Landkreis : Waldshut

Gemeinde : Klettgau

Gemarkung : Erzingen

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im Nächsten"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BauNVO).

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1963 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO).

3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I. S. 21).

4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).

5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 111 Abs. 1,2 und 5, Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bezeichnet.

§ 2 - Ausnahmen -

Soweit im § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 - Allgemeines -

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4 - Bauweise -

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 - Überbaubare Grundstücksfläche -

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

IV. Baugestaltung

§ 6 - Höhenlage der Gebäude -

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für jedes Gebäude im Bebauungsplan angegeben.

§ 7 - Dachneigung -

1. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden beträgt bei

eingeschossigen freistehenden Gebäuden	25 - 32° oder 12°
eingeschossigen Winkelhäuserr	0 - 3°
zweigeschossigen Gebäuden	25 - 32° oder 12°
Reihenhäuser	25 - 32°

2. Ein Kniestock ist bei eingeschossiger, freistehender Bebauung bis 75 cm Höhe zulässig, wenn die Dachneigung 32° beträgt. Bei der freistehenden zweigeschossigen Bebauung ist ein Kniestock bis 30 cm Höhe zulässig, wenn die Dachneigung 32° beträgt.

§ 8 - Antennenanlagen -

Antennenanlagen sind nur innerhalb der Gebäude im Dachraum zulässig oder als Gemeinschaftsantenne auszubilden.

§ 9 - Nebengebäude und Garagen -

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer (0-3°) zugelassen.
An das Hauptgebäude angebaute Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder als Flachdach (0-3°) auszuführen.
Im Grenzabstand sind nur Kleingaragen mit Flachdach und einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

Freistehende Garagen müssen aus mindestens 2 Garageneinheiten bestehen.

§ 10 - Einfriedigungen -

Einfriedigungen sind im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung als lebende Hecken, Maschendraht- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

Die Vorgärtenbereiche der Winkelhäuser und Reihenhäuser sowie der drei- und mehrgeschossigen Bebauung dürfen jedoch nicht eingezäunt werden.

§ 11 - Grundstücksgestaltung -

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Alter Geländeverlauf und neuer Geländeverlauf sind im Baugesuch darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Abfahrtsrampen zu sog. Kellergaragen sind nicht zugelassen.

§ 12 - Entwässerung, Strom- und Fernsprechversorgung -

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Kabel für Strom- und Fernsprechleitungen sind im Erdreich zu verlegen.

§ 13 - Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke -

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbeh. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten (max. Höhe 60 cm).

§ 14 - Ausnahmen und Befreiungen -

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

V. Nachrichtliche Übernahmen

§ 15 - Absteckung der baulichen Anlagen -

Die baulichen Anlagen müssen von einem Vermessungsfachmann abgesteckt werden.

§ 16

1. Der Staubgehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Emissionsquellen darf im Dauerbetrieb 150 mg/Nm³ nicht überschreiten. Im übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8. Sept. 1964 (Gem. Ministerialblatt des Bundesministeriums des Innern S. 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muß heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.

2. Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken :

a) Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)		70 dB (A)
b) Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	tags	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
c) Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	tags	60 dB (A)
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)		
d) Allg. Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	tags	55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB (A)
e) Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	tags	50 dB (A)
		nachts	35 dB (A)
f) Kurgebiet	(§ 11 BauNVO)	tags	45 dB (A)
		nachts	35 dB (A)

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen in Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. Juli 1968).

5. Im Geltbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung nicht genehmigt, ausgenommen Feuerungsanlagen.

Aufgestellt :

Sulz/Neckar, den 18

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH

Ingenieurbüro : 7247 Sulz/Neckar

Angenommen :

Klettgau, den 30. MAI 1973

Der Bürgermeister

angezeigt am 09. Sep. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDKREIS WALDSHUT
GEMEINDE KLETTGAU

S A T Z U N G

der Gemeinde Klettgau über die Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben und Dachaufbauten.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 31. Aug. 1992 die nachstehende Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten.

Alle übrigen Festsetzungen der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

INHALT DER ÄNDERUNG

Die in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachgauben und Dachaufbauten werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltet wirken.

2. Dachgauben sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 27 Grad zulässig.

§ 3

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll für die Baugebiete die erwünschte Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnräumen ermöglicht werden. Sie dient der stärkeren, wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Bausubstanz und damit dem sparsamen Land-Neuverbrauch.

§ 4

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig i.S. von § 74 der Landesbauordnung handelt, wer den §§ 1 und 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde bezüglich der Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens in Kraft.

Klettgau, den 31. Aug. 1992

Gemeinde Klettgau

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Meier
Bürgermeister

angezeigt am 09. Sep. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Satzung
der Gemeinde Klettgau

über Zulassung von Satteldächern auf Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und des § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 24, S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 01), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 11.10.1993 nachfolgende Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Satteldächern auf Garagen und Nebenanlagen. Alle sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne gelten fort. Entgegenstehende Festsetzungen der Bebauungspläne werden jedoch außer Kraft gesetzt.

