

Satzung

der Gemeinde Lottstetten

1. Ausfertigung

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten am 13.12. 2001 die Satzung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Staudenäcker", Lottstetten

beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus diesem Textteil

und dem Vorhaben- u. Erschließungsplan mit den Bestandteilen:

- Lageplan M 1 : 500,
- Projektplan „Ansichten“;

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem im Vorhaben- u. Erschließungsplan (Lageplan M 1 : 500) eingezeichneten Geltungsbereich.

§ 3

Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird in Ergänzung zu den Eintragungen in den Plänen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung: Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude am ausgewiesenen Standort innerhalb der Baugrenzen sowie die Garage am festgelegten Standort.

Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegröße: Gem. Planeintrag ist vorgegeben die Größe der Grundflächen (durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche) und die max. Höhe der Gebäude nach dem Projektplan.

Die max. zul. Geschoszahl beträgt I.

Überbaubare Flächen: sind gem. Planeintrag für das Wohngebäude und die Garagen festgesetzt; Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Anpflanzung: Die Anpflanzung gem. Planeintrag ist mit heimischen, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen. Es werden alte Obstbaumsorten empfohlen.

Äußere Erscheinung: Wandhöhen, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung ist wie im Projektplan dargestellt vorzunehmen.

Verkehrsanschluss: Ist an die Erschließungsstraße "Gärtnerestraße" gegeben.

Abwasser: Anschluss zu dem vorhandenen Kanal in der Gärtnerestraße (Mischsystem); ausreichend dimensioniert mit DN 100.

Wasserversorgung: Trinkwasserversorgung durch vorh. Leitung in der Gärtnereistraße gesichert; Hydrant mit ausreichender Wassermenge und Druck in der Nähe vorhanden.

Bodenschutz: Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Oberflächenwasser: Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Sickergrube mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen auf dem Grundstück zu sammeln. Diese Versickerungsmulde ist entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf danach nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Ökologischer Ausgleich: Landschaftsgerechte Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Laubbäumen an der Ostseite des Grundstücks (s. Planeintrag).

Lottstetten, am 13. DEZ. 2001




Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:



Dipl.Ing.tu W. Popp
Büro für Bauleitplanung
Waldshut-Tiengen
Obere Breitäcker 7

Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut

Verfahrensvermerke

zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Staudenäcker", Lottstetten

Beschluss der Gemeinde über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 19. 07. 2001.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03. 08. 2001.

Den betroffenen Bürgern gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben im Rahmen einer Offenlegung, ortsüblich bekannt gemacht am 03. 08. 2001, mit Fristsetzung vom 13. 08. bis einschl. 24. 08. 2001.

Kenntnisgabe des Gemeinderates von den abgegebenen Stellungnahmen, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss des Gemeinderates, damit die öffentliche Auslegung durchzuführen, gefasst in der Sitzung am 13. 09. 2001.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 21. 09. 2001.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 19. 09. 2001.

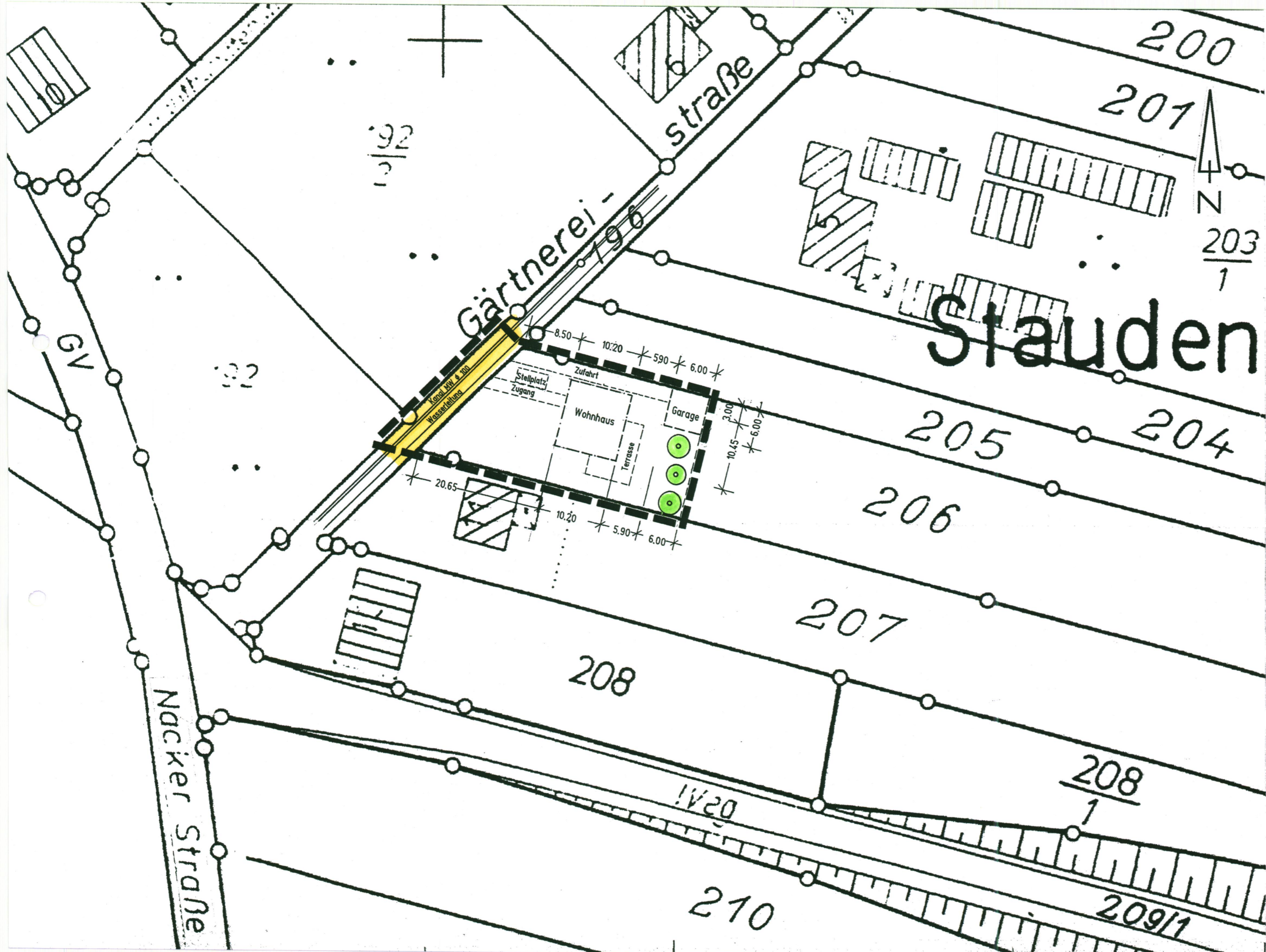
Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanentwurfes mit Begründung während der üblichen Dienststunden im Rathaus Lottstetten vom 01. 10. bis einschl. 02. 11. 2001.

