

Bebauungsplan "Herrenacker", Nack

Textteil

1. Ausfertigung

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
 - 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);
 - 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
 - 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
 - 1.5 Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617)
- in der jeweils gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zugelassen.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. Planeintrag mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 als Höchstwert festgesetzt.

Es sind gem. Planeintrag eingeschossige Gebäude zulässig.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude, das ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens (EFH), ist in der

- nördlichen Reihe, längs des Kapellenweges, mit max. 50 cm über der Straßenhöhe, gemessen in senkrechter Linie zum Gebäude in der Gebäudemitte;
- südlichen Reihe, längs der Dorfstraße, bergseits max. 50 cm über dem vorhandenen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der Nordseite zulässig.

2.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

1. Hauptgebäude:

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf hangseits max. 4,00 m betragen. Dies entspricht unter Berücksichtigung der festgelegten EFH eine max. Wandhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt Straße bzw. vorh. Gelände.

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten, d.h. endgültig hergestellten, aufgefüllten oder abgegrabenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf talseits max. 6,80 m betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, max. 7,50 m betragen.

2. Garagen und Nebenanlagen:

Die Garagen (freistehend oder angebaut) dürfen eine Wandhöhe, gemessen von der endgültig hergestellten Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut an der Bergseite, von 2,50 m nicht überschreiten.

Freistehende, nicht an das Wohngebäude angebaute Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt an der Bergseite, von max. 3,50 m zulässig.

2.5 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.6 Hauptgebäude und Firstrichtung

Gemäß Planeintrag ist die First - und Hauptgebäuderichtung vorgegeben. Bei Winkelhäusern ist die vorgegebene Richtung die Hauptachse.

2.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die im Plan mit GA gekennzeichneten Flächen sind eine nicht verbindliche Empfehlung.

Einschränkung: In einem Bereich von 4,50 m Abstand, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraßen, sind Garagen unzulässig. Bei Parallelstellung der Garage zur Straße verringert sich der Abstand auf 1,50 m.

Die mit "LR - Kanal" gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Gemeinde mit dem Recht der Kanaldurchführung belastet und nicht bebaubar.

2.8 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planeintrag ist die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben; hierzu sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu verwenden.

3.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz muss unauffällig sein, d.h. das Siedlungsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

3.2 Dächer

Es sind für die Wohngebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für Wohngebäude beträgt 25 - 35°.

Doppelhäuser haben die gleiche Dachform und Dachneigung aufzuweisen.

Garagen sind, sofern sie erdgedeckt und / oder als Dachterrasse genutzt werden, mit Flachdach zulässig; ansonst ist ein Satteldach mit bis zu 20° Neigung vorgeschrieben.

3.3 Dachaufbauten, Wiederkehren, Dacheinschnitte

Dachgaupen auf Satteldächern müssen senkrecht in der Höhe gemessen mindestens 0,5 m niedriger als der First sein; die Größe der Gaupen (einschl. Dachfläche) darf, in der senkrechten Ansicht gemessen und bei mehreren zusammengerechnet, max. 1/3 der Dachfläche betragen.

Dachgaupen sind bis zu einer max. Länge von 4,0 m zulässig.

Wiederkehren und Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1,00 m Differenz zum bestehenden Gelände sind zur Kenntnissgabe zu geben. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2,00 m Höhe zulässig.

3.5 Einfriedigungen

Zäune sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.
Mit Zäunen und Anpflanzungen (Hecken) ist ein Abstand von 50 cm von der Verkehrsfläche einzuhalten.

Sockelmauern sind als Einfriedung nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Zäune aus Drahtgeflecht sind nur mit einer Hinterpflanzung von Hecken zulässig, dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet beigemischt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.6 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Zisterne mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Davon dürfen max. 2/3 des Gesamtinhalts als konstante Menge zurückgehalten werden; die restliche Menge ist, um für den nächsten Regenfall wiederum frei Kapazitäten zu schaffen, in gedrosselter Form als Überlauf in das örtliche Kanalsystem (Trennsystem) abzugeben.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

3.7 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zugänge, Zufahrten zu Stellplätzen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

3.8 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte „Schüsseln“, müssen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden.

Bei einer Anordnung von Anlagen für den Satellitenempfang auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

3.9 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei ungerader Anzahl wird aufgerundet.

3.10 Nutzung der Sonnenenergie

Solarzellen o.ä. sind generell zulässig. Bei einer Anordnung von Anlagen auf dem Dach darf die Firstlinie allerdings nicht höhenmäßig überschritten werden.

4.0 Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften

4.1 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Gemeinde Überflurhydranten in der erforderlichen Anzahl und Dimension erstellen.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

4.2 Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische

Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Lottstetten, am **17. MAI 2001**




Jürgen Link
Bürgermeister


dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung und erschließung
waldshut – tiengen
obere breitacker 7
tel. 07741/63400

