränkung auf den Bestand.
- hohe Baudichte
- Einschränkung der Nutzungsart mit Rücksicht auf die Umgebung.
- Gestaltungsvorschriften.
- Gebot der Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze und Zufahrten im WA

Ausgleich

Angesichts der geringen Bewertung der erstmals in Anspruch genommenen Fläche sowie der geringen Wertigkeit des übrigen Gebietes bleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zurück.

Durch die gekennzeichneten Straßenbäume sowie die zusätzlichen flächenbezogenen Pflanzgebote wird insgesamt gegenüber dem bisherigen Zustand der Gewerbebranche das Orts- und Landschaftsbild positiv verändert.

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG



GEHÖLZE

- BAUM
- GEHÖLZGRUPPE
- HECKE

- A APFEL
- B BIRNE
- F FICHTE
- K KIRSCH
- T TANNE
- BU BUCHE
- E EBERESCHE
- N NUSS
- W WEIDE
- Z ZIERARTEN

GRÜNFLÄCHEN

- GARTEN
- WIESE
- GRABELAND

angezeigt am 03. JULI 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



SONSTIGE FREIFLÄCHEN

- WASSERGEBUNDENE FLÄCHE
- VERSIEGELTE FLÄCHE
- ABRUCH GEBÄUDE
- GH GESCHIRR-HÜTTE
- ZUFAHRT

BEWERTUNG

- 1 BIOTOPWERT HOCH
- 2 BIOTOPWERT MITTEL
- 3 BIOTOPWERT GERING
- 4 KEIN BIOTOPWERT

lanf-
ndten



Abwägung

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft in ein planerisch ausgewogenes und rechtlich vertretbares Verhältnis zu den anderen Belangen gebracht.

Diese sind insbesondere die Gesichtspunkte der Arbeitsplätze durch Gewerbeansiedlung, der Sicherung des örtlichen Gewerbes, der Bereitstellung von ortskernnahen Wohnbauflächen und der sofortigen Verfügbarkeit der betroffenen gewerblichen Grundstücke durch eine vorausschauende Grundstücks politik der Gemeinde.

VI. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

zu A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Um das Plangebiet als ehemaliges Sägerei-Areal einer seiner Grenzlage zum Friedhof und zur benachbarten Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) angemessenen neuen Bebauung zuzuführen, ist das Plangebiet in verschiedene Nutzungen untergliedert.

Die Festsetzung des WA im Westen entspricht der benachbarten Nutzung (Bebauungsplan "Sulgerwies"). Ausnahmen nach Nr.5 (Tankstellen) sind zum Schutze des benachbarten Wohngebietes ausgeschlossen. Nach dem beiliegenden schalltechnischen Gutachten lassen die Schallimmissionen von der B 27 im vorliegenden Teilbereich die Festsetzung eines WA ohne Einschränkungen zu.

Das GE(E) und das MI mit GRZ 0,6 im Osten dienen zur Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe als Ersatz für die ehemalige Sägerei.

Die Einschränkung des GE, indem nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des benachbarten Wohnens und des nördlich angrenzenden Friedhofs. Zur Vermeidung von städtebaulichen Mißständen (Verkehrsbelastung, nächtliche Ruhestörung bzw. Nutzungsverleerung des Ortskernes z.B. durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes) sind Vergnügungsstätten bzw. Lebensmittel-Einzelhandel ausgeschlossen.

Die Festsetzung der östlichen Mischbaufläche mit GRZ 0,6 ist notwendig, um hier, wie im angrenzenden GE(E), eine gewerblich angemessene Ausnutzung realisieren zu können.



Die Festsetzung von MI statt GE(E) ist erforderlich, um Betriebswohnungen in größerer Anzahl erstellen zu können, als sie im GE(E) zugelassen werden könnte.

Dies erscheint gerade auch deshalb vertretbar, weil zwischen den beiden Gebieten im Osten und dem WA im Westen als Puffer noch eine weitere Mischbaufläche mit geringerer Ausnutzung dazwischengeschaltet ist, die gleichzeitig auf rd. 30 m Tiefe das GE(E) vom nördlich angrenzenden Friedhof trennt.

Durch diese Gebietsausweisung und durch die Tatsache, daß die Gemeinde hier Eigentümerin bleibt, ist die erforderliche Ruhe und Würde im Sinne des Bestattungsgesetzes für die Zukunft gewährleistet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Westen festgesetzte GRZ entspricht dem Nutzungsmaß des angrenzenden Bereiches, während die höheren Werte im östlichen Bereich den Erfordernissen des Gewerbes entsprechen.