Beratung und Prüfung des Gemeinderates über die abgegebenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 13. 12. 2001.

Lottstetten, am 13. DEZ. 2001




Jürgen Link
Bürgermeister



Legende

- Erschließungsstraße
- Baugrenze
- Anpflanzen von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut**

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

„Staudenacker“, Lottstetten

Lageplan M 1 : 500

Lottstetten, am *28.12.2001*

1. Ausfertigung

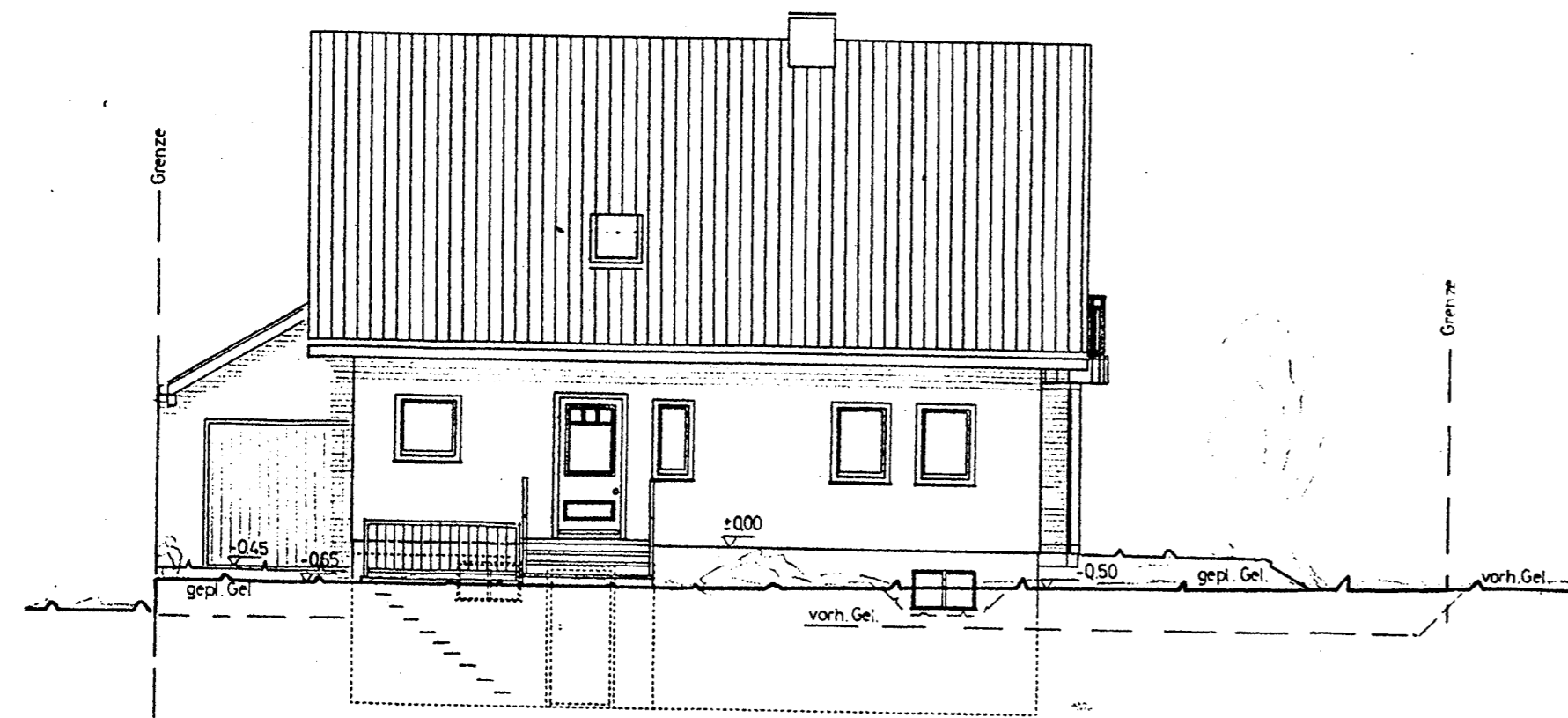
Die Grundstückseigentümer / Bauherren:

