



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Nächsten“, Rechtskraft vom 26.10.1973 im OT Erzingen mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig (kursiv dargestellt). Mit den nach genannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung (s. Lageplan Blatt 2) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Im Nächsten“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 2. Änderung ergeben. Alte, immer noch gültige Festsetzungen zur Erkennung der Zuordnung sind textlich kursiv dargestellt.

In Ergänzung zur Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Eintragung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO, die den überbaubaren Bereich kennzeichnen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. Lageplan Blatt 2).

Grundflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

WA (1) = 0,4*

WA (2) = 0,4*

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO ist zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Geschossflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt:

WA (1) = keine Festsetzung

WA (2) = 1,0

Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

WA (1) = zwingend 2 Vollgeschosse

WA (2) = maximal 3 Vollgeschosse

3. Bauweise

gem. § 9 (3) BauGB

3.1 *Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.*

3.2 Für die vordefinierten Teilbereiche sind folgende Haustypen zulässig (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1 Blatt 3):

WA (1) = Einzel- und Doppelhäuser

WA (2) = Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

i.V.m. § 3 Bestattungsgesetz

Die innerhalb der Abstandsfläche zum Friedhof gelegenen Grundstücksteile sind von einer Bebauung freizuhalten. Der Abstand zwischen Bebauung und Friedhofsareal beträgt mind. 15,0 m.

7. Garagen, Carports und Stellplätze

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig, mit Ausnahme der Grünfläche zwischen der Baulinie und der Straße „Im Nächsten“. Die Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

In den Wohnbauflächen WA (2) sind Tiefgaragen für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze gem. Teil C IV, Nr. 8 festgesetzt. Entlang der Straße "Im Nächsten" ist ein Parkstreifen in Längsaufstellung für Besucher anzulegen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. Flächen für Pflanzgebote
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Plan sind Flächen für Pflanzgebote (Anpflanzen von Einzelbäumen) festgesetzt. Zulässig sind orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze.

Die Lage der Pflanzstandorte an der Straße „Im Nächsten“ ist bindend, die übrigen Baumstandorte sind variabel.

10. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
Geschosswohnungsbau	= max. 6 Wohnungen WA (2)



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

1.1. Dachform

Folgende Dachformen sind zulässig:

WA (1) Satteldächer

WA (2) Satteldächer

1.2. Dachneigung

WA (1) Satteldächer mind. 15°, neu max. 40°

WA (2) Satteldächer mind. 15°, max. 22°

1.3. Dacheindeckung

Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 5°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

2. Nebengebäude und Garagen

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden

4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

4.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.

4.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatz durch Steinschüttungen / -flächen sind nur bis maximal 10% der verbleibenden Grünflächen zulässig.

4.3 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.

6. Attika-Geschoss

Bei Gebäuden mit 3 Geschossen WA (2) wird das oberste Geschoss als zurückspringendes Attika-Geschoss festgesetzt. Der Rücksprung muss mindestens zweiseitig angeordnet sein und $\geq 1,50\text{m}$ betragen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:

- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
- Carports längs zur Straße = 3,00m

7.2 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

8. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen wird im B-Plangebiet die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf mind. 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

9. Überdeckung der Tiefgarage

Tiefgaragen sind mit einer 50 cm starken durchwurzelfähigen Bodenschicht zu bedecken und als Grünfläche anzulegen.

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister