

---

# Gemeinde Lottstetten



---

## Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ im OT Lottstetten

### 3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 20.11.2014



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r  
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



## **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

### **A. SATZUNG**

### **B. BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Örtliche Bauvorschriften

### **D. PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schnitt 1 – 1                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. Schnitt 2 - 2                | (Blatt 4) | M 1:100       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:500       |



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 1

---

## Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ im OT Lottstetten unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 20.11.2014 als Satzung beschlossen.

### Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

**PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

**NatSchG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449).



**Gemeinde Lottstetten**  
**Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“**  
im OT Lottstetten  
**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 2

**Teil A**  
**SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-9.)	i.d.F. vom 20.11.2014
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 20.11.2014
D. Planteil		
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 10.05.2001
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 20.11.2014
Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 20.11.2014
Schnitt 2 - 2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 20.11.2014
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 20.11.2014

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**AUSSERKRAFTSETZEN**

Die von der Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“, Rechtskraft vom 02.11.1988, zuletzt geändert im Juni 2008 betroffenen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lottstetten, den 20.11.2014

Jürgen Link  
Bürgermeister



**Gemeinde Lottstetten**  
**Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“**  
im OT Lottstetten  
**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

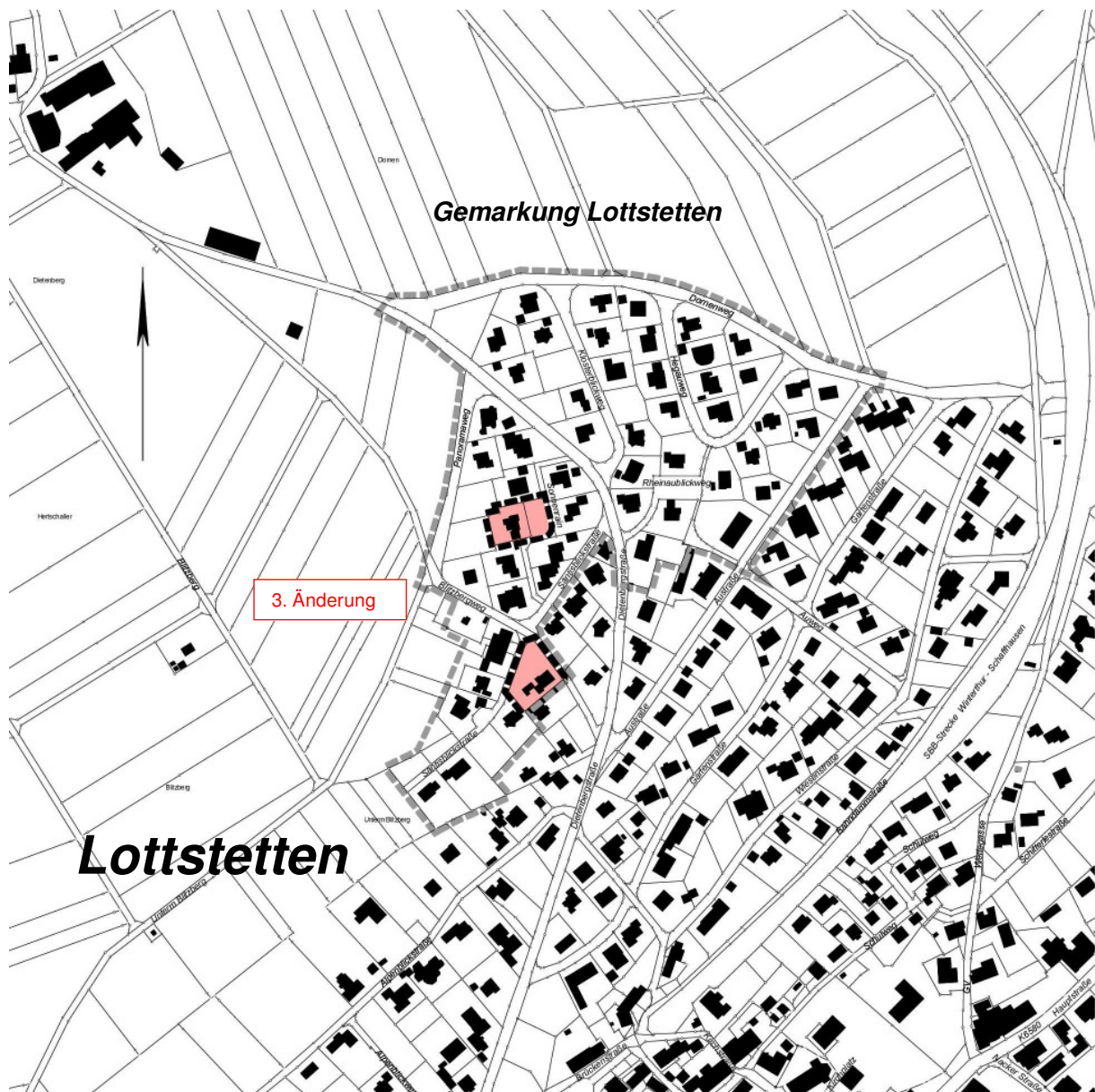
Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 3

Anlage zur Satzung

## Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 1

---

#### Teil B BEGRÜNDUNG

##### 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ (Rechtskraft vom 02.11.1988, zuletzt geändert im Juni 2008) befindet sich an der Erschließungsstraße Sonnenrain eine bis dato ungenutzte Freifläche, welche zum Grundstück Flst. 3241 (Straßengrundstück) gehört. Diese Fläche ist im B-Plan als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

An der Einmündung der Sämtisblickstraße in den Blitzbergweg liegt im Süden das Grundstück Flst. 755/2. Das Grundstück ist im südlichen Teil bebaut (Blitzbergweg 5 u. 5a) und weist zur Sämtisblickstraße eine größere Freifläche auf.