Daniel u. Ria Hauser
Daniel u. Ria Hauser

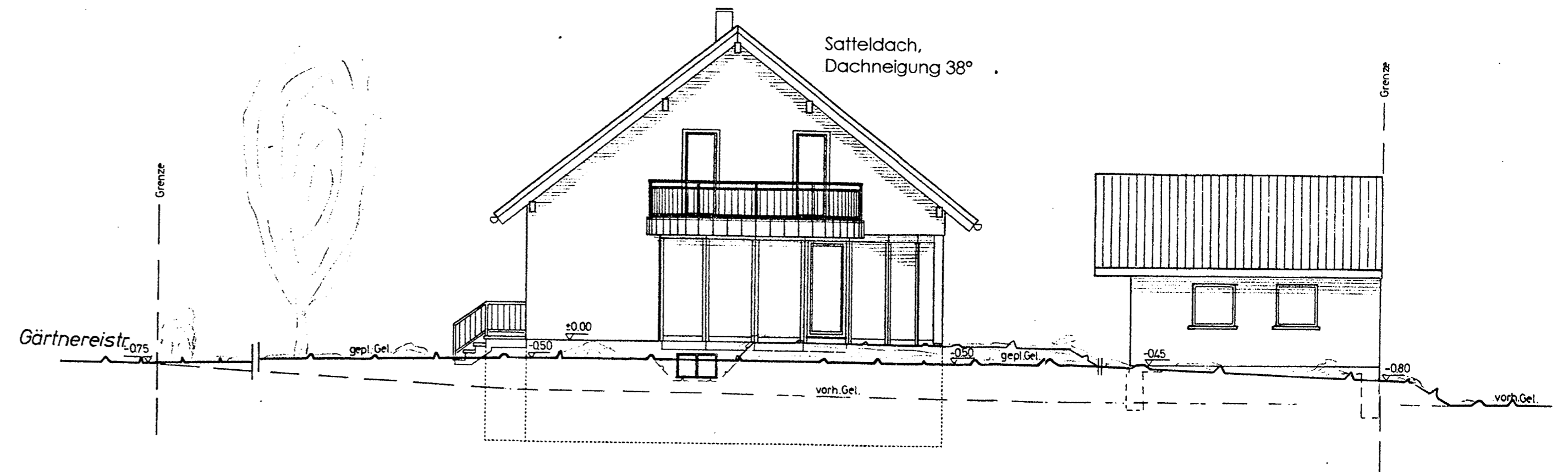
Der Planer:

W. Popp
Dipl.Ing.tu W. Popp

dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung u.
erschliessung
waldshut – tiengen
tel. 07741/63400



