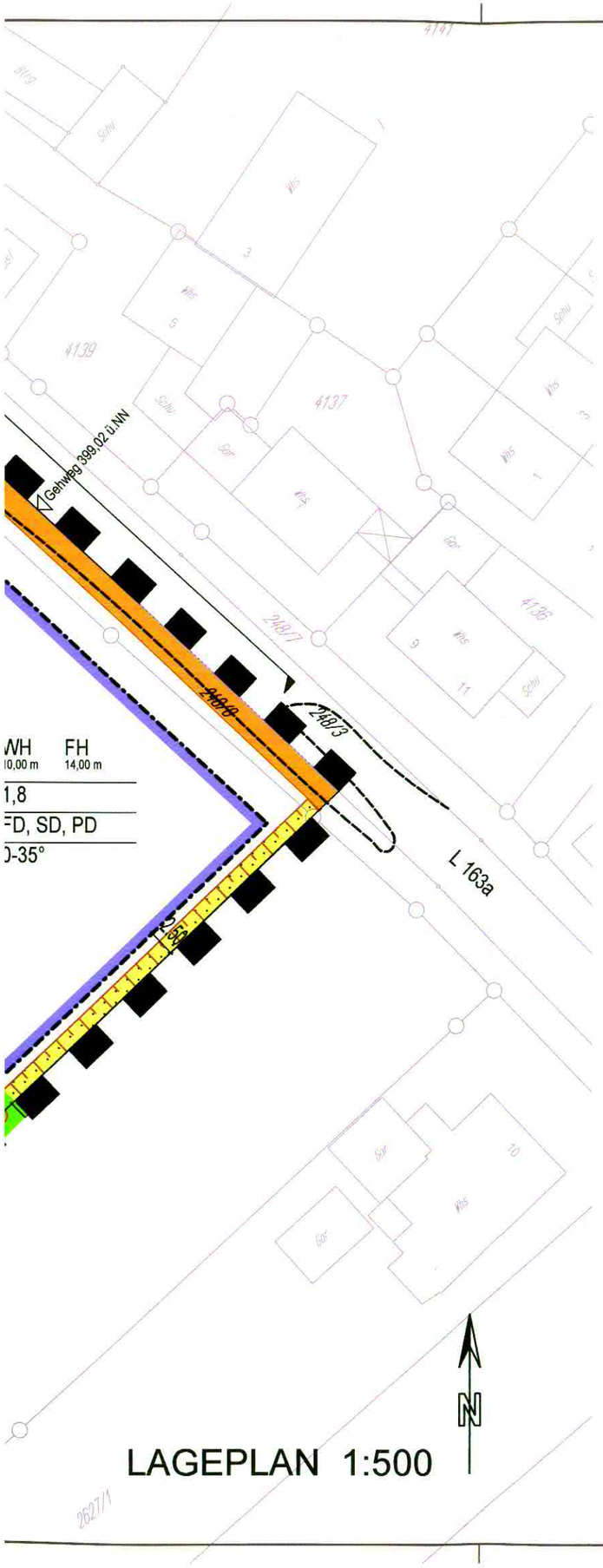


PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO – Pflege- und Betreuungsheim: Sondergebiet (§11 BauNVO) mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Anzahl Vollgeschosse	Dachneigung

EG	Erdgeschoßfußbodenhöhe über Normalnull
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
WH	Wandhöhe
FH	Firsthöhe
III+D	Zahl der Vollgeschosse
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe

3. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise im Rahmen der offenen Bauweise wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pultdach

Überbaubare Grundstücksfläche

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Gehweg

Einfahrtbereich

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 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 : siehe Planeintrag

Öffentliche Grünfläche

Private zu begrünende Grundstücksfläche

Pflanzgebot für:

Bäume: siehe Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.11 pfg 1 und pfg2

Sträucher/Hecken

6 .Sonstige Planzeichen

Böschungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

HQ 100-Linie

BEBAUUNGSPLAN "NONNENMATTE" KLETTGAU-ERZINGEN

ORT	79771 KLETTGAU-ERZINGEN ZÜRICHER STRASSE, FLST.NR. 2640 (Teil)	
GEMEINDE	GEMEINDE KLETTGAU DEGERNAUER STRASSE 22, 79771 KLETTGAU	
PLANUNG	ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE)	
	SILVIA RUTSCHMANN GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR WUTÖSCHINGER STRASSE 4 79771 KLETTGAU	ARCHITEKTURBÜRO SAUTTER BERND + DORO SAUTTER HAUPTSTRASSE 16 79771 KLETTGAU
Klettgau, 21.07.2008		
ZEICHNUNG	LAGEPLAN 1:500 und 1:1000	

