**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

# Teil A

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBL. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 **Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind folgende Lebensmittelmärkte

| | | |
|---|---|---|
| Discounter (z. B. PLUS) | je max. 980 m² VK | je max. 1.350 m² GF |
| Vollsortimenter (z. B. Edeka) | je max. 1.480 m² VK | je max. 2.250 m² GF |
| **Summe** | **max. 2.460 m² VK** | **max. 3.600 m² GF** |

VK = Verkaufsfläche, GF = Geschossfläche (brutto)

Verkaufsfläche in diesem Sinne sind ausschließlich die vom Kunden betretbaren Bereiche.

Randsortimente sind auf einer Verkaufsfläche von jeweils 20% zulässig.

Der Vorraum (Packzone) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet.

Ergänzend sind Autowascheinrichtungen zulässig.

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen , Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.2.1 Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhen (EG) sind der Planzeichnung zu entnehmen und beziehen sich auf Normalnull (NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

1.2.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf Normalnull (NN). Die maximalen Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

1.2.2.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über der obersten Dachfläche zulässig.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.3.2 Bauliche Anlagen sind in hochwassergerechter (Wasserdichte Wanne) Bauweise herzustellen.

1.3.3 Grenzbebauungen sind zulässig.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Überdachungen von Anlieferungsrampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

1.5.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

1.5.2 Im Sondergebiet Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.6 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

1.6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Stellplatzzonen (ST) zulässig.

1.6.2 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.6.3 Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

1.7 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen oder Trafos bis zu einer Grundfläche von 30 m² sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

1.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Auf der mit einem Gehrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Fahrrecht zur Gewässerbewirtschaftung belegten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.9 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

1.9.1 Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzung zu fördern.

1.9.2 Wegen der Gefahr der Abschwemmung bei Hochwasser dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Kompostplätze sind außerhalb des Gewässerrandsteifens anzuordnen.

1.9.3 Bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, wie Terrassen und dergleichen, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

1.9.4 Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich erhalten bleiben.

HINWEIS: Insbesondere ist § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

1.10 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.

1.10.2 Auf der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Für das aus den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Klingengraben ein Sedimentationsbecken mit Tauchwand anzuordnen.

HINWEIS: Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst nach dem Sedimentationsbecken mit dem Niederschlagswasser der Betriebsflächen zusammenzuführen. Für die Einleitung in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

1.10.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig.

1.10.4 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.11 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang der Erschließungsstraße (private Grünfläche) und Stellplätzen sind mindestens 16 hochstämmige, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste C im Anhang mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –
LANDRATSAMT WALDSHUT



1.11.2 Auf der zur Anpflanzung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Eingrünung und Förderung des Uferbewuchses innerhalb des Gewässerrandstreifens pro 100 m² mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste A oder B und 20 Sträucher gemäß Pflanzenliste D zu pflanzen.

1.11.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.11.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

1.11.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.12 **Lärmschutz** (§ 9 (1) 24 BauGB)

HINWEIS: In der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr sind Andienungsvorgänge durch Lkw auszuschließen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.1 Hochwasserschutz

Auf der Grundlage des Wassergesetzes für Baden-Württemberg von 1988 wurden die Flächen entlang des Klingengrabens innerhalb der HQ100-Linie zum Überschwemmungsgebiet erklärt (Verordnung des Landratsamts Waldshut über die Erklärung von Flächen entlang des Klingengrabens zum Überschwemmungsgebiet vom 25.7.1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in diesem Gebiet mit den folgenden Hochwasserständen.

| | |
|---|---|
| HQ5 | 399,56 m ü NN |
| HQ25 | 399,88 m ü NN |
| HQ50 | 400,26 m ü NN |
| HQ100 | 400,21 m ü NN |

Anmerkung:
Eine geringere Höhenlage der HQ100-Linie gegenüber der HQ50-Linie ist u.a. aufgrund unterschiedlicher Fließgeschwindigkeiten möglich

Danach bedürfen unter anderem die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten, Einfriedigungen und sonstigen Anlagen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Ziff. 2 der Verordnung. Diese Genehmigung wird zugleich mit der Baugenehmigung erteilt. Auf die Regelung zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden durch Hochwasser in § 80 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen.

Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine zusätzliche Hochwassergefahren entstehen. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Umlenkung oder Behinderung des Wasserabflusses sind auszuschließen. Insbesondere dürfen keine Querriegel entstehen, die den Wasserabfluss umlenken und dadurch andere Grundstücke gefährden.

Bauliche Anlagen sind in hochwassergerechter Bauweise herzustellen. Die ausreichende Hochwassersicherung des zu errichtenden Bauwerks ist Sache des Bauherren.

Auf die Hochwassergefahr im Stellplatzbereich sollte hingewiesen werden.

### 2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Klettgaurinne. Auf die Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hingewiesen.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

## 3 HINWEISE

### 3.1 Erdgasversorgung

Ein Anschluss des NBG an das Erdgasnetz ist über die Straße „Am Güterbahnhof“ jederzeit möglich.

### 3.2 Bodenschutz

3.2.1 Für die nördliche, ursprünglich gewerblich genutzte Teilfläche Flst.-Nr. 3348 gilt: Aushub, Abtransport und Wiedereinbau von Erdmaterial sowie die Einrichtung von Versickerungsanlagen sind vorab mit dem Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

3.2.2 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.3 **Allgemeine Bestimmungen**

3.2.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.2.3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.3.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.3.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.2.3.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.3.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.4 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.4.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.2.4.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.2.4.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.2.4.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

### 3.3 Abfallentsorgung

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### 3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

# Teil B

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlage**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).

### 4.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dächer sind ausschließlich in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig. Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

4.1.2 Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –

4.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

4.2.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig und dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahnen und Sammelwerbeanlagen.

4.2.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Sammelwerbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 12 m und einer Breite von 3 m zulässig. Diese Größenbeschränkungen gelten nicht für Fahnen.

4.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

4.3 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein.

4.3.2 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Abweichend davon sind Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

4.3.3 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

4.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

4.4 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Gemeinde Klettgau

Der Bürgermeister
Jungmann

**fahle**stadtplaner
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Genehmigt
25. JULI 2006
Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –
LANDRATSAMT WALDSHUT

## ANHANG: PFLANZLISTE

Im Plangebiet sind nachfolgende heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

### Pflanzenliste A – Bäume 1. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Prunus avium | Wildkirsche |

### Pflanzliste B – Bäume 2. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

### Pflanzliste C – Bäume für die Parkplatzbepflanzung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitz- Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus rubra | Roteiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

### Pflanzenliste D – Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |

Vollsortiment
EG 400,50 NN
Einzelhandel
SO
Discount
Park + Ride
Am Güterbahnhof
Klingengraben
Banngleise
ca. 148 Stellplätze
ST
3354
3353
3351
3349
3348
3348/1
2116/7
68,4
48,6
58,0
7,7
22,9
10,0
18,0
33,6
36,6
44,5
6,4
5,6
2,6
Fabr
Lagg
Whs

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
"Großflächiger Einzelhandel"

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GH max maximale Gebäudehöhe

EG Erdgeschossfußbodenhöhe

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Gewässerrandstreifen § 9 (1) Nr.16 BauGB)

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Versickerung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Uferbewuchs

Anpflanzung Bäume

## Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: ST = Stellplatz

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerbewirtschaftung/Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bestehende Flurstücksgrenze

## Nutzungsschablone

| Art des Baugebiets | Höhenfestsetzung |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossfläche |
| Dachneigung | Bauweise |

# Gemeinde Klettgau

Ortsteil Erzingen