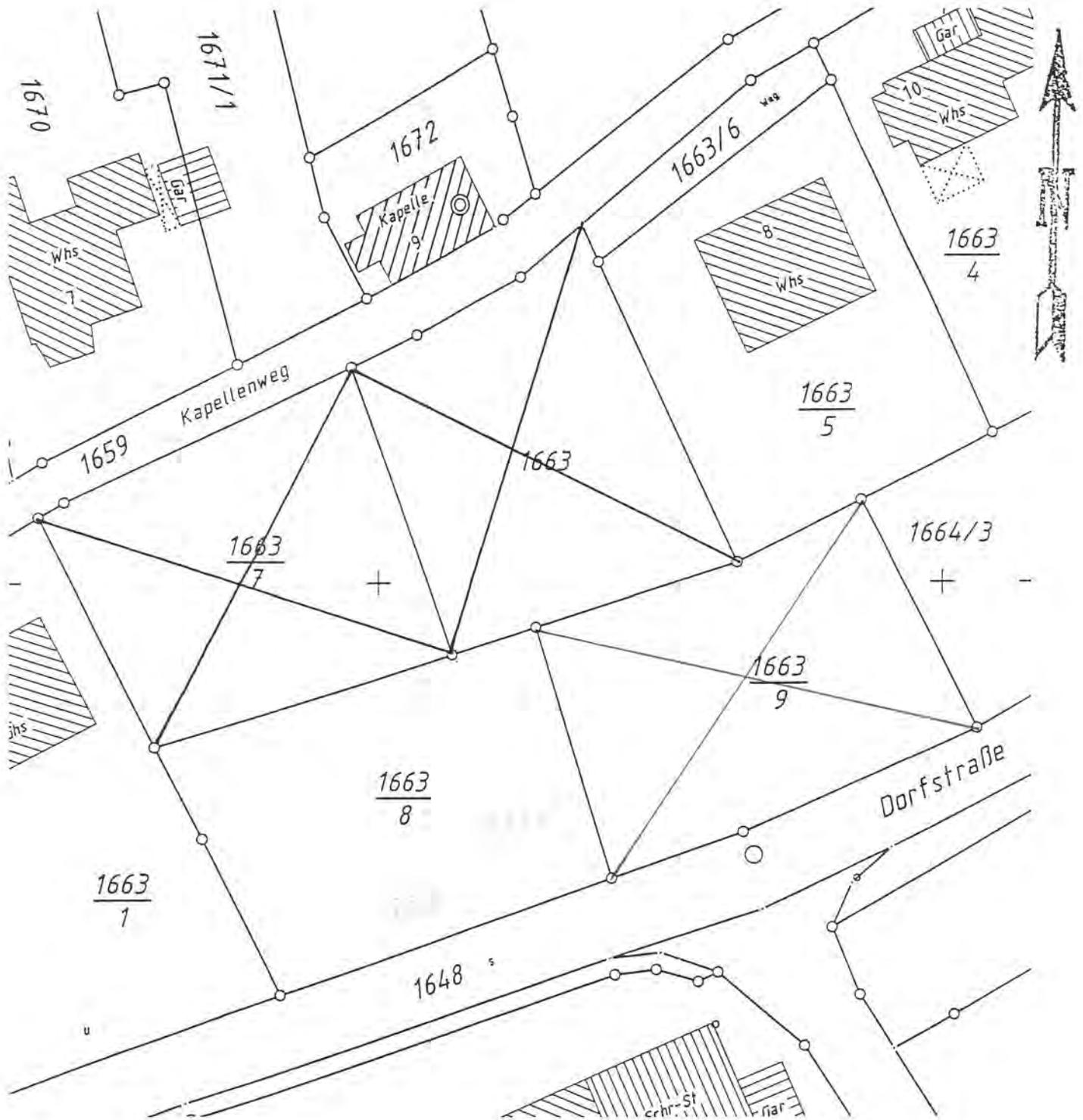
Karte 2

Gemarkung: Lottstetten
VN-NR. 2001/6

Flurkarte 244.82

M 1:500

X = verkauft



- bestehenbleibend neu
 - x-x-x-x- wegfallend
- } Grenze

Legende:

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet entspr. § 4 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl entspr. § 16 BauNVO

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl entspr. § 16 BauNVO

I max. 1 Geschoss zulässig

Bauweise:

o offene Bauweise entspr. § 22 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche:

— Baugrenze entspr. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfläche:

— öffentliche Erschließungsstraße

Sonstige Planzeichen:

--- Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche: Kanaltrasse

--- geplante Grundstücksgrenze (unverbindl.)

—x— entfallende Grundstücksgrenze

⊙ Anpflanzen von Bäumen

[Gg] Fläche für Garagen (Empfehlung)

Geltungsbereich:

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gebäudestellung:

→ vorgeschriebene Hauptgebäude- und Firstrichtung

Gemeinde Lottstetten

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan

"Herrenacker", Nack

1. Ausfertigung

M 1 : 500

17. MAI 2001

Lottstetten, am



Jürgen Link
Bürgermeister

Plan gefertigt:

W. Popp
dipl. Ing. tu w. popp
stadt- u. regionalplanung
waldshut - flengen
obere breitacker 7

Bebauungsplan "Herrenacker", Nack

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

In Nack befindet sich zwischen der Dorfstraße und dem Kapellenweg, östlich der ehemaligen Schule, eine innerörtliche Freifläche (Grundstücke Nrn. 1663 und 1664), die sich im Besitz der Gemeinde befindet. In der Umgebung ist eine eingeschossige Wohnhausbebauung vorhanden, die auch hier denkbar ist. Um der Nachfrage nach Bauplätzen in Nack nachzukommen und eine Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen, bietet es sich an, diese Grundstücke zu überplanen, in Bauplätze aufzuteilen und so eine Bebauung zuzulassen.

Wenn in jedem künftigen Gebäude von einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung ausgegangen wird, werden bei einer angenommenen Belegungszahl von 3 - 4 Personen in der Hauptwohnung und 1 - 2 Bewohner in der Einliegerwohnung je Gebäude künftig 5 Einwohner, im gesamten Gebiet mit 4 Wohnhäusern somit 20 neue Einwohner zu erwarten sein. Geteilt durch die Gebietsgröße mit rund 3.000 qm ergibt sich damit ein Wert von 66 Einwohnern/Hektar.

Nach dem vorliegenden Plan werden 4 Bauplätze in Größen mit rund 680, 670, 740 und 710 qm entstehen. Dies ist für die Eigenentwicklung der Nacker Bevölkerung voraussichtlich für einen Zeitraum von 2 Jahren ausreichend.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche dargestellt. Insoweit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Ortsstraßen Kapellenweg im Norden und Dorfstraße im Süden gegeben.