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNGEN

Aufstellungsbeschluß	am 21.07. 2008	Öffentliche Bekanntmachung	am 24.07. 2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 (1), § 4(1) BauGB	Beschluß am 21.07. 2008	Öffentliche Bekanntmachung	am 24.07. 2008
	Durchführung vom 04.08. 2008 bis 05.09.2008		
Öffentliche Auslegung §3 (2), § 4 (2) BauGB	Beschluß am 29.09. 2008	Öffentliche Bekanntmachung	am 02.10. 2008
	Durchführung vom 13.10. 2008 bis 14.11.2008		
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 01.12. 2008	Satzungsbeschluß § 10 (1) BauGB	am 01.12. 2008
Änderungen			

Ausfertigung der Satzung
Klettgau, 02.12.2008

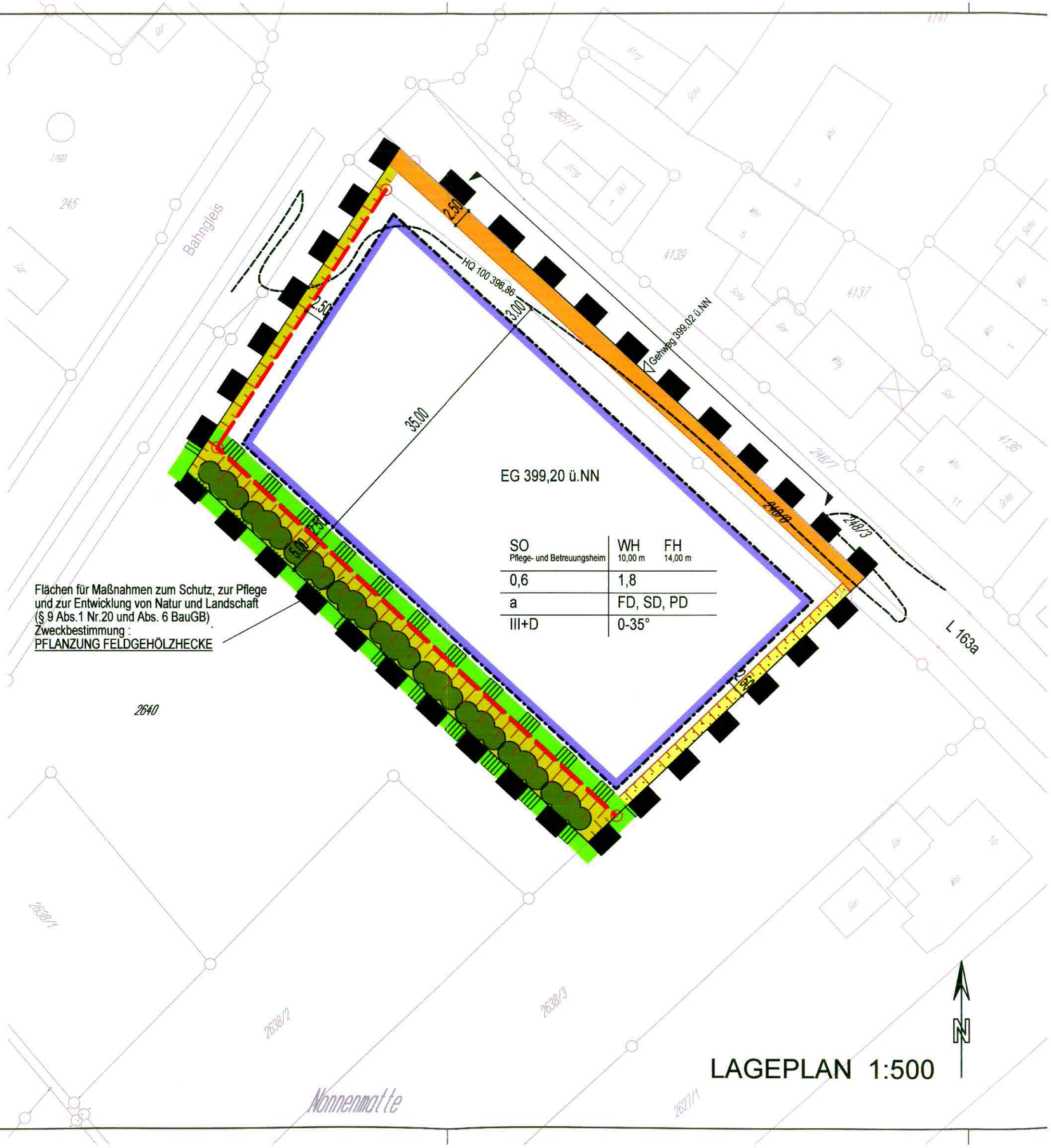
Volker Jungmann
Bürgermeister

GEMEINDE 4 KLETTGAU

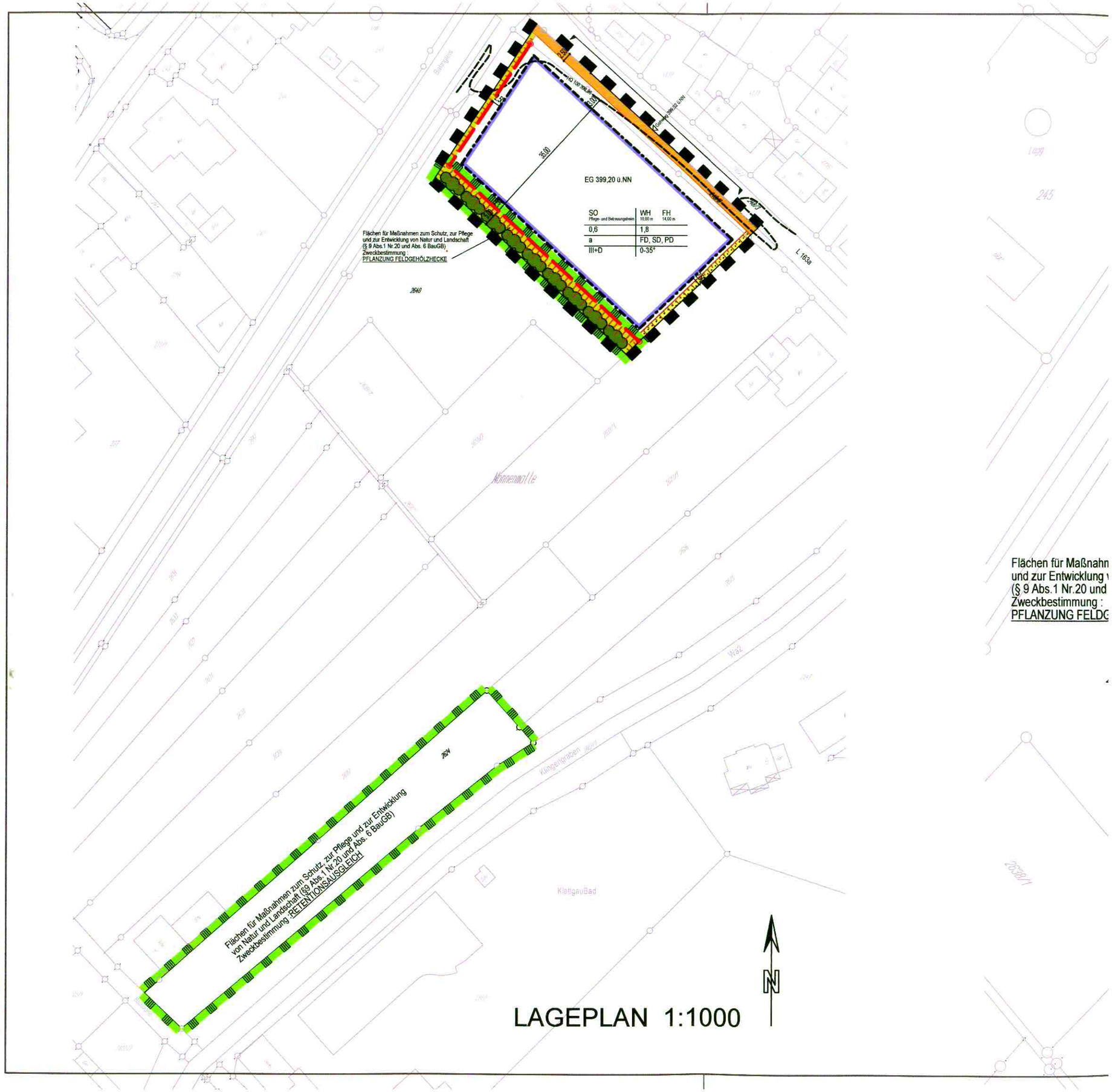
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB — am 11.12. 2008