§ 2

Geltungsbereich dieser Satzung

Diese Änderungssatzung betrifft folgende Bebauungspläne:

Erzingen	"Im Nächsten"	gen. am 28.09.1973 Änd. gen. am 04.06.1991
	"In der Bütze"	gen. am 24.05.1977 Änd. gen. am 24.01.1980 Änd. angez. am 25.01.1991
Grießen	"Auen - Schillenwingert - Untere Stegbündten - Hinter den Gärten"	gen. am 23.01.1968 Änderung gen. 1970 Änderung gen. 06.04.1976 Änderung gen. 17.08.1979 Änderung angez. 09.09.92

	"Hinterm Schlegel"	gen. am 23.06.1960
	"Schlegel"	gen. am 03.03.1966 Änd. angez. 04.06.1991 Änd. angez. 09.09.1992
	"Schlegel - Südwest"	gen. am 13.08.1969
	"Schlegel - Nord"	gen. am 02.04.1992 80 Änd. angez. am 09.09.1992
Geißlingen	"Giren"	gen. am 22.09.1965 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Kehlhof - Tuchert"	gen. am 19.12.1974 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Schalmenäcker - Kirchweg"	gen. am 22.09.1965 Änd. gen. am 08.04.1969 Änd. angez. am 15.09.1992 Änd. angez. am 09.09.1992
Rechberg	"Am Rebberg"	gen. am 21.12.1983 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Hofäcker und Anwandel"	gen. am 03.01.1973 Änd. angez. am 09.09.1992
Riedern a. S.	"In der Fluhe"	gen. am 27.08.1969

§ 3

Inhalt der Änderung

Die in § 2 aufgeführten Bebauungspläne werden hinsichtlich der jeweiligen Vorschriften über Dachformen und - neigungen wie folgt ergänzt oder ersetzt:

1. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Satteldach oder Pultdach zulässig.

2. Die Dachneigung hat sich dem Hauptgebäude anzupassen, ist also nur innerhalb der gleichen festgelegten Werte wie für das Hauptdach +/- 3° zulässig.

Als Wandhöhe (gemessen von vorh. Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) ist max. zulässig:

bergseits bzw. bei vorhandenen ebenen Gelände: 4,00 m,

talseits bei hängigem Gelände: 6,00 m.

§ 4

Sonderregelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Satzung im Hinblick auf Dachform und Dachneigung abgewichen werden.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Bestimmungen der § 1 - 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Klettgau, den 11. Okt. 1993

GEMEINDE KLETTGAU

Roth
Bürgermeister

Erweiterung des Geltungsbereiches
gem. Beschluß des Gemeinderates
vom 11.10.1993

(Schneidewingert)

Strasse bestehend
wird ausgebaut

WA II
0,4
0,8
SD 12°
oder 25°-32°

Auf dem obern Hof

Im Nächsten

IM ÜBERLAGERUNGSBEREICH WIRD DER TEILBEBAUUNGSPLAN "IM NÄCHSTEN" MIT RECHTSKRAFT DER 1. ÄNDERUNG VOM 09.08.1991 AUSSER KRAFT GESETZT.

Siehe neuen Bebauungsplan

Straße D bestehend

Straße B bestehend ausgebaut

WA II 0.4 0.8 SD 12° 25-32° o

WA II 0.4 0.8 SD o

WA II-U 0.4 0.8 SD 25-32°

WA I 0.4 0.4 FD

EG = 442.40

EG = 444.00

EG = 441.50

EG = 439.40

EG = 438.50

EG = 435.30

EG = 431.20

EG = 431.20

EG = 431.80

EG = 425.50

EG = 422.50

423.77

427.80

422.97

431.62

IM ÜBERLAGERUNGSBEREICH WIRD DER TEILBEBAUUNGSPLAN "IM NÄCHSTEN" MIT RECHTSKRAFT DER 1. ÄNDERUNG VOM 09.08.1991 AUSSER KRAFT GESETZT.