WEST-ANSICHT

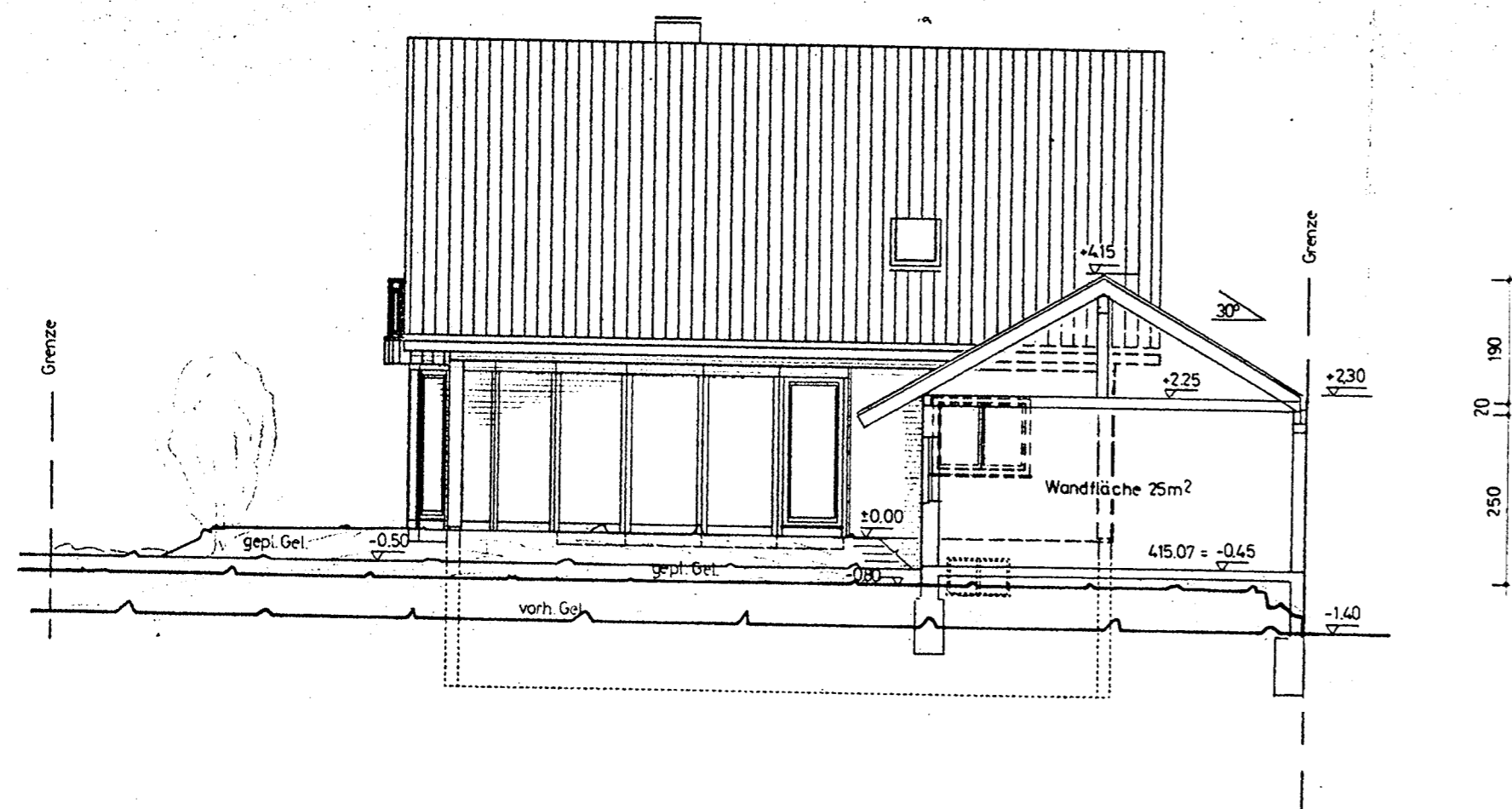


SÜD-ANSICHT

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Staudenacker“, Lottstetten

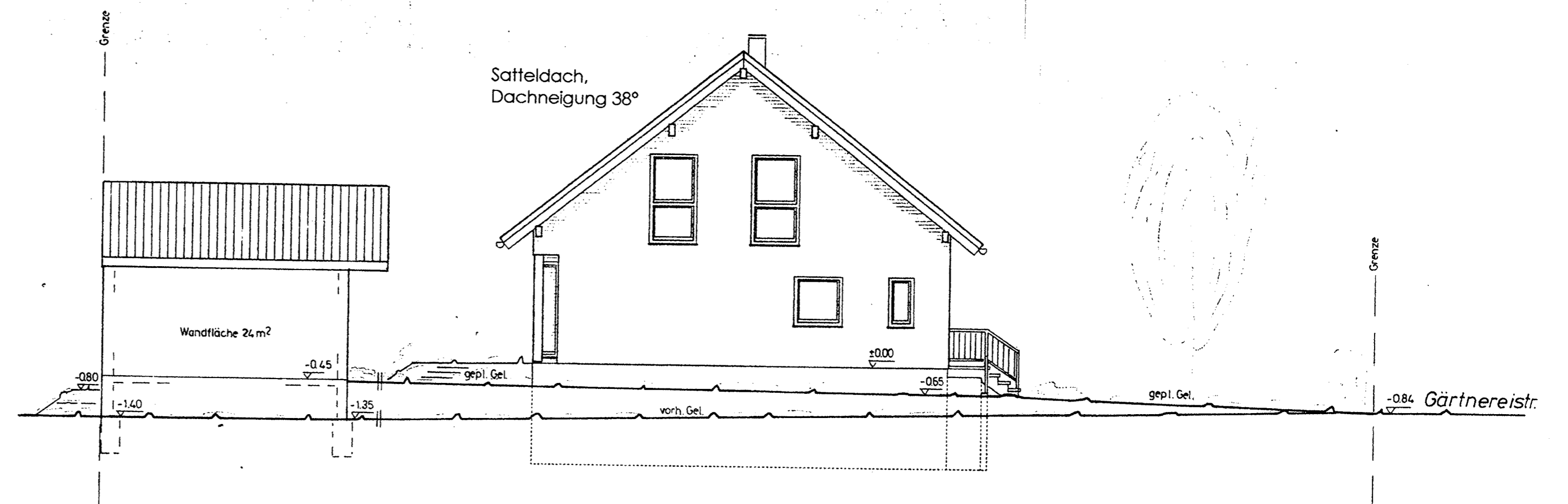
Projektplan: Ansichten West, Süd,
Ost, Nord

M 1 : 100



OST-ANSICHT

QUERSCHNITT-GARAGE



NORD-ANSICHT

Die Grundstückseigentümer / Bauherren:

Lottstetten, am 28.12.2001

Daniel u. Ria Hauser
Daniel u. Ria Hauser

Der Planer:

W. Popp
Dipl. Ing. tu W. Popp

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Staudenäcker", Lottstetten

Begründung

1. Erfordernis

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 206 möchten auf dem nördlichen Teil des Grundstücks, an der Gärtnereistraße, ein eingeschossiges Wohnhaus errichten. Sie haben hierzu ein Baugesuch eingereicht, dem vom Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in der Sitzung am 03. Februar 2000 zugestimmt wurde.