Für beide o. g. Flächen bestehen Bauwünsche, weshalb der B-Plan diesbezüglich geändert werden soll. Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten unterstützt die privaten Bauwünsche und hat deshalb am 05.06.2014 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg" als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

##### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der im B-Plan „Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg“ an der Erschließungsstraße Sonnenrain gelegene öffentliche Spielplatz wurde bislang nicht realisiert. Ausreichend große Spielplätze sind in den Umgebungsbereichen vorhanden. Die Gemeinde Lottstetten beabsichtigt deshalb, diese Fläche einer alternativen Nutzung zuzuführen.

Für die relevante Freifläche außerhalb der Straßenverkehrsfläche besteht der Wunsch zum Erwerb für eine private Wohnbebauung. Die künftigen Eigentümer stehen im engen familiären Verhältnis (Kinder/Eltern) zu den Eigentümern des westlich angrenzenden Grundstücks Flst. 3244.

Fast die gleiche Situation stellt sich auch zum Grundstück Flst. 755/2 an der Einmündung der Sämtisblickstraße in den Blitzbergweg dar. Das Grundstück weist zur Sämtisblickstraße eine größere Freifläche auf, welche durch die Kinder des Eigentümers Flst. 755/2 bebaut werden soll. Es ist geplant, das Grundstück gemäß Planeintrag zu teilen.





## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 2

---

#### Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

Die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ lassen die gewünschte Bebauung nicht zu. Dazu ist es erforderlich, die bebaubaren Flächen bereichsweise zu vergrößern und die Baugrenzen sowie die Festsetzungen zur Nutzung entsprechend anzupassen.

#### 3. Flächennutzungsplan

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Jestetten vom 04.12.2000, genehmigt vom Landratsamt Waldshut am 19.03.2001, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 10.05.2001.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Hinterm Weiher-Unterm Blitzberg“ 3. Änderung sind als Wohnbau- und Straßenflächen ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Die 3. Änderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zur 3. Änderung des B-Planes „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ liegt auf der Gemarkung Lottstetten der Gemeinde Lottstetten und umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) dargestellten Flächen.

Das Grundstück Flst. 3241 (Straßengrundstück Sonnenrain) befindet sich im Besitz der Gemeinde Lottstetten, das Grundstück Flst. 755/2 ist Privateigentum.

#### 5. Erschließung

Die Festsetzungen zum B-Plan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ in der Fassung vom 02.11.1988 (mit Änderungen) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Die Erschließung der Grundstücke im Bereich der 3. Änderung ist wie folgt gesichert:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen Sonnenrain und Sämtisblickstraße.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Infrastruktur Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung, Telekom, Gasversorgung und TV befinden sich innerhalb der o. g. Erschließungsstraßen.



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 3

---

#### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

- Über das Grundstück Flst. 755/2 führt eine private Nahwärme-Versorgungsleitung der Bioenergie Dietenberg GbR von der Sämtisblickstraße zum Wohnhaus Blitzbergweg 5 (s. Lageplan Blatt 2). Diese Leitung ist bei Bedarf umzulegen.

#### 6. Bebauung und Nutzung

Mit der 3. Änderung des B-Planes „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Verdichtung auf den Grundstücken Flst 755/2 und 3241 (Teil) geschaffen. Die 3. Änderung erfolgt als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die 3. Änderung umfasst dazu folgende neue Festsetzungen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die relativ massive Verdichtung erfordert eine Anpassung der Grundflächenzahl (0,4) und der Geschossigkeit, zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.  
Auf dem stark geneigten Grundstück Flst. 755/2 (Sämtisblickstraße) zählt als II. Geschoss das Untergeschoss.
- Bei den Dachformen wird auf Grund der bereits sehr konkreten Planung zur Bebauung auf dem Grundstück Flst. 3241 (Teil) auch ein Flachdach zugelassen.
- Die Höhenentwicklung der Bebauung wird neu geregelt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OK) wird in m ü. NN festgesetzt, Abweichungen von  $\pm 20\text{cm}$  sind zulässig. Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe bestimmt (s. Schnitt 1 – 1 und 2 – 2).

Die geänderten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, das im B-Plan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ definierte Planungsziel bleibt grundhaft erhalten. Es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Baulandflächen, welche zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.





## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 4

---

#### **7. Naturhaushalt und Landschaft**

Zur 3. Änderung des B-Planes Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C (II) für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 30 / § 32 NatSchG geschützten Biotope, FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

#### **8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Mit der Ertüchtigung des B-Planes „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ in der 3. Änderung wird neues Bauland bereitgestellt, die Bauinteressenten wünschen eine möglichst zeitnahe Umsetzung.

Der Bebauungsplan soll auch Grundlage für die Grenzregelung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug der Bebauungsplanänderung erforderlich werden.

#### **9. Kosten**

Im Zuge der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ entstehen Kosten für die interne Erschließung und die Einholung des Baurechts (Änderung B-Plan). Diese Kosten werden zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde aufgeteilt.

Die Kosten für die evtl. Umlegung der privaten Nahwärmeversorgungsleitung gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

Lottstetten, den 20.11.2014

Jürgen Link  
Bürgermeister



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 1

#### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

###### gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg“ ist als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum B-Plan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ (Rechtskraft vom 02.11.1988, zuletzt geändert 2008) sind nach wie vor verbindlich und gültig.