WA I

0.4 0.4

FD

0.3

1245/1

1245/2

M 1:500

bestehend

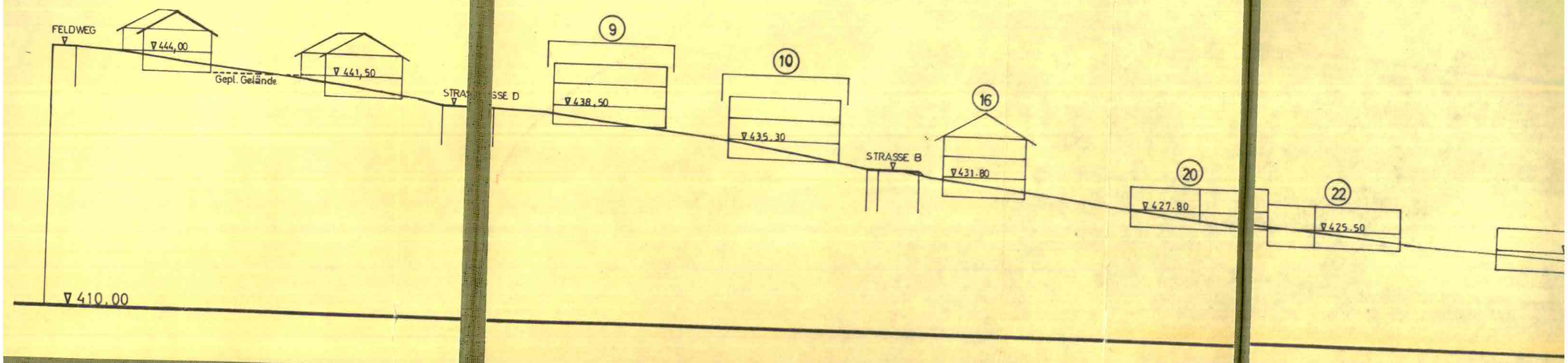
bestehend

EMERKUNG
ÖHENANSCHLUSS
AUPTSTR. 47 BIERHA US
KT.NR.519 HB. 399.8 20 ü.NN.
n neuen System