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert oder ergänzt.
Rechtsverbindlich am :
Aktenplanzeichen :

LAGEPLAN 1:1000



LAGEPLAN 1:500



LAGEPLAN 1:1000

Flächen für Maßnahm
und zur Entwicklung
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und
Zweckbestimmung :
PFLANZUNG FELDG

Bebauungsplan „Nonnenmatte im Gewann „Nonnenmatte“ Erzingen

Teil A

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BauGB)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21.12.2006 I 3316 (Nr.64).
2. Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg, in der jeweils d. G. vom 24.4.1993 (I 466) gültigen Fassung
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) in der Fassung vom 25.März 2002 (BGBL IS II93), zuletzt geändert d. Art. 2 d.G. vom 08.04.2008 (BGBL I S 688)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990, BGBL 1991,Teil 1
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL 1,Seite 132ff.), geändert durch Art. 3
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S.582), zuletzt geändert d. G. vom 14.12.2004 (GBL. S. 882)

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

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes wird gemäß Planeintrag festgesetzt als:

Sondergebiet „Pflege- und Betreuungsheim“ (§ 11 (1) BauNVO)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone definiert und wird bestimmt durch Festsetzungen von:

a Grundflächenzahl
b Geschoßflächenzahl
c Höhen der baulichen Anlagen
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und bezieht sich auf Normalnull (NN). Sie darf um maximal 30 cm überschritten werden.
- Die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut.

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

Es gilt die abweichende Bauweise.

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 Meter betragen darf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).

Bauliche Anlagen sind in hochwassergerechter Bauweise herzustellen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt.

1.5 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

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

1.6 **Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl** (§ 20 BauNVO)

Für die Ermittlung der Vollgeschosse gilt § 2 (6) LBO Baden-Württemberg.

1.7 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet dürfen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.8 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) Nr. 17 und 26 BauGB)

Das Gelände im Bereich der geplanten Anlagen darf bis zu 30 cm über die Hochwassermarke HQ 100 aufgefüllt werden, soweit die Auffüllungen für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind. Böschungen zu Nachbargrundstücken sind gemäß Planeintrag mit einem Gefälle von maximal 1:1,5 auszubilden.

1.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- Die südwestliche Böschung ist gem. Planeintrag und den grünordnerischen Festsetzungen mit einer Feldgehölzhecke zu bepflanzen.
  Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Arten.
- Koniferen sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.
- In den grünordnerischen Festsetzungen ist festgelegt, dass je 400 m² unbefestigte Fläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist.
- PKW-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden.
- Das Dach- und Oberflächenwasser der geplanten baulichen Anlagen ist über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Die Versickerungsflächen sind nach dem Stand der Technik zu erstellen und zu betreiben. Sie sind von der Gemeinde Klettgau entsprechend abnehmen zu lassen und zu überwachen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig.

1.11 Pflanzgebote (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 178 BauGB)

- pfg 1 – Begrünung von Freiflächen
  Die nicht überbaubaren und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen des Sondergebietes sind mit heimischen Laubbäumen (StU 16-18 cm, je 400 m² 1 Baum) und Laubsträuchern zu bepflanzen.

- pfg 2 – Begrünung der Stellplätze
  Je 4 angelegte Stellplätze sind mit einem heimischen Laubbaum zu begrünen.

- pfg 3 – Anlage einer Feldgehölzhecke
  Es ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen Arten anzulegen. Auf 30 % der Fläche sind Baumheister, auf 70% Sträucher im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. Pflanzenliste nachzupflanzen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

2.1 Hochwasserschutz

- LRA Waldshut (Amt für Umweltschutz, Hr. Kammerdiener) am 06.06.2008:

  Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung des Landratsamtes Waldshut vom 26.07.1996 zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes am Klingengraben. Das Grundstück Flst. Nr. 2640 liegt innerhalb der HQ-100-Linie. Der Bereich wurde damals als "hochwassergefährdetes Gebiet" ausgewiesen. Damit ist dieser Bereich von der Geltung der Rechtsverordnung ausgenommen.