In der 3. Änderung werden nur die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geändert, die bisherigen Regelungen dazu werden außer Kraft gesetzt.

##### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

###### gem. § 16 und 19 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (vgl. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Auf dem stark geneigten Grundstück Flst. 755/2 (Säntisblickstraße) zählt als II. Geschoss das Untergeschoss.

##### 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

###### gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

##### 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

###### gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = .....m - .....m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).

3.2 Die Gebäudehöhe (maximale Trauf- und Firsthöhe) wird durch die Festsetzungen in den Schnitten 1 – 1 und 2 – 2 bestimmt.



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 2

---

#### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

#### 4. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)

##### **gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 4.1 Im Bebauungsplan (s. Bl. 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:
  - NW = Nahwärme (Bioenergie Dietenberg GbR)
- 4.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.
- 4.3 Alternativ kann die o. g. Leitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger auch umgelegt werden. Das Leitungsrecht ist dann auf die neue Trasse zu übertragen.



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

#### 3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 3

#### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

#### II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI- FLÄCHENGESTALTUNG gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg“ 3. Änderung nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die nachfolgenden Festsetzungen sind grundsätzliche Mindeststandards außerhalb einer Umweltprüfung.

##### 1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

###### 1.1 Bodenschutz

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

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

###### 1.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

###### 1.3 Pflanzungen

Durch die geplante Bebauung entfallen vorhandene Bäume und Büsche, sie sind zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 4

---

#### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

---

#### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

---

Die Festsetzungen zum B-Plan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“ (Rechtskraft vom 02.11.1988, zuletzt geändert 2008) sind nach wie vor verbindlich und gültig.

In der 3. Änderung werden nur die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geändert, die bisherigen Regelungen dazu werden außer Kraft gesetzt.

#### 1. DACHFORMEN

Zulässig sind Sattel- und untergeordnet auch Flachdächer

Lottstetten, den 20.11.2014

Jürgen Link  
Bürgermeister



## Gemeinde Lottstetten

### Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“

im OT Lottstetten

**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Seite 1

---

#### **Teil D PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schnitt 1 – 1                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. Schnitt 2 - 2                | (Blatt 4) | M 1:100       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:500       |





**Gemeinde Lottstetten**  
**Bebauungsplan „Hinterm Weiher – Unterm Blitzberg“**  
im OT Lottstetten  
**3. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