Das Landratsamt hat zwischenzeitlich allerdings mitgeteilt, dass eine Genehmigung des Baugesuches nicht möglich ist, da sich das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet. Es ist zwar südwestlich davon bereits ein Wohnhaus vorhanden; dies befindet sich jedoch ebenfalls im Außenbereich. Die weiter östlich vorhandene Gärtnerei ist ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Da sonst keine weitere Bebauung vorhanden ist, kann kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgestellt werden; es ist somit kein Einfügen des neuen Bauvorhabens in einen Bestand und auch kein Abrunden des Bestandes möglich.

Das Grundstück ist allerdings in der Fortschreibung des Flächenutzungsplanes als Erweiterungsfläche ausgewiesen; es befindet sich somit in dem künftigen Entwicklungsbereich der Gemeinde.

Es gäbe nun die Möglichkeit, für die gesamte Erweiterungsfläche nach dem FNP einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben jedoch zum jetzigen Zeitpunkt an einer Bebauung kein Interesse und sind nicht bereit, das Gelände an die Gemeinde zu veräußern.

Nach dem § 12 BauGB möchte nun die Gemeinde durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit dieses einzelnen Bauvorhabens bestimmen, da der Vorhabenträger auf der Grundlage dieses mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung

innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und evtl. Erschließungskosten (diese werden erst bei einem Straßenausbau anfallen) ganz verpflichtet. Hierzu wurde ein Vertrag (Erschließungs- und Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

Der Gemeinderat beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Antrag des Grundstückseigentümers in der Sitzung am 19. Juli 2001.

2. Satzungsinhalt

Die Satzung soll die Zulässigkeit der vorgenannten Bauvorhaben regeln. Dabei sind die Pläne des Baugesuches als Projektpläne in die Satzung aufgenommen; damit ist bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich das konkrete Bauvorhaben zulässig.

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; das Baugrundstück ist über die öffentliche Straße "Gärtnerestraße" an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Kanal und Wasserleitung sind in der Straße vorhanden, ein Anschluss an das Kanalnetz sowie die Wasserversorgung ist somit ohne weiteres möglich.

3. Umweltschützende Belange in der Abwägung entspr. § 1 a BauGB, ökologische Ausgleichsmaßnahme

Als Maßnahmen zum Bodenschutz ist die Bestimmung, dass Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden dürfen, aufgenommen.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Sickergrube zu sammeln. Diese Versickerungsmulde ist entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Dies liegt der Begründung bei.

Ein ökologischer Ausgleich soll durch eine landschaftsgerechte Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Laubbäumen an der Südostseite des Grundstücks erfolgen. Damit wird eine Eingrünung des geplanten Hauses im Übergang zur freien Landschaft erreicht.

4. Durchführung der Maßnahme

Der Baubeginn wird nach Angabe des Investors umgehend, nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen, also nach Erreichen der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. In den bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag ist aufgenommen, dass das Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren realisiert werden muss. Falls dies nicht erfolgt, wird die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan ohne Ansprüche des Vorhabenträgers aufheben.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Lottstetten, am 13. DEZ. 2001



JL
Jürgen Link
Bürgermeister

Anlagen: Übersichtsplan M 1 : 1.500 mit Kennzeichnung des
 Geltungsbereichs dieser Satzung;
 Merkblatt des Landratsamtes zur Anlage der Sickergrube.