Die Festsetzung einer GFZ für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen erforderlich.

Die festgesetzte unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse ist im Sinne der städtebaulichen Einpassung des Baugebietes erforderlich.

Wegen der unterschiedlichen Anforderungen an Geschöshöhen im Gewerbegebiet ist im GE(E) keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die mit der getroffenen Traufhöhenregelung verbundene Höhenbegrenzung der Gebäude ist aus Gründen der Einpassung der Bebauung in das Gelände im Sinne der Gesamtgestaltung bzw. des Orts- und Landschaftsbildes städtebaulich erforderlich.

Die Höhe für das GE(E) orientiert sich am Bestand, der weitgehend erhalten werden soll.

Die für gemeindliche Nutzungen festgesetzte Ausnahmeregelung ist erforderlich, damit das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr.173 in Zukunft für Werkhof oder Feuerwehr verfügbar bleibt.

Wegen der trotz der Ausnahmemöglichkeit zu berücksichtigenden Zweigeschossigkeit sind nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen.



4. Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der Struktur der benachbarten Bebauung und den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind so bemessen, daß auch bei Ausschöpfung der max. zulässigen GRZ noch Bewegungsspielraum besteht.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Das im Einmündungsbereich Herrenweg/Sägereistraße gekennzeichnete freizuhaltende Sichtfeld ist im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlich.

7. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

7.1 Die im Plan (Bl.2) auf den Privatgrundstücken entlang der Sägereistraße und des Herrenweges gekennzeichneten Pflanzgebote sind im Sinne der Gesamtgestaltung des Baugebietes und des Ortsbildes städtebaulich erforderlich. Bestand darf angerechnet werden.

Eine Verschiebung der Baumstandorte auf dem eigenen Grundstück entlang der straßenseitigen Grenze ist im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich.

7.2 Zur wirksamen Durchgrünung des Plangebietes ist das in den Bebauungsvorschriften formulierte flächenbezogene Pflanzgebot (2 Bäume pro angefangene 300 qm Grundstückfläche) städtebaulich erforderlich. Durch die Anrechenbarkeit von erhaltenswertem Baumbestand soll die Erhaltung von Bäumen gefördert werden. Der Friedhof ist bereits durch einen dichten Gehölzstreifen jenseits der nördlichen Plangrenze optisch abgeschirmt.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die auf Privatgrundstücken gekennzeichneten Gehrechte dienen in ihrem schematischen Verlauf als Option für später nach einer Bebauung festzulegende Fußwegeverbindungen zugunsten der Öffentlichkeit.

Die entlang der Nordgrenze gekennzeichneten Leitungsrechte sind zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.



zu B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachneigung

Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassung der Bebauung an den östlich angrenzenden Bestand im Hinblick auf das angestrebte ortsgerechte Gesamtbild städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

2. Garagen

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen in der Gestaltung möglichst ausgeschlossen werden.

3. Außenantennen

Die Beschränkung von Dachantennen in ihrer Anzahl und Gestaltung ist im Sinne des Ortsbildschutzes städtebaulich erforderlich.

4. Werbeanlagen

Die Beschränkungen in der Gestaltung von Werbeanlagen sind im Hinblick auf das Ortsbild (Ortsrandlage) und die benachbarte B 27 (Sicherheit des Verkehrs) erforderlich.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

Mit diesen Festsetzungen soll eine möglichst geringe Bodenversiegelung bewirkt und die erforderliche Einpassung der Gebäude in das Gelände bzw. die gegenseitige Rücksichtnahme bei der Bebauung sichergestellt werden.

VIII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauhöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise sowie Parkierung und Erschließung usw. sowie

die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der äußeren baulichen Gestaltung der Gebäude sind im Planteil (Lageplan Bl.2) sowie in den Bebauungsvorschriften (Textteil) enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Sägerei" soll die 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.