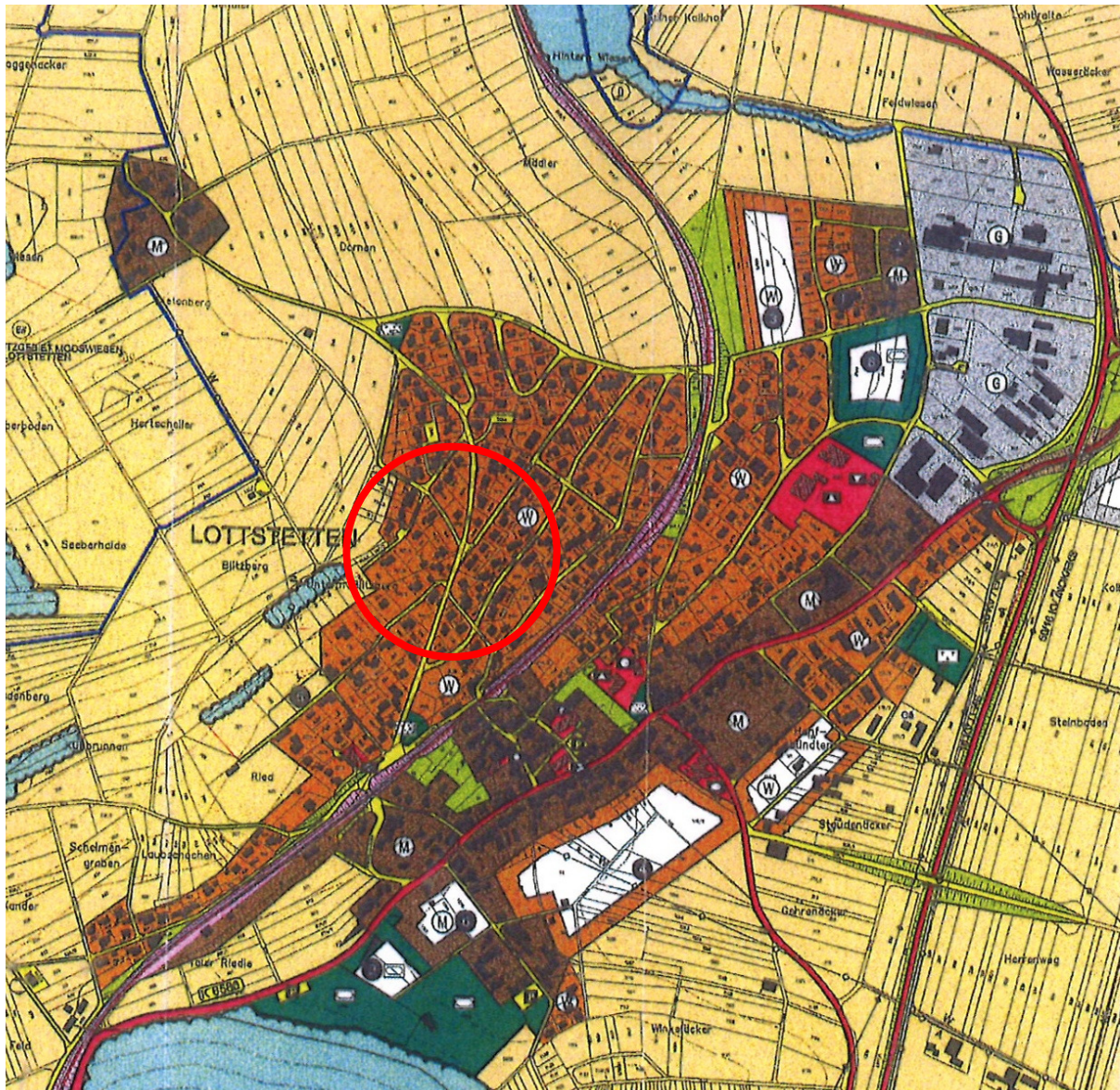
Seite 1

Blatt 1

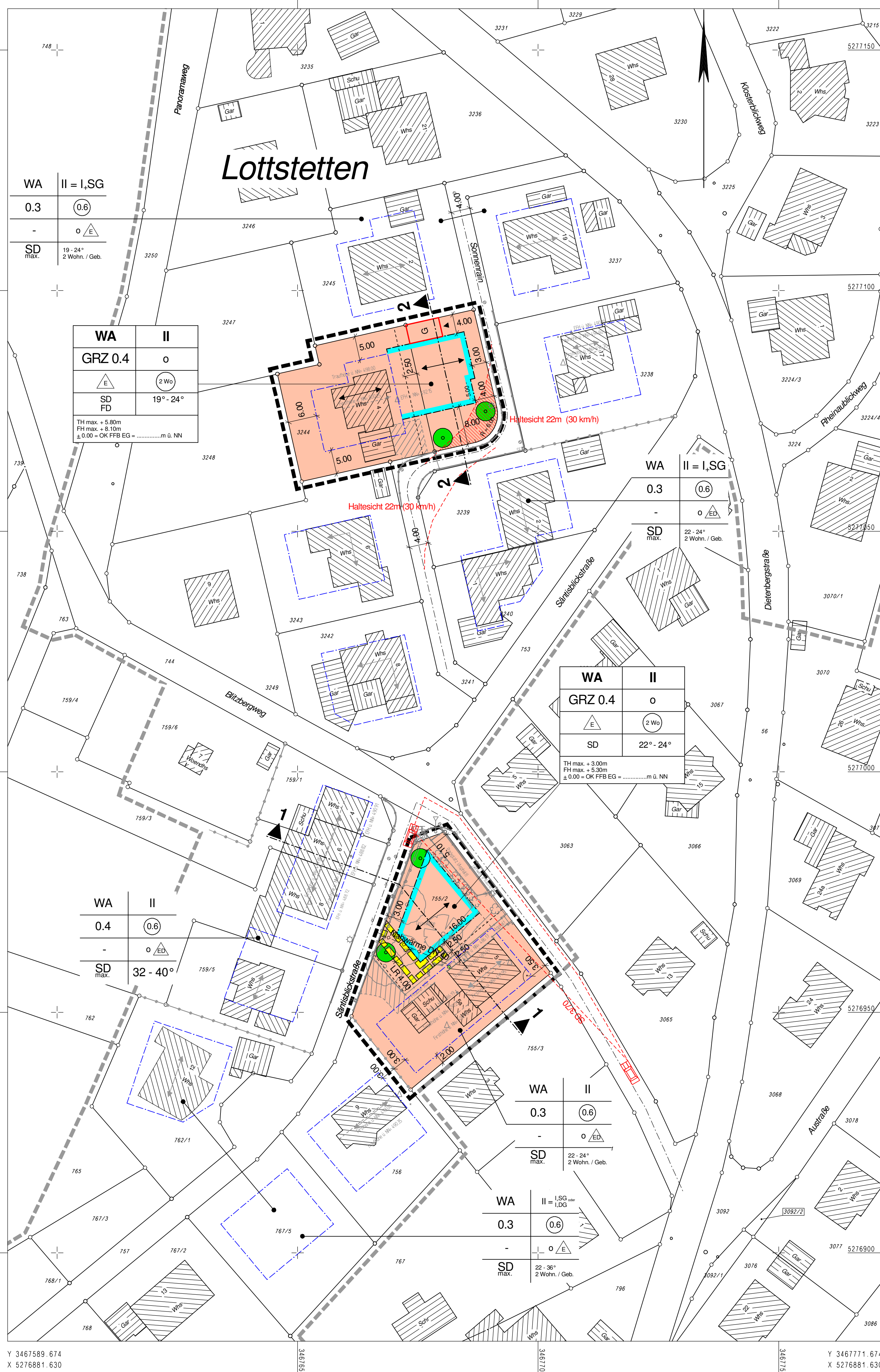
**Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Jestetten**

vom 04.12.2000, genehmigt vom Landratsamt Waldshut am 19.03.2001, Rechtskraft durch  
Bekanntmachung vom 10.05.2001.