W. Popp
Dipl.Ing.tu W. Popp
Büro für Bauleitplanung
Waldshut-Tiengen
Obere Breitäcker 7

Übersichtsplan

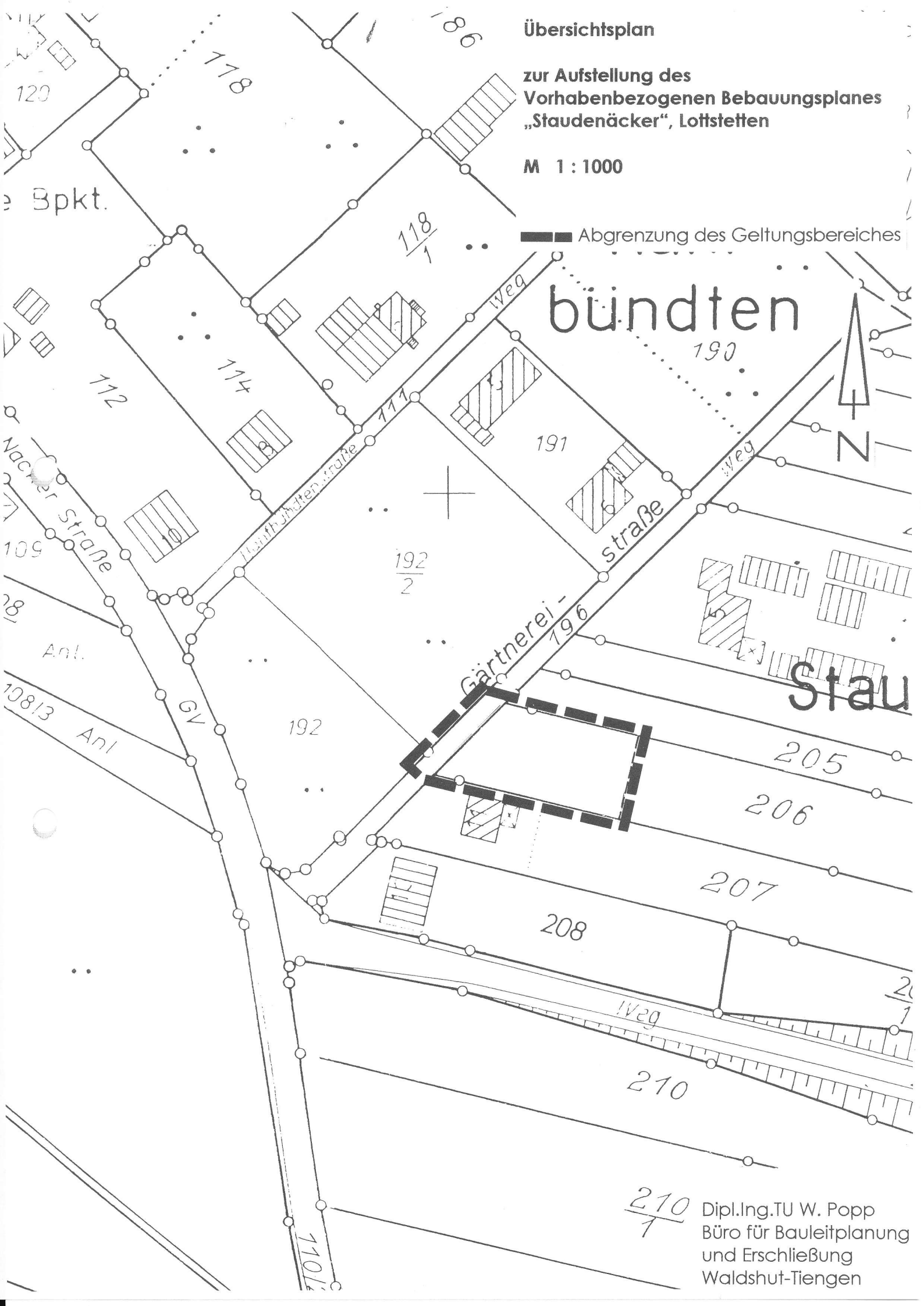
zur Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Staudenacker“, Lottstetten

M 1:1000

Abgrenzung des Geltungsbereiches

bündten

Stau



$\frac{210}{1}$ Dipl.Ing.TU W. Popp
Büro für Bauleitplanung
und Erschließung
Waldshut-Tiengen

Nutzen Sie Regenwasser !

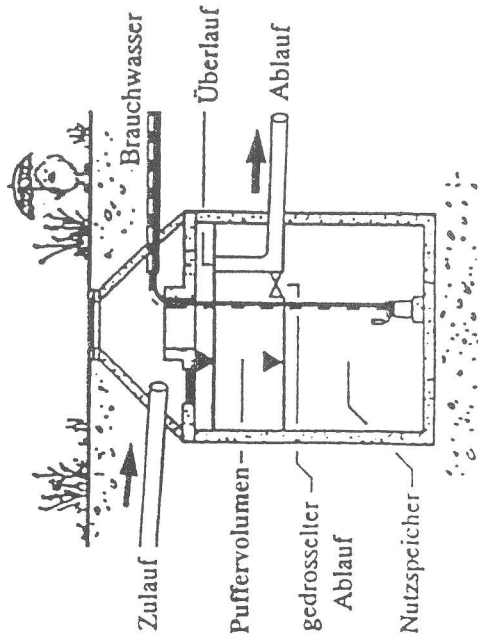
Wasser wird immer teurer und kostbarer.

Verwenden Sie Regenwasser als **Brauchwasser**, z.B. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

Zur Speicherung von Regenwasser lassen sich Regenonnen oder Zisternen einsetzen.

Der Überlauf der Zisterne kann in eine Versickerungsmulde, einen Graben oder in den örtlichen Regenwasserkanal geleitet werden.

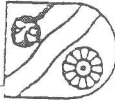
Zisternen mit **Puffer- und Nutzspeicher** sind ökologisch besonders wertvoll. Hier werden die Abflussspitzen durch Füllen des Speichervolumens bei Regen verringert. Der Pufferspeicher wird mit Hilfe eines gedrosselten Ablaufs wieder langsam entleert, so daß er bei nachfolgendem Regen wieder gefüllt werden kann.