Rheinfelden, den 20.06.1996
Entwurf+Planfertigung

Lottstetten, den 20.06.1996
Bürgermeisteramt

BfB BÜRO FÜR
BAULANLEGENDE
UND STADTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN MEYER
FREIER ARCHITECT
STADTPLANER SRL
TEL/FAX 07623-8208/20279
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
D-79618 RHEINFELDEN



J. M.

angezeigt am 03. JULI 1996



AMT WALDSHUT



Unternehmensgruppe
TUV Berlin-Brandenburg
TU Hessen
TUV Südwest

**TÜV ENERGIE und
UMWELT GmbH**

Niederlassung Freiburg

Robert-Bunsen-Str. 1
79108 Freiburg
Telefon (0761) 5 14 36 32
Telefax (0761) 5 14 36 84

TECHNISCHER BERICHT

950004093

Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen
für das Bebauungsplangebiet „Sägerei“ der
Gemeinde Lottstetten



Ausgestellt am: 17.05.1995
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) K. Weidlich

1. Allgemeines

Das Bürgermeisteramt Lottstetten beauftragte die TÜV Energie und Umwelt GmbH, Niederlassung Freiburg mit Schreiben vom 18.03.1995 mit der Ermittlung der von der B27 auf das geplante Bebauungsgebiet „Sägerei“ einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen.

2. Örtliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet „Sägerei“ befindet sich am Ostrand der Ortsbebauung der Gemeinde Lottstetten. In einer Entfernung von 115 bis 125 m von der geplanten Randbebauung des Plangebietes verläuft hinter einem angrenzenden Platz mit unbefestigter Oberfläche und einem Grünstreifen, die B27. In Richtung Norden grenzt ebenfalls ein Grünstreifen mit der dahinterliegenden Friedhofanlage an. Die übrigen benachbarten Flurstücke sind teilweise mit Wohnhäusern bebaut und teilweise als Misch- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Hallen auf den gewerblich genutzten Flächen schirmen das Plangebiet teilweise in Richtung Süd und Südosten zur Bundesstraße ab.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 3geschossigen Bebauung vorgesehen.

3. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Repräsentative Ermittlungen von Verkehrslärm-Immissionen von öffentlichen Straßen erfolgen nach dem heutigen Erkenntnisstand nicht mehr durch Messungen, sondern durch Berechnungen. Die in den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 (herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr) angegebenen und statistisch abgesicherten Verfahren und Formeln stellen eine Weiterentwicklung der in der RLS 81 bzw. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen Berechnungsmethoden dar.

angezeigt am 03. JULI 1996



WALDSMUT

Meßergebnisse nach der DIN 45642 „Messung von Verkehrsgeräuschen“ werden für die Beurteilung von Verkehrslärm-Immissionen in der Regel nicht anerkannt, da sie nur orientierenden Charakter in Abhängigkeit der bei der Messung vorherrschenden Verkehrssituation und der momentanen Witterungsverhältnisse haben.

Eine wesentliche Ausgangsgröße für die Bestimmung der Lärm-Emissionen ist das durch offizielle Zählung ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV in Kfz pro 24 h). Aus diesem Wert wird das stündliche Verkehrsaufkommen M Kfz/h für den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und für den Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr gebildet.

Zur Berechnung des Mittelungspegels von einer mehrstreifigen Straße wird je eine Schallquelle in 0,5 m Höhe über den Mitten der beiden äußeren Fahrstreifen angenommen und energetisch zu einem Mittelungspegel zusammengefaßt. Der spezifische Emissionspegel $L_{m,E}$ dB(A) bezieht sich auf einen Abstand von 25 m bis zur Straßenmitte. Bei einem geringeren oder größeren Abstand, wie im vorliegenden Fall von 115 bis 125 m zwischen den Baugrenzen und der Straßenmitte der B27, wird der Immissionspegel in Abhängigkeit von den Entfernungsverhältnissen nach den physikalischen Gesetzmäßigkeiten bei der Schallausbreitung bestimmt.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen als Grundlage der Berechnung wurde mit 7200 Kfz/24 h berücksichtigt. Diese Daten basieren auf die Auskünfte des Straßenbauamtes der Stadt Waldshut-Tiengen. Die aus den Jahren 1990 und 1993 durch Verkehrszählungen auf der B27 in Lottstetten in Richtung Schweizer Grenze ermittelten Werte von DTV = 5977 (1990) und DTV = 6658 (1993) wurden mit einer mittleren Steigerungsrate von 3,8 % pro Jahr vom Gutachter auf den heutigen Stand hochgerechnet.

Der maßgebliche LKW-Anteile p in % betrug bei der letzten Zählung 7,5 %. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Steigerungsrate wurde der LKW-Anteil auf $p = 8,1$ % vom Sachverständigen aktualisiert.

angezeigt am 03. JULI 1996

LÄNDERAMT WALDSHUT



Die Aufteilung der Verkehrsmengen aus dem DTV für den Tages- und Nacht-Bezugszeitraum zur Bestimmung der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h erfolgte nach den Angaben in der RLS 90 mit dem Faktor 0,06 für den Tag und mit dem Faktor 0,011 für nachts.