Mit dem Gesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2003 ergibt sich zunächst für das in der RVO ausgewiesene "hochwassergefährdete Gebiet" eine Verschärfung. Der Bereich "Nonnenmatte" liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die neue wasserrechtliche Regelung verschärft hier den Hochwasserschutz, da anstatt der Regelung in der RVO der § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG anzuwenden ist, wonach Flächen, die bei einem HQ-100 überschwemmt oder durchflossen werden, kraft Gesetzes ohne weitere Festsetzung als Überschwemmungsgebiete gelten (Übergangsvorschrift des Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.1993).
Nun gibt es aber für Flächen, die im Geltungsbereich eines vor Inkrafttreten des obigen Gesetzes genehmigten FNP liegen, eine Ausnahme. Nach Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.1993 gilt der neue § 77 Abs. 1 Nr. 2 nicht für Flächen, die in einem bei Inkrafttreten des geänderten Wassergesetzes (Anfang 2004) genehmigten FNP als Bauflächen dargestellt sind.
Der Bereich "Nonnenmatte" ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau als "W-Fläche" dargestellt. Der FNP für diesen Bereich wurde am 1.10. 1997 genehmigt. Somit bleibt es bei den Regelungen der Rechtsverordnung von 1996. Der Bereich Nonnenmatte ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die geplante Bebauung durch Hochwasser bedroht ist. Wir empfehlen dringend eine hochwasserangepasste Bauweise!"

- LRA Waldshut (Amt für Umweltschutz) am 06.06.2008 am 05.09.2008:

  Als zusätzliche Vorkehrungen wären allgemeine Objektschutzmaßnahmen zu empfehlen. Diese könnten so aussehen, dass entsprechende Abdeckplatten (wasserdicht verschließbare Fensterläden für Kellerfenster und/oder ebenerdige Haus- bzw. Balkontüren) vorbereitet und vorgehalten werden. Dadurch könnten bei Hochwasser diese kritischen Öffnungen an Gebäuden sicher verschlossen werden.

2.2 Regierungspräsidium Freiburg

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am 26.08.2008:

  Geotechnik
  Im Plangebiet steht unter bindigen Deckschichten kiesige Talfüllung an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

  Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen am 12.08.2008:

  Wir weisen [...] darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.3 Deutsche Bundesbahn

Stellungnahme DB Services Immobilien GmbH, Hr. Rettig am 03.07.2008:

- „Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

- Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

- Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

- Bei der Planung der Stellplätze in der Nähe des Bahnüberganges ist die Ein- bzw. Ausfahrt auf die Straße soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass
- a) Die Lichtsignale der Bahnübergangs-Sicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden
  und
- b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.

- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenzen zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

2.4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Stellungnahme Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH am 12.11.2008:

- „Im Planbereich befindet sich bereits eine Telekommunikationslinie (1 Kabel) der Deutschen Telekom AG. Dieses kabel wurde 1981 ausgelegt. Wir bitten die Baumaßnahme so durchzuführen, dass das Kabel nicht verlegt werden muß. Zur Sicherung beantragen wir, die Fläche im Bereich des Kabels mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festzusetzen."

Teil B

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§74 Abs.1 LBO)
Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg, in der jeweils d. G. vom 24.4.1993 (I 466) gültigen Fassung

3.1 Dachgestaltung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- Dächer sind ausschließlich in roter, brauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig.
  Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- Es sind Flachdächer, sowie Pult- und Satteldächer bis 35° Dachneigung zulässig
- Dachaufbauten sind zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- PKW-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden.
- Die unbebauten Flächen (v.a. Böschungen), die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind gemäß Maßnahme M 4 (Umweltbericht) zu begrünen.

3.3 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedungen dürfen, bezogen auf die Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein.
- Einfriedungen 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
- Die unbebauten Flächen (v.a. Böschungen), die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind gemäß Maßnahme M 4 (Umweltbericht) zu begrünen.
- Die im Bebauungsplangebiet (Sondergebiet) ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Klettgau, den 02.12.2008

Volker Jungmann
Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU

Planung und Entwurf **ARGE**

Silvia Rutschmann
Garten- und Landschaftsarchitektur
Wutöschinger Straße 4
79771 Klettgau

Architekturbüro Bernd und Dorothea Sautter

Hauptstraße 16
79771 Klettgau