In beiden Straßen ist auch der Kanal im Trennsystem sowie die Wasserleitung vorhanden. Damit sind die Grundstücke ohne weitere Erschließungsanforderungen und damit Investitionen durch die Gemeinde bebaubar.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, da es sich, wie erwähnt, um eine Auffüllung einer größeren Baulücke in einem vorhandenen Siedlungsgebiet mit einem Wohngebietscharakter handelt und keine ländliche, d.h. landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe vorhanden ist. Hierzu wurde, da davon auszugehen ist, daß ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, eine Einschränkung der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. So sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Grundflächenzahl mit 0,4 der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um den Ausbau des Dach- oder Untergeschosses zu ermöglichen, ist die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Es wird eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Dachgeschoss bei 35° Dachneigung und evtl. im Untergeschoss der Gebäude Wohnungen entstehen werden, da das Gelände ein relativ steil ist. Um eine Überhäufung mit Kleinwohnungen (Appartements), die nicht in einen kleinen Ortsteil mit schmalen Straßen und ohne Infrastruktureinrichtungen passen und negative Auswirkungen haben würden, ist die Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen und durch Auffüllung überhohe Gebäude zu verhindern, wurde die Festsetzung Höhenlage der Gebäude bzw. Beschränkung der Wand- und Firsthöhen vorgenommen.

Dabei ist bei der Höhenlage der Gebäude zu unterscheiden zwischen den Gebäuden längs des Kapellenweges im höher gelegenen Norden und der

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

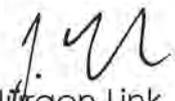
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lottstetten, am 17. MAI 2001




Jürgen Link
Bürgermeister


dipl.ing.fu w.popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

tieferliegenden Bebauung längs der Dorfstraße. Da die Gebäude längs des Kapellenweges sich an dieser Straße orientieren werden, sollen ihre Erdgeschossfußbodenhöhen max. 50 cm über diese jeweiligen Straßenhöhe liegen. Nördlich der Dorfstraße hingegen steigt das Gelände stark an; die künftigen Gebäude werden also wesentlich höher (s. beil. Geländeschnitt) als die Straße liegen, so dass die EFH hier vom bestehenden Gelände aus festgesetzt ist.

Um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen, und für die hinterliegende Bebauung Lücken entstehen zu lassen, sind die überbaubaren Flächen leicht versetzt angeordnet. Die Garagenstandorte sind nicht verbindlich vorgeschrieben, um den Bauherren größere Gestaltungsfreiheiten ihrer Grundstücke zu lassen. Sie sind als Empfehlung eingetragen, um aufzuzeigen, wo auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen daran gedacht ist, die Garagen anzuordnen; dadurch werden sie bei Grenzbebauung zusammengefasst.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straße einhalten, um in diesem Stauraum Möglichkeiten zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen und auch zum Parken zu schaffen. Bei der Breite der Erschließungsstraßen, insbesondere des Kapellenweges mit ca. 4,00 - 5,00m, könnte es sonst zu Behinderungen für den fließenden Verkehr kommen.

Bei einer Garagenstellung parallel zur Straße trifft dies nicht zu; deshalb ist hier nur ein Abstand von 1,50m vorgeschrieben. Es wird empfohlen, diesen Abstandstreifen zu bepflanzen, damit keine kahlen Wände neben der Straße entstehen.

5. Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist zur Zeit eine Wiese, die nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit gering.

Minimierung:

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt minimiert werden:

- Die Befestigung bzw. Versiegelung sämtlicher Flächen ist möglichst zu vermeiden: Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Steine mit Fugen bzw. Schotter, versehen werden.
- Um die Ableitung des Oberflächenwassers zeitlich zu reduzieren, ist vorgeschrieben, daß Zisternen zur Fassung des Regenwassers in einer Mindestgröße von 5 cbm je Grundstück errichtet werden. Die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus, wird empfohlen.

Ökologischer Ausgleich:

Als ökologischer Ausgleich ist die Anpflanzung von einem hochstämmigen heimischen Laubbäumen vorgeschrieben. Im Hinblick auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Baden - Württemberg wird auf § 27 Nachbarrecht (Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan) verwiesen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung der neugebauten Gebäude soll das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; grelle Farben und reflektierende oder sonstige, störende Materialien (Beispiel: Blechverkleidung) dürfen nicht verwendet werden.

Im Hinblick auf das Dorfbild des kleinen Ortes Nack und die reizvolle kleine Kapelle wird es für erforderlich gehalten, als Dachform das Satteldach mit einer nicht zu steilen Dachneigung festzusetzen.

Garagen sollen entweder erdgedeckt - dies trifft für die untere Reihe, längs der Dorfstraße zu, wobei auch eine Nutzung als Terrasse denkbar ist - oder mit einem Satteldach versehen werden. Die Dachneigung bei Garagen

mit Satteldach soll sich an die Hauptgebäude anpassen, sie muss mind. 20° betragen.

Der Bedarf nach Stellplätzen, gerade im ländlichen Raum mit dem schlechten Angebot im öffentlichen Personennahverkehr, und vielen Grenzgängern, deren Arbeitsplatz zu den erforderlichen Zeiten häufig nur mit dem Pkw erreicht werden kann, dem damit verbundenen hohen Motorisierungsgrad und der sich daraus ergebenden Pkw-Dichte, ist erheblich. Je Wohnung sind deshalb mindestens 1.5 Garagen oder Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen; bei ungerader Zahl wird aufgerundet. Diese Festsetzung ist vor allem im Hinblick auf die geringe Breite der Straße getroffen; damit soll das Parken der Kraftfahrzeuge auf der Straße verringert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig. Dieses relativ hohe Maß ist hier erforderlich, da sich gerade im Anschlußbereich an die Straßen (s. beiliegenden Geländeschnitt) Böschungen befinden, die aufgefüllt bzw. abgegraben werden müssen. Noch höhere bzw. tiefere Geländeänderungen würden das ansonst gleichmäßige geneigte Gelände und damit das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen und sind deshalb unzulässig.

Lottstetten, am **17. MAI 2001**



J. Link
Link
Bürgermeister

Anlage: Geländeschnitt mit Eintrag der zugelassenen Gebäudehöhen.