Der maßgebende LKW-Anteil für den Nachtzeitraum wurde mit 50 % des Tagesanteiles auf 4,0 % zum Ansatz gebracht.

Aufgrund der grenznahen Situation ist in der Praxis während der Nacht eher mit einem noch geringeren LKW-Anteil zu rechnen.

Als Fahrgeschwindigkeit wurde auf der außerörtlichen Straße mit glattem Asphaltbelag von 100 km/h für PKW und von 80 km/h für LKW entsprechend der Geschwindigkeitsbegrenzung auf außerörtlichen Bundesstraßen ausgegangen. In bezug auf Reflexionen und Abschirmwirkungen wurden die vorhandenen Gebäude auf dem angrenzenden Gewerbeflächen berücksichtigt.

Die einzelnen Ausgangs- und Berechnungsdaten der rechnergestützten Auswertungen sind in den Anlagen 2 und 3 aufgeführt.

4. Berechnungsergebnisse

Für die zwei höhenmäßig ungünstigsten Aufpunkte an den beiden untersuchten Orten am östlichen Randbereich des Plangebietes errechnen sich unter den vorgenannten Verkehrsdaten und Verhältnissen folgende Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum:

Aufpunkt	Beurteilungspegel	
	Tag L_{rT} dB(A)	Nacht L_{rN} dB(A)
1 - Nord, 3. Geschoß	55	47
2 - Süd, 3. Geschoß	54	46

5. Messung der Verkehrslärm-Immissionen

Zum Vergleich der Rechenergebnisse wurden am 27.04.1995 Orientierungsmessungen im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Der Mikrofonstandort befand sich in einer Entfernung von ca. 120 m zur Bundesstraße etwa in der Mitte des Plangebietes. Die Mikrofonhöhe betrug ca. 1,2 m über Geländeneiveau. Während des Meßzeitraumes zwischen 10.00 und 13.00 Uhr herrschte eine Tiefdruck-Wetterlage mit starker Bewölkung, jedoch ohne Niederschlag mit Temperaturen von + 6°C. Der Wind wehte leicht aus südöstlicher Richtung mit Windgeschwindigkeiten zwischen 1 bis 3 m/s. Während der Messung herrschte somit eine Querwind-Wetterlage vor, bei der nicht die ungünstigsten Ausbreitungsbedingungen des Verkehrslärms auf der B27 auf das zu betrachtende Gebiet vorlag.

Aus dem während des Meßzeitraumes eigens ermittelten Verkehrsaufkommen errechnet sich eine mittlere Verkehrsstärke von $M = 432$ Kfz/h. Der LKW-Anteil betrug in dem Meßzeitraum 14,8 %. Während bei den Zahlen über das gesamte gemittelte stündliche Verkehrsaufkommen zufällig eine völlige Übereinstimmung mit den hochgerechneten Zählraten vorlag, traten Abweichungen in der Höhe des LKW-Anteiles auf. Während des Meßzeitraumes lag der LKW-Anteil mit 14,8 % im Durchschnitt höher als die offizielle Angabe von 7,5 % bzw. dem hochgerechneten Anteil von 8,1 %.

Bei den durchgeführten Orientierungsmessungen am 27.04.1995 ergaben sich folgende Werte:

energie-äquivalenter Mittelungspegel	$L_{eq} = 50,8$ dB(A)
Mittlerer Spitzenwert	$L_{01} = 64,3$ dB(A)
Grundgeräuschpegel	$L_{95} = 42,3$ dB(A)

Der gemessene energie-äquivalente Mittelungspegel L_{eq} dB(A) kann unter Berücksichtigung der entsprechenden Verkehrsverhältnisse mit dem rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel L_r dB(A) direkt verglichen werden.





Daß der gemessene Wert trotz vergleichbarem Verkehrsaufkommen unter dem errechneten Immissions- bzw. Beurteilungspegel liegt, ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Einen wesentlichen Einfluß auf den gemessenen Pegel hatte bei den vorliegenden Entfernungsverhältnissen der vorherrschende Querwind von dem geräuschbestimmenden Straßenverlauf zum Meßpunkt.

Ferner ist das Bodendämpfungsmaß bei der gewählten Meßhöhe von 1,2 m über Geländeneiveau höher als bei dem der Berechnung zugrunde gelegten ungünstigsten Aufpunkt im 3. Geschöß in einer angenommenen Höhe von 9 m über Terrain.