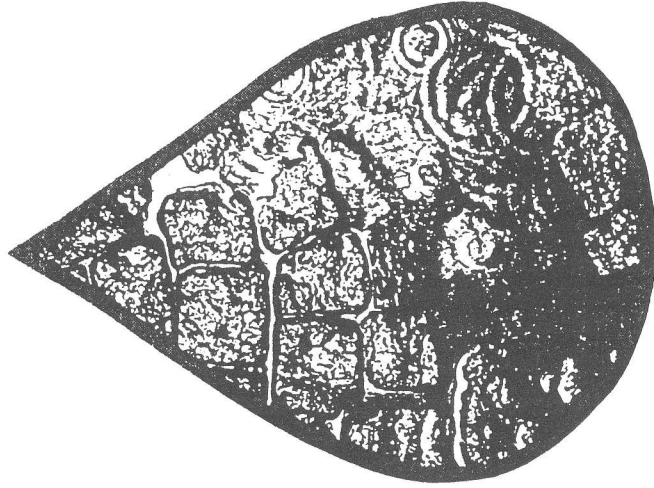
Regenwasserzisterne mit Puffer- und Nutzspeicher

- ▷ Fachgerecht erstellte Versickerungsanlagen für einzelne Wohngrundstücke erfordern keine behördliche Erlaubnis.
- ▷ Die Voraussetzungen für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind mit Ihrer Gemeinde abzustimmen.

- ◆ Bei Fragen wenden Sie sich an das Umweltamt Waldschutz, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft Tel. 07751/86-402
- ◆ Bauamt Ihrer Gemeinde oder an das Landratsamt Waldschutz



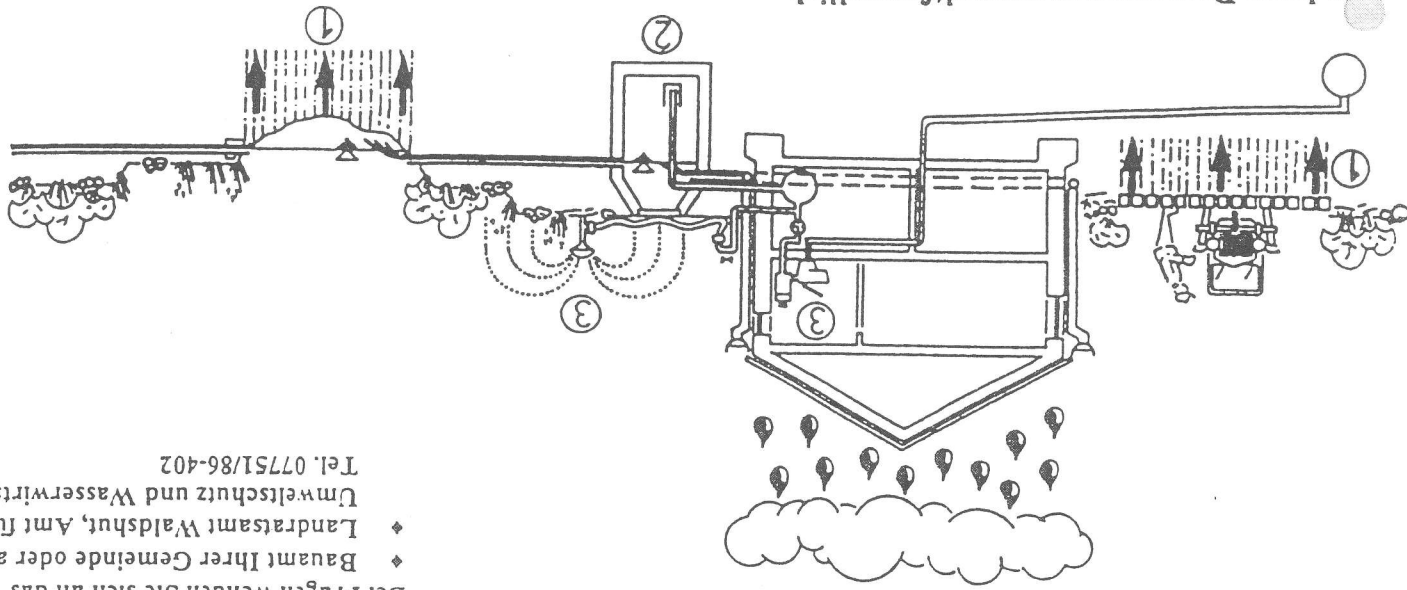
Wohin mit dem



Regenwasser ?

Dieses Falblatt soll Anregungen geben wie Sie auf dem eigenen Wohngrundstück Regenwasser nutzen und den Regenabfluss vermeiden oder verringern können.

so kann Regenwasser umweltfreundlich (1), gespeichert (2), genutzt (3) werden!



Wohin mit dem Regenwasser?