W. Popp
dipl. ing. tu w. popp
freier stadtplaner - arch.liste nr. 53467
büro für bauleitplanung u. erschließung
waldshut - tiengen - obere breitäcker 7

Satzung

zum Bebauungsplan "Herrenacker", Gemarkung Nack

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 den Bebauungsplan

"Herrenacker", OT Nack

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

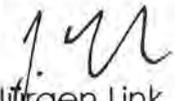
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lottstetten, am **17. MAI 2001**




Jürgen Link
Bürgermeister


dipl.ing.fu w.popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitacker 7

Bebauungsplan "Herrenacker", Nack

Textteil

1. Ausfertigung

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
 - 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);
 - 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
 - 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
 - 1.5 Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617)
- in der jeweils gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zugelassen.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. Planeintrag mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 als Höchstwert festgesetzt.

Es sind gem. Planeintrag eingeschossige Gebäude zulässig.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude, das ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens (EFH), ist in der

- nördlichen Reihe, längs des Kapellenweges, mit max. 50 cm über der Straßenhöhe, gemessen in senkrechter Linie zum Gebäude in der Gebäudemitte;

- südlichen Reihe, längs der Dorfstraße, bergseits max. 50 cm über dem vorhandenen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der Nordseite

zulässig.

2.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

1. Hauptgebäude:

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf hangseits max. 4,00 m betragen. Dies entspricht unter Berücksichtigung der festgelegten EFH eine max. Wandhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt Straße bzw. vorh. Gelände.

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten, d.h. endgültig hergestellten, aufgefüllten oder abgegrabenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf talseits max. 6,80 m betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, max. 7,50 m betragen.

2. Garagen und Nebenanlagen:

Die Garagen (freistehend oder angebaut) dürfen eine Wandhöhe, gemessen von der endgültig hergestellten Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut an der Bergseite, von 2,50 m nicht überschreiten.

Freistehende, nicht an das Wohngebäude angebaute Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt an der Bergseite, von max. 3,50 m zulässig.

2.5 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.6 Hauptgebäude und Firstrichtung

Gemäß Planeintrag ist die First - und Hauptgebäuderichtung vorgegeben. Bei Winkelhäusern ist die vorgegebene Richtung die Hauptachse.

2.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die im Plan mit GA gekennzeichneten Flächen sind eine nicht verbindliche Empfehlung.

Einschränkung: In einem Bereich von 4,50 m Abstand, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraßen, sind Garagen unzulässig. Bei Parallelstellung der Garage zur Straße verringert sich der Abstand auf 1,50 m.

Die mit "LR - Kanal" gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Gemeinde mit dem Recht der Kanaldurchführung belastet und nicht bebaubar.

2.8 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planeintrag ist die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben; hierzu sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu verwenden.

3.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz muss unauffällig sein, d.h. das Siedlungsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

3.2 Dächer

Es sind für die Wohngebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für Wohngebäude beträgt 25 - 35°.

Doppelhäuser haben die gleiche Dachform und Dachneigung aufzuweisen.

Garagen sind, sofern sie erdgedeckt und / oder als Dachterrasse genutzt werden, mit Flachdach zulässig; ansonst ist ein Satteldach mit bis zu 20° Neigung vorgeschrieben.

3.3 Dachaufbauten, Wiederkehren, Dacheinschnitte

Dachgaupen auf Satteldächern müssen senkrecht in der Höhe gemessen mindestens 0,5 m niedriger als der First sein; die Größe der Gaupen (einschl. Dachfläche) darf, in der senkrechten Ansicht gemessen und bei mehreren zusammengerechnet, max. 1/3 der Dachfläche betragen.

Dachgaupen sind bis zu einer max. Länge von 4,0 m zulässig.

Wiederkehren und Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1,00 m Differenz zum bestehenden Gelände sind zur Kenntnissgabe zu geben. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2,00 m Höhe zulässig.

3.5 Einfriedigungen

Zäune sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.
Mit Zäunen und Anpflanzungen (Hecken) ist ein Abstand von 50 cm von der Verkehrsfläche einzuhalten.

Sockelmauern sind als Einfriedung nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Zäune aus Drahtgeflecht sind nur mit einer Hinterpflanzung von Hecken zulässig, dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet beigemischt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.6 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Zisterne mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Davon dürfen max. 2/3 des Gesamtinhalts als konstante Menge zurückgehalten werden; die restliche Menge ist, um für den nächsten Regenfall wiederum frei Kapazitäten zu schaffen, in gedrosselter Form als Überlauf in das örtliche Kanalsystem (Trennsystem) abzugeben.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

3.7 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zugänge, Zufahrten zu Stellplätzen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

3.8 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte „Schüsseln“, müssen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden.

Bei einer Anordnung von Anlagen für den Satellitenempfang auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

3.9 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei ungerader Anzahl wird aufgerundet.

3.10 Nutzung der Sonnenenergie

Solarzellen o.ä. sind generell zulässig. Bei einer Anordnung von Anlagen auf dem Dach darf die Firstlinie allerdings nicht höhenmäßig überschritten werden.

4.0 **Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften**

4.1 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Gemeinde Überflurhydranten in der erforderlichen Anzahl und Dimension erstellen.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

4.2 Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische

Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Lottstetten, am **17. MAI 2001**



J. Link
Jürgen Link
Bürgermeister

W. Popp
dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung und erschließung
waldshut – tiengen
obere breitacker 7
tel. 07741/63400