6. Abschließende Stellungnahme

Gegen eine Ausweisung und Nutzung des geplanten Baugebietes „Sägerei“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen im Hinblick auf die vorhandenen Verkehrslärm-Emissionen und -Immissionen von der in ca. 120 m am Plangebiet vorbeiführenden B27 keine wesentlichen Bedenken. Die in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutz-Verordnung - 16. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte in „Reinen“ und „Allgemeinen Wohngebieten“ sowie in Kleinsiedlungsgebieten von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden im Bereich der ungünstigsten Einwirkungspunkte im Plangebiet bei den derzeit vorhandenen baulichen und verkehrstechnischen Verhältnissen nicht erreicht bzw. nicht überschritten. Erst bei einer wesentlichen Erhöhung des derzeitigen Verkehrsaufkommens (um ca. 70 %) müßte mit einer Überschreitung des nächtlichen Grenzwertes gerechnet werden.

Nach den physikalischen Gesetzmäßigkeiten in der Akustik beträgt die Pegelerhöhung bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens 3 dB(A).

Regionalabteilung Umweltgutachten

Der Sachverständige

Weidlich

K. Weidlich

Freiburg, 17. Mai 1995 Rö





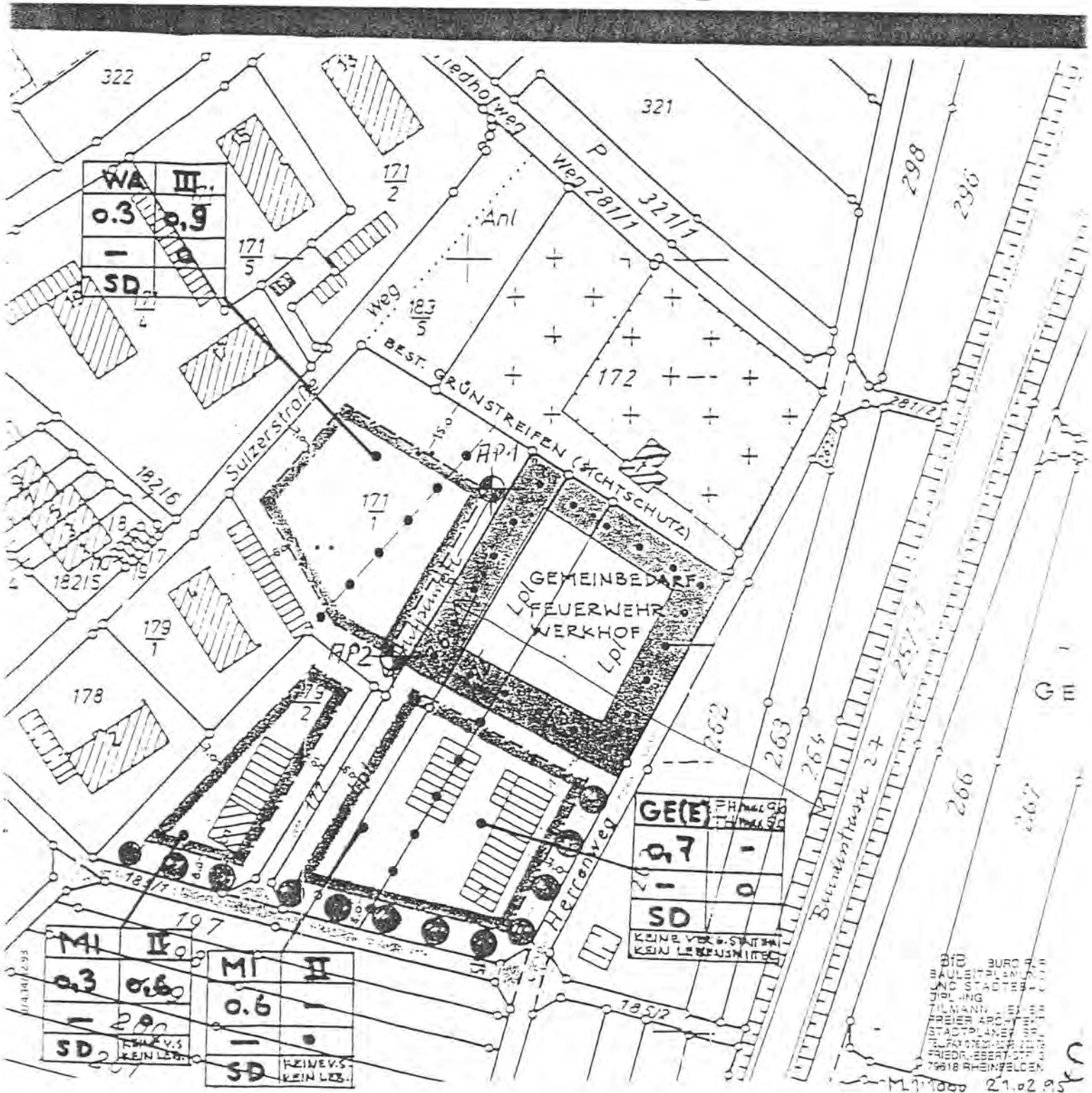
Unternehmensgruppe
 TÜV Berlin-Brandenburg
 TÜV Hessen
 TÜV Südwest