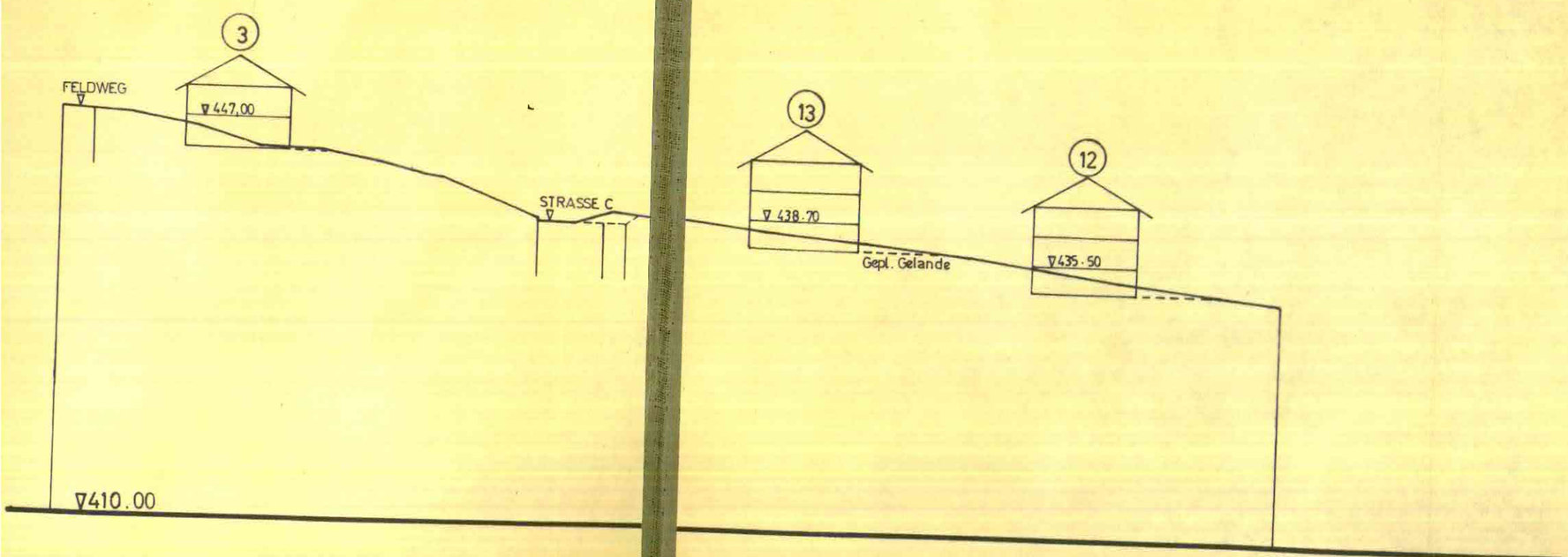
LEGENDE

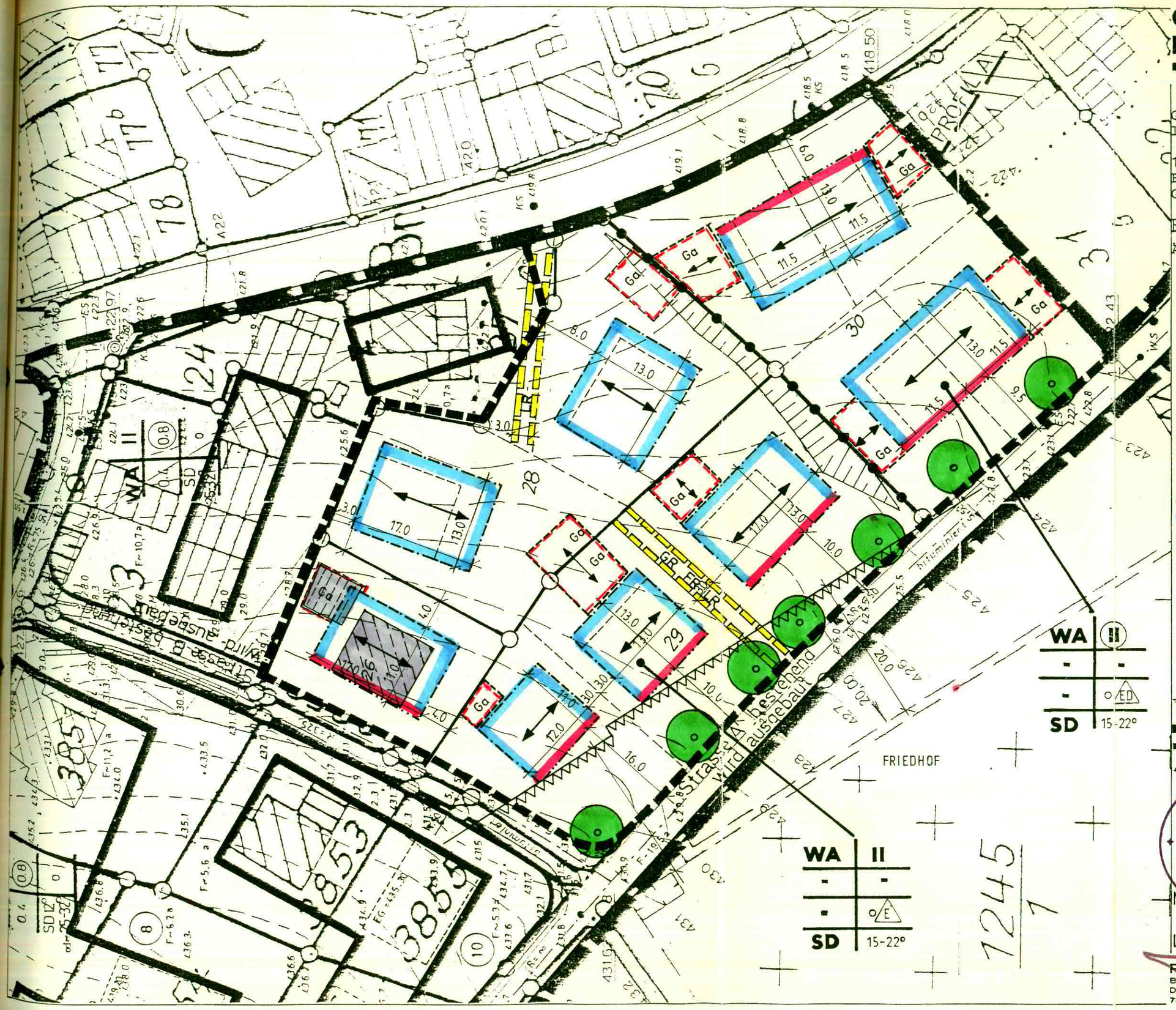
- KS = KANALSCHACHT
- WS = WASSERSCHACHT
- ES = EINLAUFSCHACHT
- Hy = HYDRANT
- LM = LICHTMAST
- DR = DRAINAGEROHR

PROFIL A - A



PROFIL B - B





GEMEINDE KLETTGAU
BEBAUUNGSPLAN "IM NÄCHSTEN"

GEMARKUNG ERZINGEN
IN KRAFT GETRETEN AM 26.10.1973

1. ÄNDERUNG
FÜR DEN IM LAGEPLAN
GEKENNZEICHNETEN BEREICH

BEBAUUNGSPLAN NEU
ÄNDERUNGSENTWURF

angezeigt am 04. JUNI 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT

LEGENDE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) ZWINGEND
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- E NUR EINZELHÄUSER -ZULÄSSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- 15-22° DACHNEIGUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- SD SATTELDACH
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

GEMEINDE KLETTGAU

Der Bürgermeister

LÖRRACH, DEN 21.01.1991 / 22.04.1991

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07621/2300

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "IM NÄCHSTEN"

Gemeinde Kettgau

Gemarkung Erzingen

für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich

angezeigt am 04. JUNI 1991
LANDRATSAMT WALD
LANDRATSAMT WALDSHUT

RECHTSGRUNDLAGEN

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan neu Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 4 BauNVO

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

1.1 Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 BauNVO

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.

3. Bauweise
gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind jedoch Garagengebäude als Grenzbebauung.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan sind Flächen festgesetzt auf denen nur Einzelhäuser bzw. wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden können.

angezeigt am 04. JUNI 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT

4. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt. Abweichungen von +/- 5 Grad sind jedoch zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende 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 Friedhofsmauer beträgt mindestens 20,0 m.