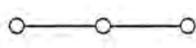
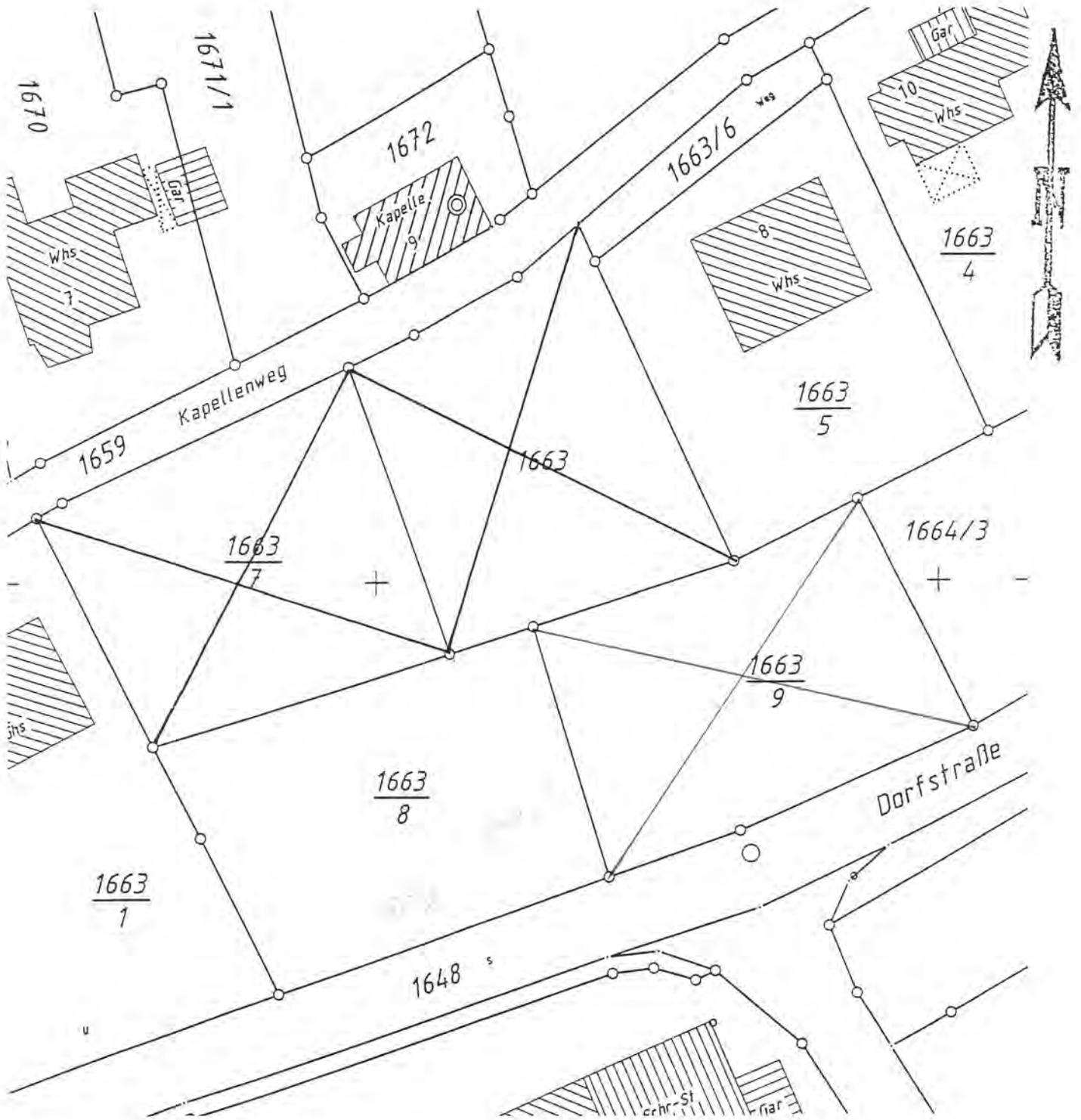
Karte 2

Gemarkung: Lottstetten
VN-NR. 2001/6

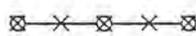
Flurkarte 244.82

M 1:500

X = verkauft



bestehenbleibend
neu



wegfallend

Grenze

Legende:

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet entspr. § 4 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl entspr. § 16 BauNVO

GFZ 0,5 Geschößflächenzahl entspr. § 16 BauNVO

I max. 1 Geschoss zulässig

Bauweise:

o offene Bauweise entspr. § 22 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche:

— Baugrenze entspr. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfläche:

■ öffentliche Erschließungsstraße

Sonstige Planzeichen:

--- Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche: Kanaltrasse

--- geplante Grundstücksgrenze (unverbindl.)

—x— entfallende Grundstücksgrenze

⊙ Anpflanzen von Bäumen

□ Ga □ Fläche für Garagen (Empfehlung)

Geltungsbereich:

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gebäudestellung:

→ vorgeschriebene Hauptgebäude- und Firstrichtung

Gemeinde Lottstetten

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan

"Herrenacker", Nack

1. Ausfertigung

M 1 : 500

17. MAI 2001

Lottstetten, am



Jürgen Link
Bürgermeister

Plan gefertigt:

dipl. Ing. tu w. popp
stadt- u. regionalplanung
waldshut - flengen
obere breitacker 7

Bebauungsplan "Herrenacker", Nack

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

In Nack befindet sich zwischen der Dorfstraße und dem Kapellenweg, östlich der ehemaligen Schule, eine innerörtliche Freifläche (Grundstücke Nrn. 1663 und 1664), die sich im Besitz der Gemeinde befindet. In der Umgebung ist eine eingeschossige Wohnhausbebauung vorhanden, die auch hier denkbar ist. Um der Nachfrage nach Bauplätzen in Nack nachzukommen und eine Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen, bietet es sich an, diese Grundstücke zu überplanen, in Bauplätze aufzuteilen und so eine Bebauung zuzulassen.

Wenn in jedem künftigen Gebäude von einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung ausgegangen wird, werden bei einer angenommenen Belegungszahl von 3 - 4 Personen in der Hauptwohnung und 1 - 2 Bewohner in der Einliegerwohnung je Gebäude künftig 5 Einwohner, im gesamten Gebiet mit 4 Wohnhäusern somit 20 neue Einwohner zu erwarten sein. Geteilt durch die Gebietsgröße mit rund 3.000 qm ergibt sich damit ein Wert von 66 Einwohnern/Hektar.

Nach dem vorliegenden Plan werden 4 Bauplätze in Größen mit rund 680, 670, 740 und 710 qm entstehen. Dies ist für die Eigenentwicklung der Nackener Bevölkerung voraussichtlich für einen Zeitraum von 2 Jahren ausreichend.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche dargestellt. Insoweit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Ortsstraßen Kapellenweg im Norden und Dorfstraße im Süden gegeben.