Anlage 1

angezeigt am 0 3. JULI 1936



LANDRATSAMT WALDSHUT



BIB BUREAU
 BAU- u. STÄDTBAU-AMT
 LUDWIG-STR. 10
 78188 RHEINGELDEN

M 1:1000 21.02.95



Berechnungsergebnisse nach RLS-90
Straßenabschnitte/Gesamtergebnis

TUEV Südwest
Sägerei.ABK
11.05.1995

Anlage 2

Lottstetten
Immissionspunkthöhe: 9.0 m K: 0 dB 1 Nord

LmE-Nr.	DTV Kfz/24h	M (T/N) Kfz/h	p (T/N) %	v PKW km/h	v LKW km/h	DStro dB	RQ	LmE (T/N) dB(A)
1	7200.0	432.0/ 79.2	8.1/ 4.0	100.0	80.0	0.0	14.0	65.8/ 57.5
2	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
3	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
4	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
5	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
6	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
7	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
8	0.0	0.0/ 0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/

Nr.	Straßenabschnitt	LmE-Nr.	s/h Links m	s/h Rechts m	l Abschn. m	Korr. dB	Ds+DBM +Dl dB
1	1	1	222.1/	0.00	121.8/	0.00	230.0 0.0 -12.2
2	2	1	146.0/	0.00	522.8/	2.00	420.0 0.0 -16.2
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

Nr.	Reflexion			Abschirmung						Lr (T/N) dB(A)
	s m	h m	DE+DMf. dB	s/h Links m	s/h Rechts m	hLS b.RQ. m	üStr m	De dB		
1	0.0	0.0	0.0	206.6/	0.00	113.3/	0.00	0.0	0.0	53.6/ 45.3
2	0.0	0.0	0.0	135.9/	-0.03	486.4/	1.83	0.0	0.0	49.6/ 41.2
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										

angezeigt am 03. JULI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT



Beurteilungspegel (mit Reflexion, mit Lärmschutz):

55.1/ 46.7



Berechnungsergebnisse nach RLS-90
Straßenabschnitte/Gesamtergebnis

TUEV Südwest
Sägerei.ABK
11.05.1995

Anlage 3

Lottstetten 2 Süd
Immissionspunkthöhe: 9.0 m K: 0 dB

LmE-Nr.	DTV Kfz/24h	M (T/N) Kfz/h	p (T/N) %	v Pkw km/h	v LkW km/h	DStro dB	RQ	LmE (T/N) dB(A)
1	7200.0	432.0/	79.2	8.1/ 4.0	100.0	80.0	0.0	14.0 65.8/ 57.5
2	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
3	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
4	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
5	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
6	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
7	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/
8	0.0	0.0/	0.0	0.0/ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.0/

Nr.	Straßenabschnitt	LmE-Nr.	s/h Links m	s/h Rechts m	l Abschn. m	Korr. dB	Ds+DBM +Dl dB
1	1	1	854.2/	0.00	284.0/	0.00	590.0 0.0 -21.8
2	2	1	138.7/	0.00	195.3/	0.00	210.0 0.0 -12.7
3	3	1	231.6/	0.00	568.9/	2.00	360.0 0.0 -20.4
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

Nr.	Reflexion			Abschirmung						Lr (T/N) dB(A)
	s m	h m	DE+DMf. dB	s/h Links m	s/h Rechts m	hLS b.RQ. m	üStr m	De dB		
1	0.0	0.0	0.0	799.5/	0.00	265.8/	0.00	0.0	0.0	44.0/ 35.7
2	0.0	0.0	0.0	129.8/	0.00	182.8/	0.00	0.0	0.0	53.1/ 44.8
3	0.0	0.0	0.0	216.8/	-0.07	532.5/	1.80	0.0	0.0	45.4/ 37.1
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										

angezeigt am 0 3. JULI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT



Beurteilungspegel (mit Reflexion, mit Lärmschutz):