(Darstellung unmaßstäblich)



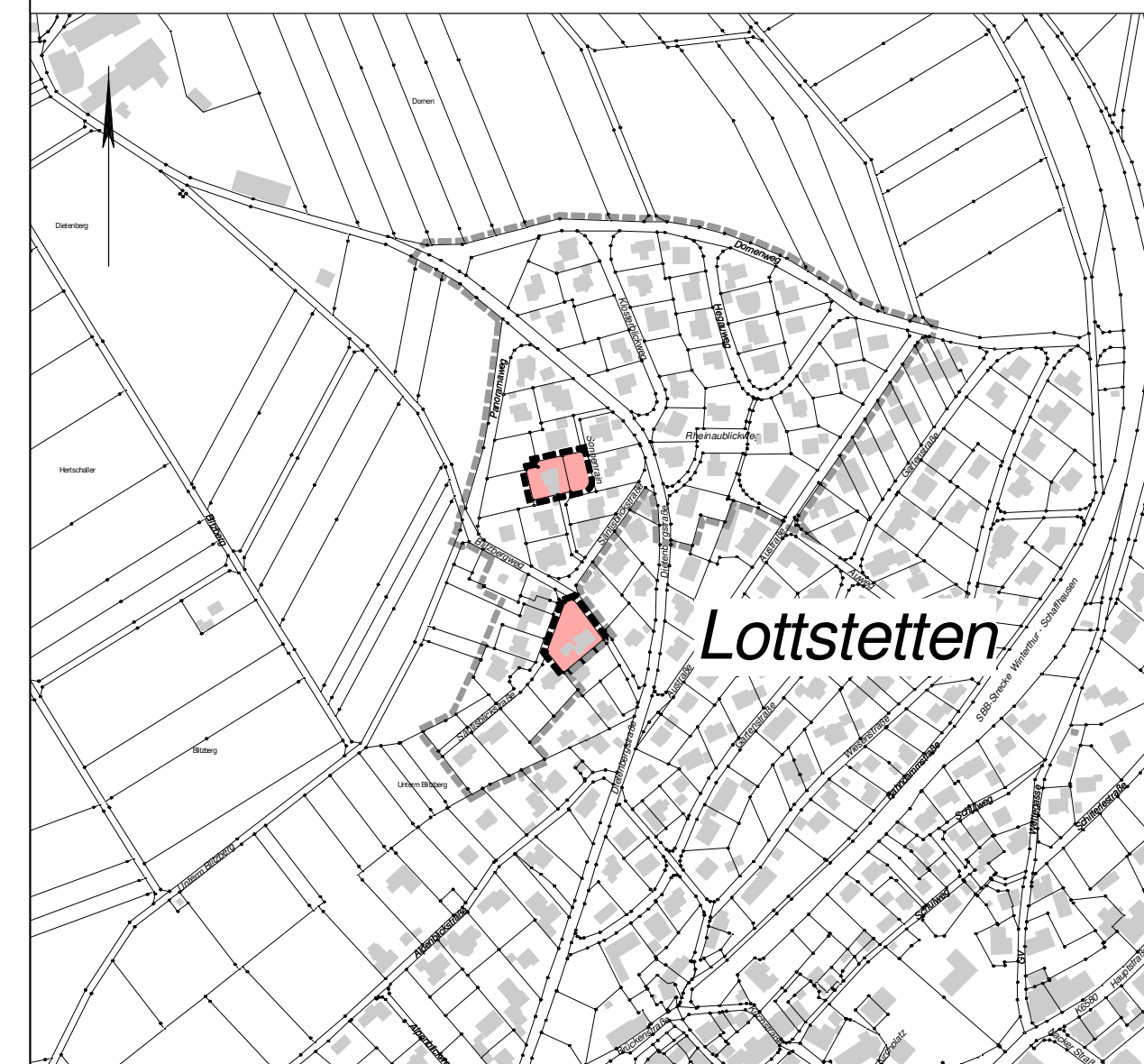




**Zeichenerklärung:**

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Allgemein :**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
  - Bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung :**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- WA**  
Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
- 2 Wo**  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung :**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Nutzungsschablone :**
- | WA  | II        | Bauliche Nutzung   | Zahl der Vollgeschosse |
|---|-----------|--|------------------------|
| GRZ 0.4   | o         | Grundflächenzahl   | Bauweise               |
| △ E   | 2 Wo      | Hausform   | Anzahl der Wohnungen   |
| SD FD   | 19° - 24° | Dachform   | Dachneigung            |
| TH max. + 3.00m<br>FH max. + 5.30m<br>± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN |           | Traufhöhe maximal<br>Firsthöhe maximal<br>Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss |                        |
- II**  
Zahl der Vollgeschosse maximal
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
  - △ E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze Gebäude und Garagen senkrecht zur Straße
  - ↔ First- bzw. Gebäuderichtung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen :**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**Gemeinde Lottstetten**



**Bebauungsplan  
"Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg"  
im OT Lottstetten  
3. Änderung  
als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB**

**Endgültige Fassung vom 20.11.2014**

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.06.2014
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.06.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	29.08.2014
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	01.09.2014 bis 29.09.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2014 bis 29.09.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.11.2014
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

**LAGEPLAN M 1:500 Blatt 2**

79807 Lottstetten, den 20.11.2014

J. Link, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst Kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

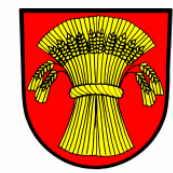
wt-tiengen, den 20.11.2014

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1413 Plan: 10-5\_LP500.pt Plot: 10-5\_LP500.pdf Größe: 0.46 m²