In beiden Straßen ist auch der Kanal im Trennsystem sowie die Wasserleitung vorhanden. Damit sind die Grundstücke ohne weitere Erschließungsanforderungen und damit Investitionen durch die Gemeinde bebaubar.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, da es sich, wie erwähnt, um eine Auffüllung einer größeren Baulücke in einem vorhandenen Siedlungsgebiet mit einem Wohngebietscharakter handelt und keine ländliche, d.h. landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe vorhanden ist. Hierzu wurde, da davon auszugehen ist, daß ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, eine Einschränkung der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. So sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Grundflächenzahl mit 0,4 der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um den Ausbau des Dach- oder Untergeschosses zu ermöglichen, ist die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Es wird eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Dachgeschoss bei 35° Dachneigung und evtl. im Untergeschoss der Gebäude Wohnungen entstehen werden, da das Gelände ein relativ steil ist. Um eine Überhäufung mit Kleinwohnungen (Appartements), die nicht in einen kleinen Ortsteil mit schmalen Straßen und ohne Infrastruktureinrichtungen passen und negative Auswirkungen haben würden, ist die Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen und durch Auffüllung überhohe Gebäude zu verhindern, wurde die Festsetzung Höhenlage der Gebäude bzw. Beschränkung der Wand- und Firsthöhen vorgenommen.

Dabei ist bei der Höhenlage der Gebäude zu unterscheiden zwischen den Gebäuden längs des Kapellenweges im höher gelegenen Norden und der

Satzung

zum Bebauungsplan "Herrenacker", Gemarkung Nack

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 den Bebauungsplan

"Herrenacker", OT Nack

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

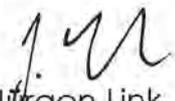
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lottstetten, am 17. MAI 2001




Jürgen Link
Bürgermeister


dipl.ing.fu w.popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitacker 7

tieferliegenden Bebauung längs der Dorfstraße. Da die Gebäude längs des Kapellenweges sich an dieser Straße orientieren werden, sollen ihre Erdgeschossfußbodenhöhen max. 50 cm über diese jeweiligen Straßenhöhe liegen. Nördlich der Dorfstraße hingegen steigt das Gelände stark an; die künftigen Gebäude werden also wesentlich höher (s. beil. Geländeschnitt) als die Straße liegen, so dass die EFH hier vom bestehenden Gelände aus festgesetzt ist.

Um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen, und für die hinterliegende Bebauung Lücken entstehen zu lassen, sind die überbaubaren Flächen leicht versetzt angeordnet. Die Garagenstandorte sind nicht verbindlich vorgeschrieben, um den Bauherren größere Gestaltungsfreiheiten ihrer Grundstücke zu lassen. Sie sind als Empfehlung eingetragen, um aufzuzeigen, wo auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen daran gedacht ist, die Garagen anzuordnen; dadurch werden sie bei Grenzbebauung zusammengefasst.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straße einhalten, um in diesem Stauraum Möglichkeiten zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen und auch zum Parken zu schaffen. Bei der Breite der Erschließungsstraßen, insbesondere des Kapellenweges mit ca. 4,00 - 5,00m, könnte es sonst zu Behinderungen für den fließenden Verkehr kommen.

Bei einer Garagenstellung parallel zur Straße trifft dies nicht zu; deshalb ist hier nur ein Abstand von 1,50m vorgeschrieben. Es wird empfohlen, diesen Abstandstreifen zu bepflanzen, damit keine kahlen Wände neben der Straße entstehen.

5. Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist zur Zeit eine Wiese, die nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit gering.

Minimierung:

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt minimiert werden:

- Die Befestigung bzw. Versiegelung sämtlicher Flächen ist möglichst zu vermeiden: Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Steine mit Fugen bzw. Schotter, versehen werden.
- Um die Ableitung des Oberflächenwassers zeitlich zu reduzieren, ist vorgeschrieben, daß Zisternen zur Fassung des Regenwassers in einer Mindestgröße von 5 cbm je Grundstück errichtet werden. Die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus, wird empfohlen.

Ökologischer Ausgleich:

Als ökologischer Ausgleich ist die Anpflanzung von einem hochstämmigen heimischen Laubbäumen vorgeschrieben. Im Hinblick auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Baden - Württemberg wird auf § 27 Nachbarrecht (Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan) verwiesen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung der neugebauten Gebäude soll das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; grelle Farben und reflektierende oder sonstige, störende Materialien (Beispiel: Blechverkleidung) dürfen nicht verwendet werden.

Im Hinblick auf das Dorfbild des kleinen Ortes Nack und die reizvolle kleine Kapelle wird es für erforderlich gehalten, als Dachform das Satteldach mit einer nicht zu steilen Dachneigung festzusetzen.

Garagen sollen entweder erdgedeckt - dies trifft für die untere Reihe, längs der Dorfstraße zu, wobei auch eine Nutzung als Terrasse denkbar ist - oder mit einem Satteldach versehen werden. Die Dachneigung bei Garagen

mit Satteldach soll sich an die Hauptgebäude anpassen, sie muss mind. 20° betragen.

Der Bedarf nach Stellplätzen, gerade im ländlichen Raum mit dem schlechten Angebot im öffentlichen Personennahverkehr, und vielen Grenzgängern, deren Arbeitsplatz zu den erforderlichen Zeiten häufig nur mit dem Pkw erreicht werden kann, dem damit verbundenen hohen Motorisierungsgrad und der sich daraus ergebenden Pkw-Dichte, ist erheblich. Je Wohnung sind deshalb mindestens 1.5 Garagen oder Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen; bei ungerader Zahl wird aufgerundet. Diese Festsetzung ist vor allem im Hinblick auf die geringe Breite der Straße getroffen; damit soll das Parken der Kraftfahrzeuge auf der Straße verringert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig. Dieses relativ hohe Maß ist hier erforderlich, da sich gerade im Anschlußbereich an die Straßen (s. beiliegenden Geländeschnitt) Böschungen befinden, die aufgefüllt bzw. abgegraben werden müssen. Noch höhere bzw. tiefere Geländeänderungen würden das ansonst gleichmäßige geneigte Gelände und damit das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen und sind deshalb unzulässig.