54.2/ 45.9



M. 1 : 5000

ÜBERSICHTSPLAN



angezeigt am 03. JULI 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



GEMEINDE LOTTSTETTEN BEBAUUNGSPLAN "SÄGEREI"

RHEINFELDEN, DEN 20.06.1996

LOTTSTETTEN, DEN 20.06.1996

ENTWURF U. PLANFERTIGUNG

DER BÜRGERMEISTER

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STADTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL./FAX 07623-8208/20279
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
D-79618 RHEINFELDEN



J. U.

GEMEINDE LOTTSTETTEN

angezeigt am 03. JULI 1936



LANDRATSAMT WALDSHUT

T E X T T E I L

(Bebauungsvorschriften)

A. P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T -
S E T Z U N G E N gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan "Sägerei"
zwischen Friedhof, Herrenweg und Sägereistraße

I. R E C H T S G R U N D L A G E N

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (GBl.I.S. 766) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der Fassung des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S.58) -- PlanzV 90
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl.S.577, ber.S.720), in der Fassung vom 19.11.1991 (GBl.S.701), geändert durch Änderungsgesetz vom 12.12.1991 (GBl.S.860) -- GemO



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des zeichnerischen Teils (Bl.2) wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

- 1.1 -ALLGEMEINES WOHNGEBIET- (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 -MISCHGEBIET- (MI) gem. § 6 BauNVO
- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Gebietsteilen) ausgeschlossen.
- 1.2.2 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind Läden des Lebensmittel-Einzelhandels für den täglichen Bedarf ausgeschlossen.
- 1.3 -GEWERBE GEBIET- (GE) gem. § 8 BauNVO (EINGESCHRÄNKT)
- 1.3.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt beschränkt:
Die Anlagen und Betriebe im Gewerbegebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.3.2 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind Läden des Lebensmittel-Einzelhandels für den täglichen Bedarf ausgeschlossen.
- 1.3.3 Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 Nr.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der für die Vollgeschosse max. zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) bzw. der Trauf- und Firsthöhe im GE(E).
- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planeintrag (Lageplan Bl.2) als Höchstgrenze.



3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1 Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude darf an der straßenzugewandten Gebäudeseite im Mittel von der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) im MI (II) max. 6,5 m und im WA (III) max. 10,5 m betragen.
- 3.2 Die im Planteil (Bl.2) für das GE(E) und die in Ziff. 3.1 für das MI festgesetzten max. Traufhöhen dürfen als Ausnahme überschritten werden, sofern dies für eine gemeindliche Nutzung als Feuerwehr oder Werkhof (bedingt durch die großen Durchfahrtshöhen im EG bzw. den Schlauchturm) bei zweigeschossiger Bauweise erforderlich wird.

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) bestimmt.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Der im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) als freizuhaltende Sichtfläche gekennzeichnete Bereich ist mit Ausnahme des Pflanzgebotes (Hochstamm) von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe (gemessen ab Oberkante Fahrbahn) sowie von Stellplätzen freizuhalten.

7. Flächen für Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- 7.1 Im Plan (Bl.2) sind entlang der Sägereistraße und des Herrenweges auf privaten Grundstücken Pflanzgebote zum Anpflanzen und dauerhaften Unterhalten von Bäumen gekennzeichnet.
Zulässig sind standortgerechte Laubbäume mit einem

Stammumfang von mind. 12 cm. Bestand darf angerechnet werden.

- 7.2 In Ergänzung dazu ist auf den als WA und MI festgesetzten Baugrundstücken je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.
Vorhandener Baumbestand oder die Straßenbäume unter Ziff. 7.1 dürfen hierbei angerechnet werden.
8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- 8.1 Im Plan (Bl.2) sind auf privaten Grundstücksteilen Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit zur Schaffung von Fußgängerverbindungen zum Friedhof und zur Sulzerstraße gekennzeichnet. Der genaue Verlauf dieser Wege ist im Zuge der Überbauung mit der Gemeinde abzustimmen und zu sichern.
- 8.2 Im Plan (Bl.2) sind auf privaten Grundstücksteilen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde, der Telekom bzw. der Fa. Ascon zur Verlegung und Unterhaltung von Wasser- Abwasser- Elektro- und Telefonleitungen bzw. von Fernseh-Breitbandkabel gekennzeichnet.