# Gemeinde Lottstetten

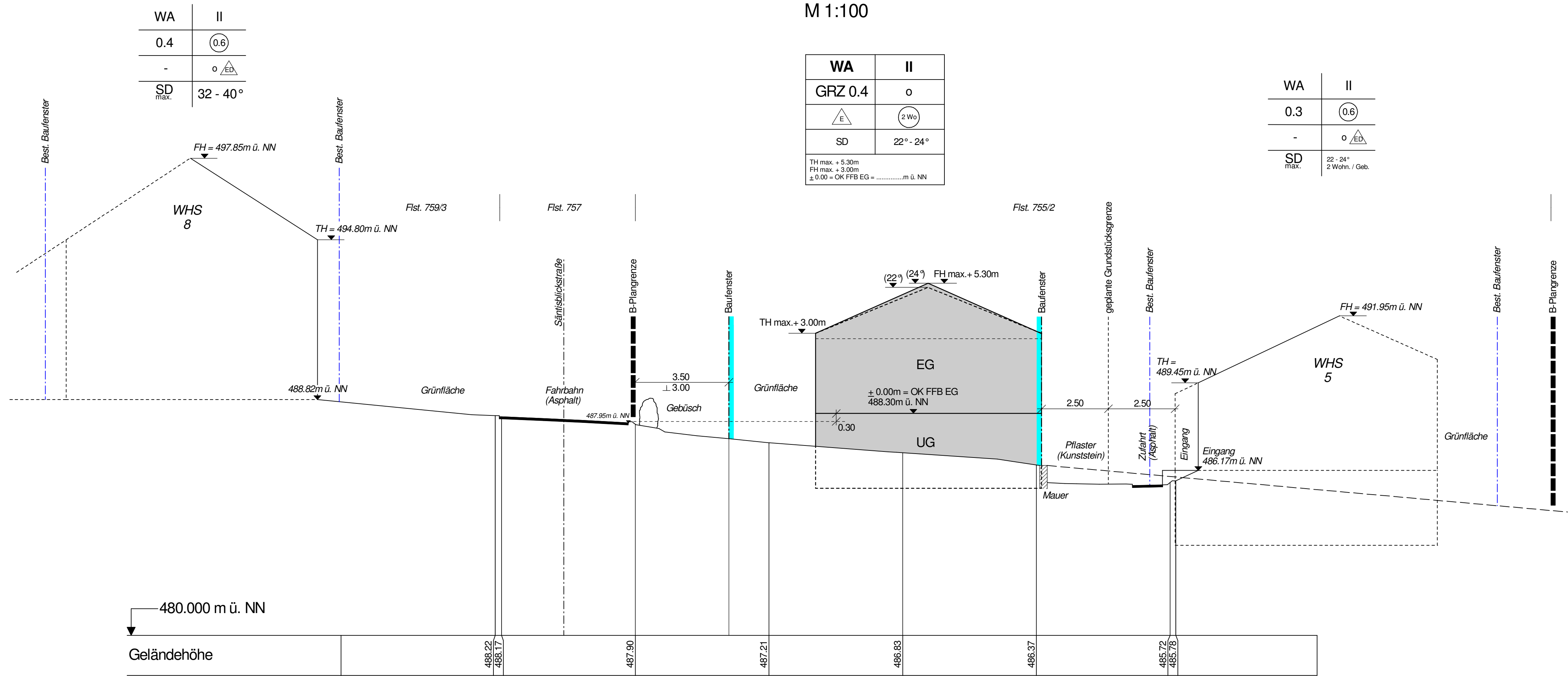


## Bebauungsplan "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg" im OT Lottstetten

### 3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

Schnitt 1-1  
M 1:100



WA	II
0.4	0.6
-	o ED
SD max.	32 - 40°

WA	II
GRZ 0.4	o
E	2 Wo
SD	22° - 24°
TH max. + 5.30m FH max. + 3.00m ± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN	

WA	II
0.3	0.6
-	o ED
SD max.	22 - 24° 2 Wohn. / Geb.

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.06.2014
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.06.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	29.08.2014
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	01.09.2014 bis 29.09.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2014 bis 29.09.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.11.2014
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

**SCHNITT 1-1** M 1:100 Blatt 3

79807 Lottstetten, den 20.11.2014

J. Link, Bürgermeister

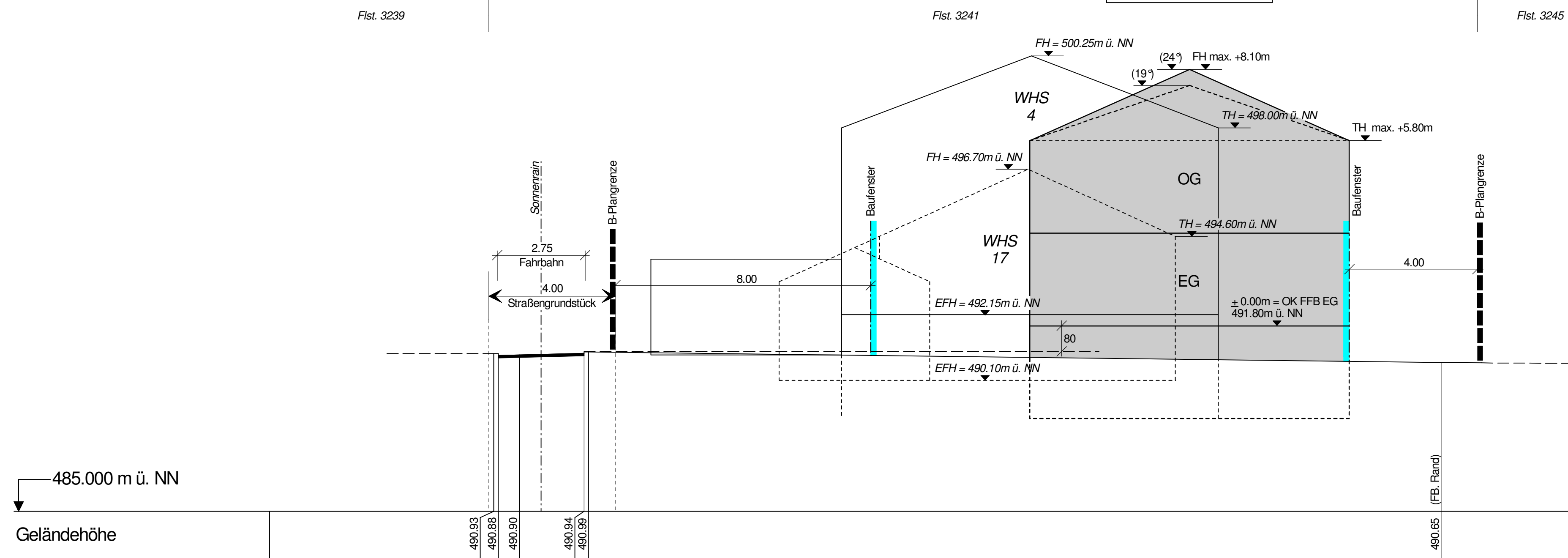
planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 20.11.2014