7. Garagen und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden können, innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen anzuordnen.

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

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

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger des Stichweges und der Versorgungsträger festgesetzt.
Ferner ist ein Leitungsrecht zugunsten des neuzubildenden Grundstücks im nördlichen Teil von Lgb.Nr. 28 festgesetzt.

angezeigt am 04. JUNI 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

1. Dachform - Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer. Die Dachneigung beträgt 15 - 22 Grad.
Dachgaupen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Nebengebäude und Garagen

Bei Garagen und Nebengebäuden sind, soweit im Plan Firstrichtungen eingetragen sind, Satteldächer mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude vorzusehen.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als lebende Hecken, Maschendraht- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Alter und neuer Geländeverlauf sind im Baugesuch darzustellen, die beabsichtigten Änderungen des Geländes bedürfen der Genehmigung.
Abfahrtsrampen zu sog. Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5. Antennen

Antennen sind nur innerhalb der Gebäude im Dachraum zulässig oder als Gemeinschaftsantenne auszubilden.

Aufgestellt am 21.01.1991

ergänzt gemäß Beschluß des Gemeinderats am 22.04.1991

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Klettgau, den 22.04.1991

Der Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU

VERFAHRENSÜBERSICHT	
GEMEINDE KLETTGAU 1. Änderung des Bebauungsplanes "IM NÄCHSTEN" Gemarkung Erzingen in Kraft getreten am 26.10.1973 - Änderung für den im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Bereich	
ÄNDERUNGSBESCHLUSS des Gemeinderates am 21.01.1991	LANDRATSAMT
ÄNDERUNG PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST am 21.01.1991	
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS am 21.01.1991 BEKANNTMACHUNG am 01.02.1991 OFFENLEGUNG vom 12.02. bis 12.03.1991 SATZUNGSBESCHLUSS am 22.04.1991	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS am 09. Aug. 1991
DER BÜRGERMEISTER	IN KRAFT GETRETEN am 09. Aug. 1991

GEMEINDE KLETTGAU

angezeigt am 04. JUNI 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDKREIS WALDSHUT
GEMEINDE KLETTGAU

angezeigt am 09. Sep. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

S A T Z U N G

der Gemeinde Klettgau über die Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben und Dachaufbauten.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 31. Aug. 1992 die nachstehende Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten.

Alle übrigen Festsetzungen der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

INHALT DER ÄNDERUNG

Die in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachgauben und Dachaufbauten werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltet wirken.

2. Dachgauben sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 27 Grad zulässig.

§ 3

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll für die Baugebiete die erwünschte Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnräumen ermöglicht werden. Sie dient der stärkeren, wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Bausubstanz und damit dem sparsamen Land-Neuverbrauch.

§ 4

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

rdnungswidrig i.S. von § 74 der Landesbauordnung handelt, wer den § 1 und 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde bezüglich der Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens in Kraft.

Klettgau, den 31. Aug. 1992

Gemeinde Klettgau

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Meier
Bürgermeister

angezeigt am 09. Sep. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

angezeigt am 09. Sep. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Anlage 1

Bebauungsplan	Genehmigungsdatum
1. Erzingen	
Im Nächsten	28. September 1973
2. Grießen	
Auen-Schillenwingert-Untere Stegbünden-	
Hinter den Gärten-	23. Januar 1968
Schlegel	03. März 1966
Schlegel-Nord	02. April 1980
3. Geißlingen	
Giren	22. September 1965
Schalmenäcker-West	20. Oktober 1972
Schalmenäcker-Kirchweg	22. September 1965
Kehlhof-Tuchert	19. Dezember 1974
Kehlhof-Tuchert II	26. November 1987
4. Rechberg	
Hofäcker-Anwandel	10. Dez. 1965
Am Rebberg	21. Dez. 1983

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Meier, Bürgermeister

Klettgau, den 31.08.1992

Verfahrensübersicht

Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde KLettgau in Bezug auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten auf Dächern ab 27 Grad Dachneigung (Globaländerungssatzung)

Aufstellungsbeschluß	am 29.06.1992
Bekanntmachung der Offenlegung	am 03.07.1992
Diese Satzung wurde vom 17.07.1992 bis einschließlich 17.08.1992 öffentlich ausgelegt.	
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am 17.07.1992
Satzungsbeschluß des Gemeinderates	am 31.08.1992
Mitteilung des Landratsamtes	am 18. Sep. 1992
Öffentliche Bekanntmachung der Mitteilung des Landratsamtes, Inkrafttreten	am 30. Okt. 1992

Klettgau, den 31. Aug. 1992

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Meier, Bürgermeister

angezeigt am 09. Sep. 1992

LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT WALDSHUT

Satzung
der Gemeinde Klettgau

über Zulassung von Satteldächern auf Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und des § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 24, S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 01), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 11.10.1993 nachfolgende Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Satteldächern auf Garagen und Nebenanlagen. Alle sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne gelten fort. Entgegenstehende Festsetzungen der Bebauungspläne werden jedoch außer Kraft gesetzt.