Lottstetten, am **17. MAI 2001**



J. Link
Link
Bürgermeister

Anlage: Geländeschnitt mit Eintrag der zugelassenen Gebäudehöhen.

W. Popp
dipl. Ing. tu w. popp
freier Stadtplaner - Arch. Liste Nr. 53467
Büro für Bauleitplanung u. Erschließung
Waldshut - Tiengen - Obere Breitacker 7

Bebauungsplan "Herrenacker", Nack

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

In Nack befindet sich zwischen der Dorfstraße und dem Kapellenweg, östlich der ehemaligen Schule, eine innerörtliche Freifläche (Grundstücke Nrn. 1663 und 1664), die sich im Besitz der Gemeinde befindet. In der Umgebung ist eine eingeschossige Wohnhausbebauung vorhanden, die auch hier denkbar ist. Um der Nachfrage nach Bauplätzen in Nack nachzukommen und eine Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen, bietet es sich an, diese Grundstücke zu überplanen, in Bauplätze aufzuteilen und so eine Bebauung zuzulassen.

Wenn in jedem künftigen Gebäude von einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung ausgegangen wird, werden bei einer angenommenen Belegungszahl von 3 - 4 Personen in der Hauptwohnung und 1 - 2 Bewohner in der Einliegerwohnung je Gebäude künftig 5 Einwohner, im gesamten Gebiet mit 4 Wohnhäusern somit 20 neue Einwohner zu erwarten sein. Geteilt durch die Gebietsgröße mit rund 3.000 qm ergibt sich damit ein Wert von 66 Einwohnern/Hektar.

Nach dem vorliegenden Plan werden 4 Bauplätze in Größen mit rund 680, 670, 740 und 710 qm entstehen. Dies ist für die Eigenentwicklung der Nacker Bevölkerung voraussichtlich für einen Zeitraum von 2 Jahren ausreichend.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche dargestellt. Insoweit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Ortsstraßen Kapellenweg im Norden und Dorfstraße im Süden gegeben.

In beiden Straßen ist auch der Kanal im Trennsystem sowie die Wasserleitung vorhanden. Damit sind die Grundstücke ohne weitere Erschließungsanforderungen und damit Investitionen durch die Gemeinde bebaubar.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, da es sich, wie erwähnt, um eine Auffüllung einer größeren Baulücke in einem vorhandenen Siedlungsgebiet mit einem Wohngebietscharakter handelt und keine ländliche, d.h. landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe vorhanden ist. Hierzu wurde, da davon auszugehen ist, daß ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, eine Einschränkung der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. So sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Grundflächenzahl mit 0,4 der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um den Ausbau des Dach- oder Untergeschosses zu ermöglichen, ist die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Es wird eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Dachgeschoss bei 35° Dachneigung und evtl. im Untergeschoss der Gebäude Wohnungen entstehen werden, da das Gelände ein relativ steil ist. Um eine Überhäufung mit Kleinwohnungen (Appartements), die nicht in einen kleinen Ortsteil mit schmalen Straßen und ohne Infrastruktureinrichtungen passen und negative Auswirkungen haben würden, ist die Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen und durch Auffüllung überhohe Gebäude zu verhindern, wurde die Festsetzung Höhenlage der Gebäude bzw. Beschränkung der Wand- und Firsthöhen vorgenommen.

Dabei ist bei der Höhenlage der Gebäude zu unterscheiden zwischen den Gebäuden längs des Kapellenweges im höher gelegenen Norden und der

tieferliegenden Bebauung längs der Dorfstraße. Da die Gebäude längs des Kapellenweges sich an dieser Straße orientieren werden, sollen ihre Erdgeschossfußbodenhöhen max. 50 cm über diese jeweiligen Straßenhöhe liegen. Nördlich der Dorfstraße hingegen steigt das Gelände stark an; die künftigen Gebäude werden also wesentlich höher (s. beil. Geländeschnitt) als die Straße liegen, so dass die EFH hier vom bestehenden Gelände aus festgesetzt ist.

Um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen, und für die hinterliegende Bebauung Lücken entstehen zu lassen, sind die überbaubaren Flächen leicht versetzt angeordnet. Die Garagenstandorte sind nicht verbindlich vorgeschrieben, um den Bauherren größere Gestaltungsfreiheiten ihrer Grundstücke zu lassen. Sie sind als Empfehlung eingetragen, um aufzuzeigen, wo auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen daran gedacht ist, die Garagen anzuordnen; dadurch werden sie bei Grenzbebauung zusammengefasst.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straße einhalten, um in diesem Stauraum Möglichkeiten zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen und auch zum Parken zu schaffen. Bei der Breite der Erschließungsstraßen, insbesondere des Kapellenweges mit ca. 4,00 - 5,00m, könnte es sonst zu Behinderungen für den fließenden Verkehr kommen.

Bei einer Garagenstellung parallel zur Straße trifft dies nicht zu; deshalb ist hier nur ein Abstand von 1,50m vorgeschrieben. Es wird empfohlen, diesen Abstandsstreifen zu bepflanzen, damit keine kahlen Wände neben der Straße entstehen.

5. Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist zur Zeit eine Wiese, die nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit gering.

Minimierung:

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt minimiert werden:

- Die Befestigung bzw. Versiegelung sämtlicher Flächen ist möglichst zu vermeiden: Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Steine mit Fugen bzw. Schotter, versehen werden.
- Um die Ableitung des Oberflächenwassers zeitlich zu reduzieren, ist vorgeschrieben, daß Zisternen zur Fassung des Regenwassers in einer Mindestgröße von 5 cbm je Grundstück errichtet werden. Die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus, wird empfohlen.