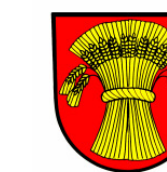
**kaiser**  
Entwurf und Planfertigung

# Schnitt 2-2 M 1:100

<b>WA</b>	<b>II</b>
GRZ 0.4	o
SD FD	19° - 24°
TH max. + 5.80m FH max. + 8.10m ± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN	



# Gemeinde Lottstetten



## Bebauungsplan "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg" im OT Lottstetten

### 3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 20.11.2014

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.06.2014
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.06.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	29.08.2014
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	01.09.2014 bis 29.09.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2014 bis 29.09.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.11.2014
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

## SCHNITT 2-2

M 1:100 Blatt 4

79807 Lottstetten, den 20.11.2014

J. Link, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



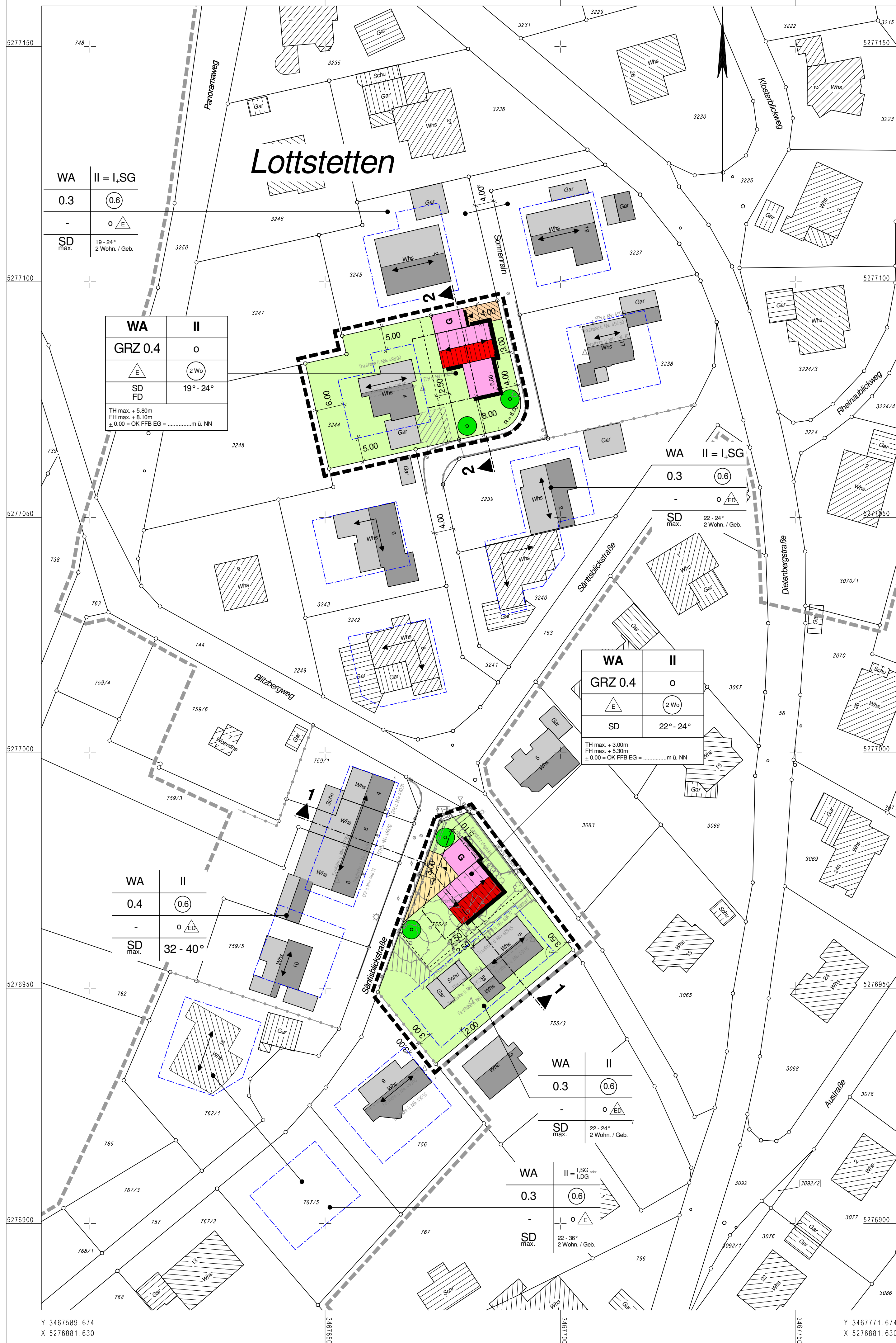
wt-tiengen, den 20.11.2014

Entwurf und Planfertigung



Y 3467589.674  
X 5277158.630

Y 3467771.674  
X 5277158.630



WA	II = I, SG
0.3	0.6
-	o / E
SD max.	19° - 24° 2 Wohn. / Geb.