§ 2

Geltungsbereich dieser Satzung

Diese Änderungssatzung betrifft folgende Bebauungspläne:

Erzingen	"Im Nächsten"	gen. am 28.09.1973 Änd. gen. am 04.06.1991
	"In der Bütze"	gen. am 24.05.1977 Änd. gen. am 24.01.1980 Änd. angez. am 25.01.1991
Grießen	"Auen - Schillenwingert - Untere Stegbündten - Hinter den Gärten"	gen. am 23.01.1968 Änderung gen. 1970 Änderung gen. 06.04.1976 Änderung gen. 17.08.1979 Änderung angez. 09.09.92

angezeigt am
LANDRATSAMT WALDSHUT

/02

	"Hinterm Schlegel"	gen. am 23.06.1960
	"Schlegel"	gen. am 03.03.1966 Änd. angez. 04.06.1991 Änd. angez. 09.09.1992
	"Schlegel - Südwest"	gen. am 13.08.1969
	"Schlegel - Nord"	gen. am 02.04.1992 80 Änd. angez. am 09.09.1992
Geißlingen	"Giren"	gen. am 22.09.1965 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Kehlhof - Tuchert"	gen. am 19.12.1974 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Schalmenäcker - Kirchweg"	gen. am 22.09.1965 Änd. gen. am 08.04.1969 Änd. angez. am 15.09.1992 Änd. angez. am 09.09.1992
Rechberg	"Am Rebberg"	gen. am 21.12.1983 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Hofäcker und Anwandel"	gen. am 03.01.1973 Änd. angez. am 09.09.1992
Riedern a. S.	"In der Fluhe"	gen. am 27.08.1969

§ 3

Inhalt der Änderung

Die in § 2 aufgeführten Bebauungspläne werden hinsichtlich der jeweiligen Vorschriften über Dachformen und - neigungen wie folgt ergänzt oder ersetzt:

1. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Satteldach oder Pultdach zulässig.

2. Die Dachneigung hat sich dem Hauptgebäude anzupassen, ist also nur innerhalb der gleichen festgelegten Werte wie für das Hauptdach +/- 3° zulässig.

angezeigt am

Als Wandhöhe (gemessen von vorh. Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) ist max. zulässig:

bergseits bzw. bei vorhandenen ebenen Gelände: 4,00 m,

talseits bei hängigem Gelände: 6,00 m.

§ 4

Sonderregelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Satzung im Hinblick auf Dachform und Dachneigung abgewichen werden.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Bestimmungen der § 1 - 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Klettgau, den 11. Okt. 1993

GEMEINDE KLETTGAU

Roth
Bürgermeister

abgezeigt am
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Klettgau

Begründung

zur Änderung der Bebauungspläne:

Erzingen	"Im Nächsten"	gen. am 28.09.1973 Änd. gen. am 04.06.1991
	"In der Bütze"	gen. am 24.05.1977 Änd. gen. am 24.01.1980 Änd. angez. am 25.01.1991
Grießen	"Auen - Schillenwingert - Untere Stegbündten - Hinter den Gärten"	gen. am 23.01.1968 Änderung gen. 1970 Änderung gen. 06.04.1976 Änderung gen. 17.08.1979 Änderung angez. 09.09.92
	"Hinterm Schlegel"	gen. am 23.06.1960
	"Schlegel"	gen. am 03.03. 1966 Änd. angez. 04.06.1991 Änd. angez. 09.09.1992
	"Schlegel - Südwest"	gen. am 13.08.1969
	"Schlegel - Nord"	gen. am 02.04.1992 PO Änd. angez. am 09.09.1992
Geißlingen	"Giren"	gen. am 22.09.1965 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Kehlhof - Tuchert"	gen. am 19.12.1974 Änd. angez. am 09.09.1992
	"Schalmenäcker - Kirchweg"	gen. am 22.09.1965 Änd. gen. am 08.04.1969 Änd. angez. am 15.09.1992 Änd. angez. am 09.09.1992
Rechberg	"Am Rebberg"	gen. am 21.12.1983 Änd. angez. am 09.09.1992

angezeigt am

LANDRATSAMT WALDSHUT

/02

"Hofäcker und Anwandel" gen. am 03.01.1973
Änd. angez. am 09.09.1992

Riedern a. S. "In der Fluhe" gen. am 27.08.1969

In diesen Bebauungsplänen der Gemeinde Klettgau ist festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen nur mit einem Flachdach errichtet werden dürfen.