Das aus Wohnbauten abfließende Regenwasser ist in der Regel nur gering verschmutzt und braucht nicht in Kläranlagen gereinigt zu werden. Deshalb kann dieses Regenwasser versickert oder über Wassergräben direkt in Gewässer abgeleitet werden. Dies ist auch im Wassergesetz so vorgesehen. Dadurch werden:

- Kosten durch Entlastung von Kanal und Kläranlage verringert
- Hochwasser- und Gewässerschutz verbessert
- Grundwasserneubildung ermöglicht

Möglichst wenig versiegeln!

Achten Sie darauf, daß

- möglichst wenige Flächen wasserundurchlässig befestigt sind
- verwenden Sie deshalb für Hofflächen, Zufahrtswege und Stellplätze wasserundurchlässige Beläge

Rasenfugenpflaster

Die breite Fuge ermöglicht eine optimale Versickerung



Splittfugenpflaster

Die schmalen Zwischenräume werden mit Splitt oder Kies verfüllt



Rasengittersteine

Die Waben werden mit Humus aufgefüllt und mit Rasen bewachsen

Weitere durchlässige Beläge sind z.B.:

- Porenpflaster
- Schotterrasen
- Kies-/Splittdecken

Herkömmliche Verbundpflaster sind nur in geringem Maße wasserundurchlässig.

Möglichst viel versickern!

- Leiten Sie Regenwasser von befestigten Hofflächen nicht gebündelt ab.
- Lassen Sie es möglichst breitflächig seitlich über unbefestigte Flächen versickern.

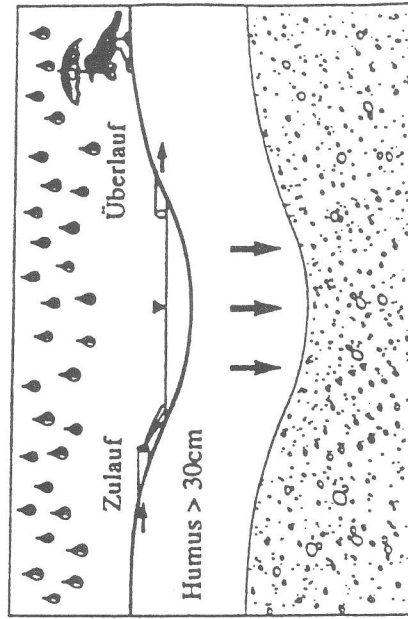
Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um gesammeltes Regenwasser von Dächern oder befestigten Flächen zu versickern.

Diese sind abhängig von der verfügbaren Fläche und der Durchlässigkeit des Untergrundes. Zur Versickerung eignen sich besonders Böden aus Kies, Sand und schluffigem Sand. Bei anderen Bodenarten sollte ein Versickerungsversuch durchgeführt werden.

Muldenversickerung

Besonders gut geeignet zur Versickerung ist eine mit Gras bewachsene Mulde. Das Regenwasser wird dabei in eine flache Bodenvertiefung eingeleitet und versickert.

Die Mulde soll mit einer mind. 30 cm starken Humusschicht ausgebildet werden. Dadurch können die im Regenwasser vorhandenen Schmutzstoffe gefiltert und durch die Bodenbakterien gereinigt werden.



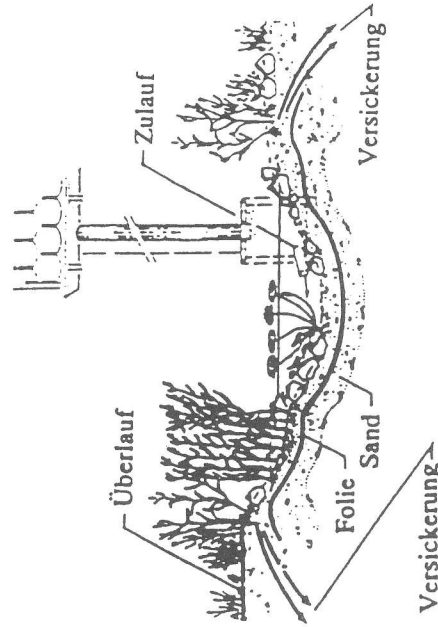
Sickermulde

Bitte beachten Sie bei der Planung folgende Hinweise:

- In Wasserschutzgebieten sind Versickerungen nicht immer zulässig. Informieren Sie sich deshalb bei Ihrer Gemeinde
- Prüfen Sie vorab, ob angrenzende Grundstücke oder Gebäude beeinträchtigt werden können
- Der Abstand zu Gebäuden soll 4 – 6 m betragen
- Der Platzbedarf beträgt etwa 10 – 15 % der angeschlossenen Flächen
- Damit Sie die Mulde einfach pflegen können, sollte sie möglichst flach mit einer Tiefe von 20 – 30 cm angelegt werden
- Verzierten Sie nicht auf Notüberläufe in freies Gelände, einen Graben oder einen Regenwasserkanal

Nicht geeignet zur Versickerung von Regenwasser sind Sickerschächte. Hier fehlt die filternde Humusschicht. Schmutz- und Schadstoffe, wie z.B. Schwermetalle von Dachmaterialien, gelangen so direkt in das Grundwasser.

Zur Bereicherung der Gartengestaltung lassen sich Versickerungsmulden gut mit vorgeschalteten Biotopen kombinieren.



Gartenteich mit Sickerzone