WA	II
GRZ 0.4	o
E	2 Wo
SD	19° - 24°
FD	
TH max. + 5.80m FH max. + 8.10m ± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN	

WA	II = I, SG
0.3	0.6
-	o / E
SD max.	22° - 24° 2 Wohn. / Geb.

WA	II
GRZ 0.4	o
E	2 Wo
SD	22° - 24°
TH max. + 3.00m FH max. + 5.30m ± 0.00 = OK FFB EG = .....m ü. NN	

WA	II
0.4	0.6
-	o / E
SD max.	32° - 40°

WA	II
0.3	0.6
-	o / E
SD max.	22° - 24° 2 Wohn. / Geb.

WA	II = I, SG oder I, DG
0.3	0.6
-	o / E
SD max.	22° - 36° 2 Wohn. / Geb.

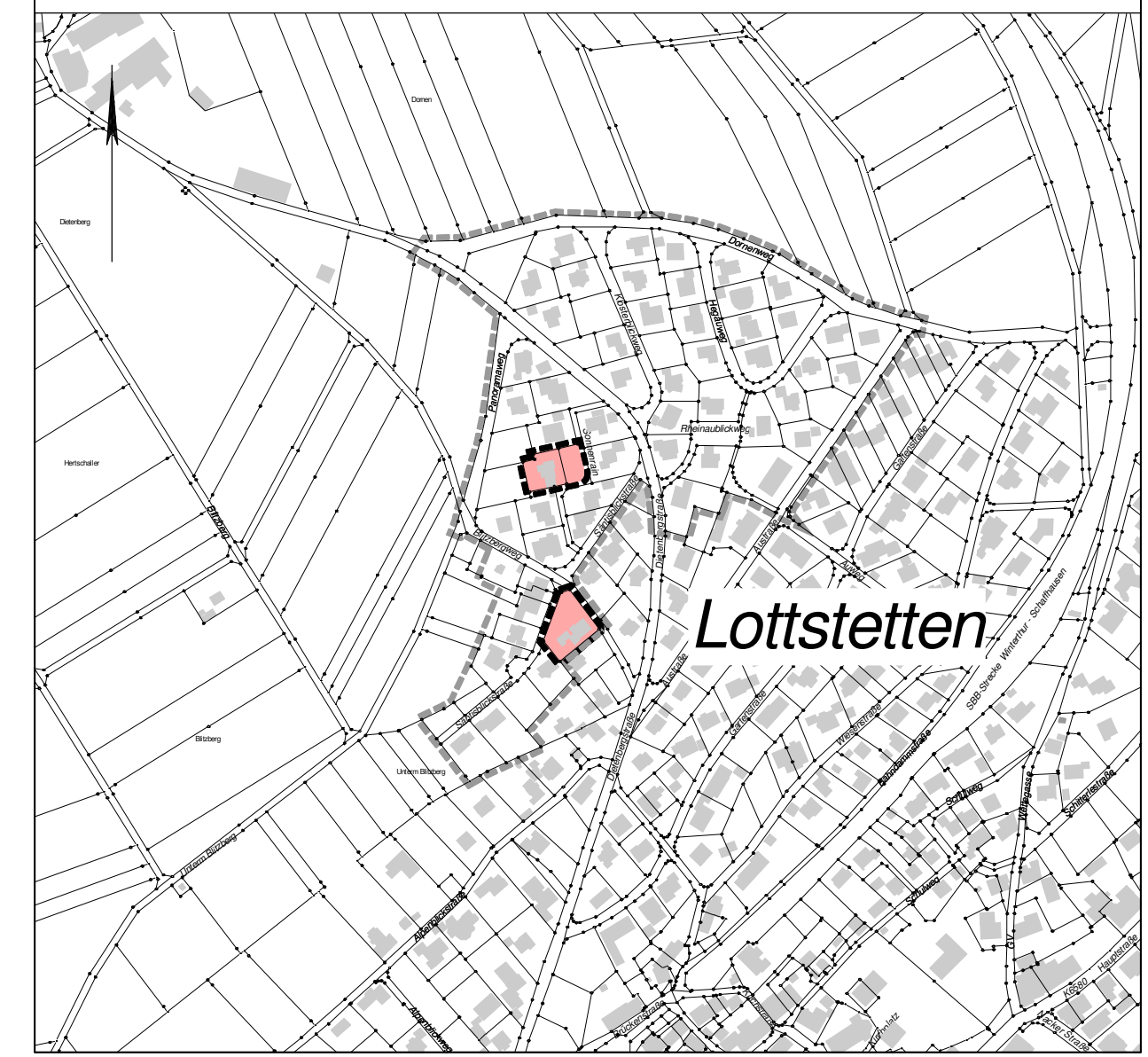
Y 3467589.674  
X 5276881.630

Y 3467771.674  
X 5276881.630

**Zeichenerklärung:**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Private Zufahrt (Vorschlag)
- Geplante Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Anpflanzen Bäume
- Private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg" § 9 Abs. 7 BauGB

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**Gemeinde Lottstetten**



**Bebauungsplan  
"Hinterm Weiher - Unterm Blitzberg"  
im OT Lottstetten  
3. Änderung  
als B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB**

**Endgültige Fassung vom 20.11.2014**

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.06.2014
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.06.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	29.08.2014
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	01.09.2014 bis 29.09.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2014 bis 29.09.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	20.11.2014
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

**GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 5**

79807 Lottstetten, den 20.11.2014

J. Link, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 20.11.2014

**kaiser**  
Entwurf und Planfertigung