III. HINWEISE

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (aus Stna.v.01.08.95)

Das Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761 205-2781), weist darauf hin, daß es nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

angezeigt am

03. JULI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am 03. JULI 19365



: AMT RATS AMT WALDSHUT

B. Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N
gem. § 74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Sägerei"

I. R E C H T S G R U N D L A G E

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom
08.08.1995 (GBl.S.617) -- LBO

II. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil Bl.2)
festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch Planeintrag festgesetzt.
- 1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bzw. für Foliengebäude, Folientunnel oder ähnliche vorläufige gärtnerische Überdachungen.
- 1.3 Für alle Dächer im WA ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis braun zu verwenden.

2. Garagen

- 2.1 Garagen mit Flachdach sind unzulässig.
- 2.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind möglichst zu Garagengruppen zusammenzufassen.
- 2.3 Mit Garagen ist jeweils von der Straße ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

angezeigt am 03. JULI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

3. Außenantennen

- 3.1 Pro Gebäude darf nur eine Antenne sichtbar auf dem Dach angebracht werden.
- 3.2 Parabolantennen auf dem Dach sind unzulässig, sofern sie nicht der Dachfarbe angepaßt werden.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig
- 4.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zurückhaltend zu gestalten.
Werbeanlagen mit wechselnder Beleuchtung oder mit blinkenden Leuchtkörpern sind unzulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Im WA dürfen Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterterrassen) hergestellt werden.
- 5.2 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 5.3 Bei Auffüllungen, Abtragungen und der Errichtung von Stützmauern sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6. Grenzabstände (Hinweis)

Soweit im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

Rheinfelden, den 20.06.1996
Entwurf+Planfertigung

Lottstetten, den 20.06.1996
Bürgermeisteramt

BfB BÜRO FOR
BAULEITPLANUNG
UND STADTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL/FAX 07623-8208/20279
FRIEDR.-EBERT-STR. 3
D-79618 RHEINFELDEN



J. Z.

GEMEINDE LOTTSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN "SÄGEREI"
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- VERFAHRENSDATEN -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs.1 BauGB

Bürgermeisteramt

Der Gemeinderat hat am 02.02.1995 die
Aufstellung des Bebauungsplanes
beschlossen.



J. Z.

BÜRGERBETEILIGUNG
gem. § 3 BauGB

Bürgermeisteramt

Gemeinderatsbeschuß vom 02.02.1995
Ortsübl. Bekanntmachung am 10.02.1995
durch Anhörung am 21.02.1995



J. Z.

OFFENLEGUNG
gem. § 3 Abs.2 BauGB
Gemeinderatsbeschuß

Bürgermeisteramt

vom 08.06.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Be-
gründung hat für die Dauer eines Monats
vom 03.07. bis 04.08.1995
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
wurden am 23.06.1995 ortsüblich bekannt
gemacht.



J. Z.

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB

Bürgermeisteramt

Gemeinderatsbeschuß vom 20.06.1996



J. Z.

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
gem. § 11 Abs.1 BauGB

Bürgermeisteramt

an das Landratsamt
Waldshut am - 3. Juli



gezeigt am 03. JULI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT



J. Z.

RECHTSKRAFT

Bürgermeisteramt

gem. § 12 BauGB
durch Bekanntmachung vom 6. Sep. 1996



J. Z.

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

- GEHÖLZE**
- APFEL
 - ◐ BIRNE
 - ◑ FICHTE
 - ◒ KIRSCH
 - ◒ TANNE
 - ◒ BUCHE
 - ◒ EBERESCHE
 - ◒ NUSS
 - ◒ WEIDE
 - ◒ ZIERARTEN
- BAUM**
- GEHÖLZGRUPPE**
- A
 - B
 - F
 - K
 - T
 - BU
 - E
 - N
 - W
 - Z
- HECKE**
- GRÜNFLÄCHEN**
- GARTEN
 - WIESE
 - GRABELAND
- GL**

angelegt am 03. JULI 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



- SONSTIGE FREIFLÄCHEN**
- WASSERGEBUNDENE FLÄCHE
 - VERSEGELTE FLÄCHE
 - ABBRUCH GEBÄUDE
 - GESCHIRR-HÜTTE
 - ZUFAHRT
- BEWERTUNG**
- 1 BIOTOPWERT HOCH
 - 2 BIOTOPWERT MITTEL
 - 3 BIOTOPWERT GERING
 - 4 KEIN BIOTOPWERT