Es hat sich nun gezeigt, daß diese Festsetzung häufig nicht sinnvoll ist. Flachdächer werden in vielen Fällen undicht und verursachen hohe Reparaturkosten; sie sind städtebaulich, vor allem am Hang, wenn ein Untergeschoß in Erscheinung tritt, als ausgesprochen unschön zu bezeichnen. Zudem kann bei einem Satteldach der Dachraum zu Lagerzwecken benutzt werden.

Es wäre nun jedesmal, wenn in obengenannten Bebauungsplänen die Errichtung eines Satteldaches gewünscht wird, eine Befreiung zu erteilen oder eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Deshalb empfiehlt es sich, gleich alle betroffenen Bebauungspläne zu ändern und - analog der Dachgaupensatzung - festzusetzen, daß generell für Garagen und Nebenanlagen neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig sind.

Um überhohe Garagen und Schuppen zu verhindern, soll eine Wandhöhenbeschränkung festgesetzt werden. Als Wandhöhe (gemessen von vorh. Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) ist max. zulässig:

bergseits bzw. bei vorhandenen ebenen Gelände: 4,00 m,

talseits bei hängigem Gelände: 6,00 m.

Die Dachneigung soll sich dem Hauptgebäude anpassen, das heißt der vorgeschriebenen Dachneigung entsprechen mit einer Abweichung von +/- 3°. Damit ist davon auszugehen, daß eine städtebauliche Einheit gewahrt bleibt.

Klettgau, am 11. Okt. 1993

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Roth
Bürgermeister

angezeigt am 25.10.1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Klettgau

Verfahrensvermerke zur Änderung der Bebauungspläne

Erzingen "Im Nächsten"

"In der Bütze"

Grießen "Auen - Schillenwingert - Untere Stegbündten - Hinter den Gärten"

"Hinterm Schlegel"

"Schlegel"

"Schlegel - Südwest"

"Schlegel - Nord"

Geißlingen "Giren"

"Kehlhof - Tuchert"

"Schalmenäcker - Kirchweg"

Rechberg "Am Rebberg"

"Hofäcker und Anwandel"

Riedern a. S. "In der Fluhe"

Aufstellungsbeschluß gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.1993

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.1993

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 09.07.1993

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 02.07.1993

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 21.07. bis 23.08.1993

Angezeigt am ..... LANDRATSAMT WALDSHUT

/02

Erneute ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 13.08.1993

Erneute öffentliche Auslegung durchgeführt vom vom25.08. bis 27.09.1993

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschuß in der Sitzung des Gemeinderates am 11.10.1993

Anzeige des Änderungsverfahrens der Bebauungspläne bei der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt am 05. Nov. 1993

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 07. Jan. 1994

Klettgau, am 11. Okt. 1993

GEMEINDE KLETTGAU

Roth
Bürgermeister

planungsbüro popp
dipl. ing. tu stadt- und regionalplanung
waldshut - tiengen

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Im Nächsten“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

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

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 08.02.2021

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

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schnitt 1–1	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Schnitt 2-2	(Blatt 4)	M 1:200
5.	Gestaltungsplan	(Blatt 5)	M 1:500

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Erzingen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 08.02.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651).

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Begründung	(1.-9.)	i.d.F. vom 08.02.2021
C.	Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 08.02.2021
	Örtliche Bauvorschriften	(II.)	i.d.F. vom 08.02.2021
D.	Planteil		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan B-Plan Geltungsbereich	(Bl. 2)	i.d.F. vom 08.02.2021
	Schnitt 1-1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 08.02.2021
	Schnitt 2-2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 08.02.2021
	Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 08.02.2021

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Nächsten“, Rechtskraft vom 26.10.1973 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 4
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