Ökologischer Ausgleich:

Als ökologischer Ausgleich ist die Anpflanzung von einem hochstämmigen heimischen Laubbäumen vorgeschrieben. Im Hinblick auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Baden - Württemberg wird auf § 27 Nachbarrecht (Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan) verwiesen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung der neugebauten Gebäude soll das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; grelle Farben und reflektierende oder sonstige, störende Materialien (Beispiel: Blechverkleidung) dürfen nicht verwendet werden.

Im Hinblick auf das Dorfbild des kleinen Ortes Nack und die reizvolle kleine Kapelle wird es für erforderlich gehalten, als Dachform das Satteldach mit einer nicht zu steilen Dachneigung festzusetzen.

Garagen sollen entweder erdgedeckt - dies trifft für die untere Reihe, längs der Dorfstraße zu, wobei auch eine Nutzung als Terrasse denkbar ist - oder mit einem Satteldach versehen werden. Die Dachneigung bei Garagen

mit Satteldach soll sich an die Hauptgebäude anpassen, sie muss mind. 20° betragen.

Der Bedarf nach Stellplätzen, gerade im ländlichen Raum mit dem schlechten Angebot im öffentlichen Personennahverkehr, und vielen Grenzgängern, deren Arbeitsplatz zu den erforderlichen Zeiten häufig nur mit dem Pkw erreicht werden kann, dem damit verbundenen hohen Motorisierungsgrad und der sich daraus ergebenden Pkw-Dichte, ist erheblich. Je Wohnung sind deshalb mindestens 1.5 Garagen oder Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen; bei ungerader Zahl wird aufgerundet. Diese Festsetzung ist vor allem im Hinblick auf die geringe Breite der Straße getroffen; damit soll das Parken der Kraftfahrzeuge auf der Straße verringert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig. Dieses relativ hohe Maß ist hier erforderlich, da sich gerade im Anschlußbereich an die Straßen (s. beiliegenden Geländeschnitt) Böschungen befinden, die aufgefüllt bzw. abgegraben werden müssen. Noch höhere bzw. tiefere Geländeänderungen würden das ansonst gleichmäßige geneigte Gelände und damit das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen und sind deshalb unzulässig.

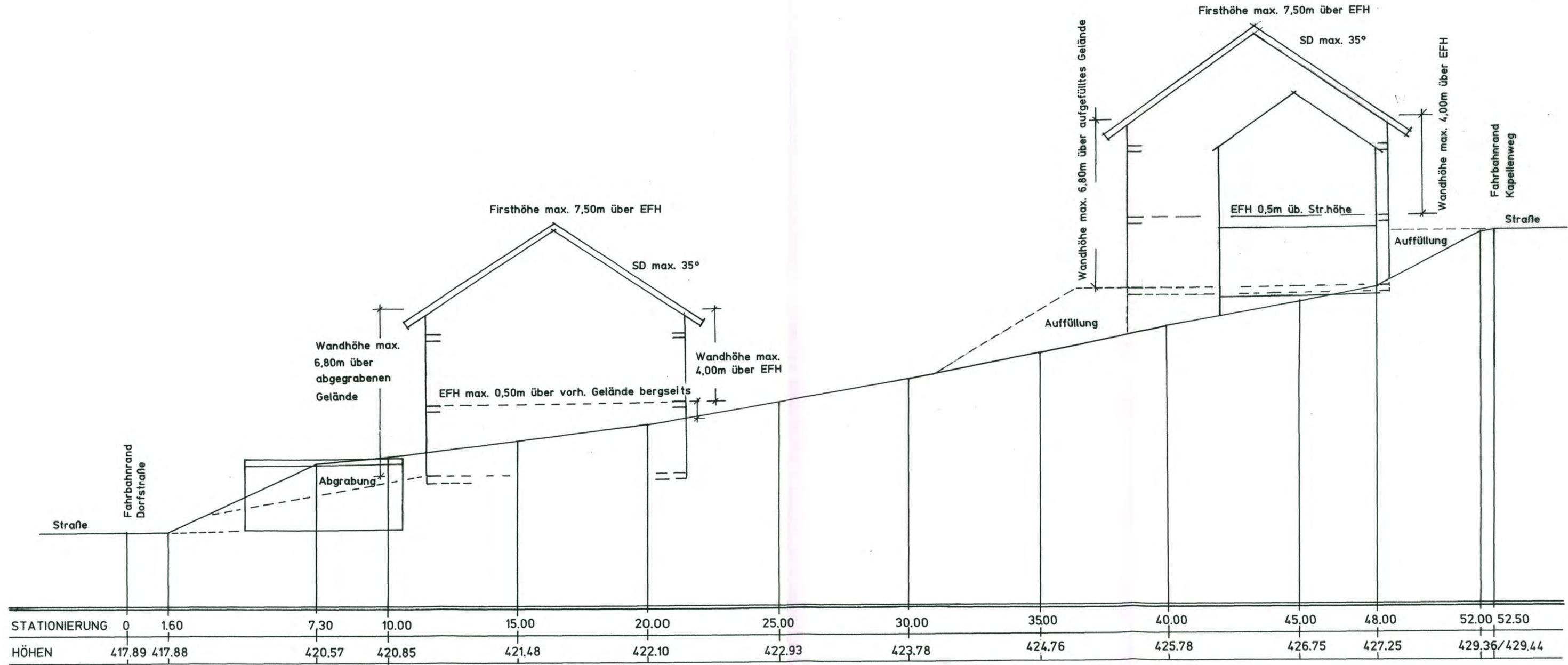
Lottstetten, am **17. MAI 2001**



J. Link
Link
Bürgermeister

Anlage: Geländeschnitt mit Eintrag der zugelassenen Gebäudehöhen.

W. Popp
dipl. ing. tu w. popp
freier stadtplaner - arch.liste nr. 53467
büro für bauleitplanung u. erschließung
waldshut - tiengen - obere breitäcker 7



Gemeinde Lottstetten
OT Nack

Bebauungsplan "Herrenacker"

Längsschnitt M 1 : 100

mit Eintrag
der möglichen Bebauung

dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung u. erschließung
waldshut-tiengen