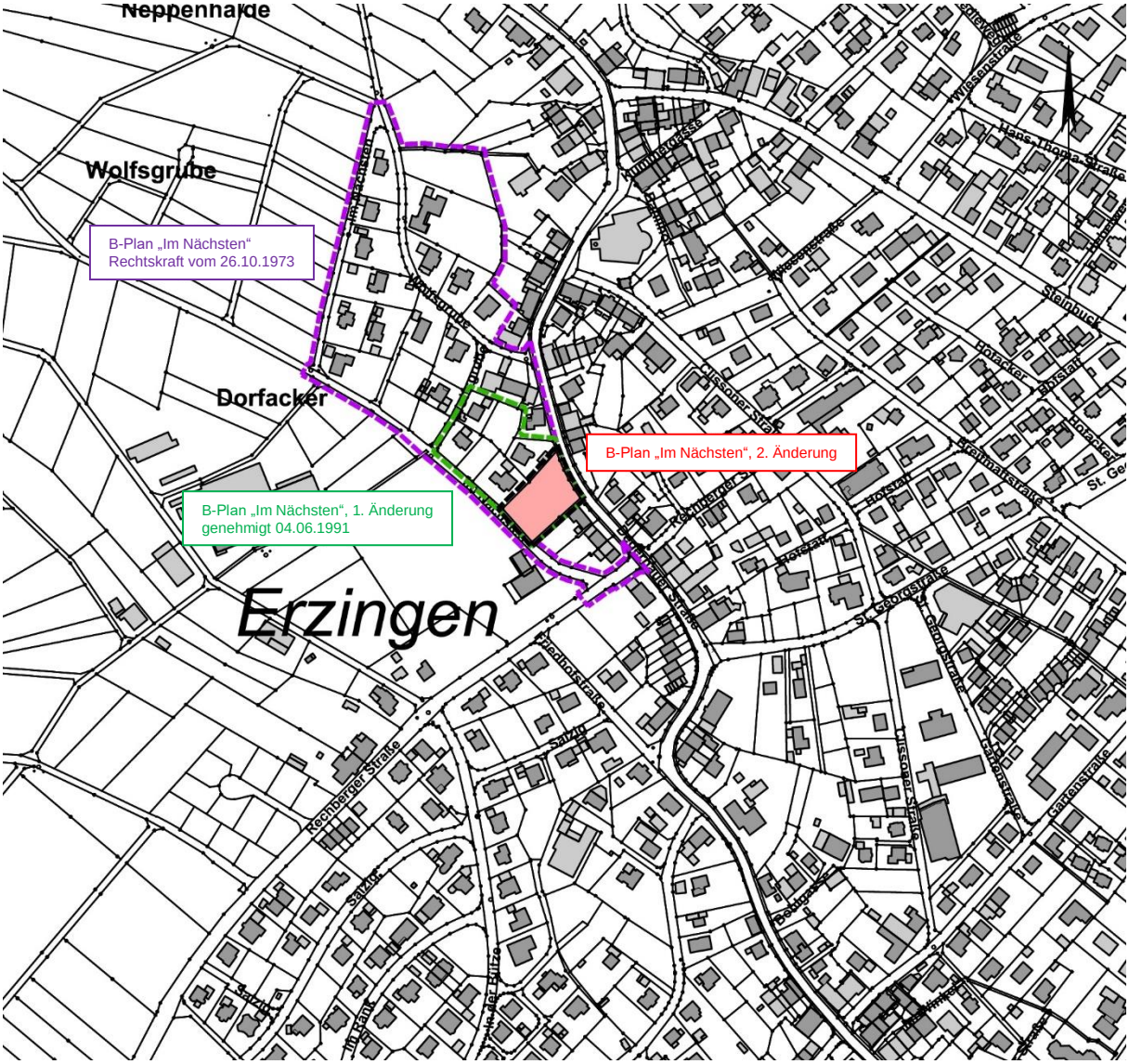
Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Erzingen besteht dringender Bedarf nach Bauland für den Wohnungsbau. In Planung befindet sich das Neubaugebiet "Wetteäcker II", die Baulandflächen stehen jedoch derzeit noch nicht zur Verfügung. Weitere gemeindeeigenen Flächen sind nicht mehr vorhanden.

Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch in Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Für eine dieser Baulücken (Flst. 30) bestehen in einem Teilbereich Bauwünsche für eine verdichtete Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Der aktuell gültige Bebauungsplan "Im Nächsten" lässt die geplante Bebauung jedoch nicht zu.
Die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstücks-eigentümer zur Ertüchtigung des B-Plans.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 12.10.2020 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ im Ortsteil Erzingen als B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten" und der damit verbundenen Ertüchtigung der Nutzung zu den o.g. Baugebietsflächen wird primär der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Mehr-familienhäuser im Kernort Erzingen Rechnung getragen.

Die geplante Bebauung soll dazu beitragen, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsschichten zu decken und gleich-zeitig auch die Abwanderung junger einheimischer Bauinteressenten verhindern. Die geplante Bebauung trägt damit auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Klettgau bei.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen (Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform) zum B-Plangebiet "Im Nächsten" gelten gleichermaßen auch für das überplante Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes in einer, den heutigen Anforderungen angepassten, verdichteten Bau-weise.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

3. Flächennutzungsplan

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klettgau vom 21.01.2019, genehmigt am 06.05.2019 durch das Landratsamt Waldshut, Rechtskraft vom 23.05.2019.
Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierte Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die 2. Änderung zum B-Plan „Im Nächsten“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ liegt auf Gemarkung Erzingen der Gemeinde Klettgau. Es umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) umgrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen / Grundstücke.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche		
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung
30	1746	1746		G
Gesamtfläche		1.746	m²	
entspricht ca.		0,17	ha	

G Gartenland

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten“ schließt im Nordwesten an die Flst. 28/1 und 29 und im Südosten an das Flst. 31 und deren bestehende Ortskernbebauung an. Im Nordosten wird die Fläche von der Degernauer Straße und im Südwesten von der Straße „Im Nächsten“ begrenzt.
Das Gelände zeigt sich im westlichen Bereich wenig bewegt und fällt nach Osten zur Degernauer Straße / L 163a stark ab. Die Topographie weist Neigungen zwischen ca. 5% und max. ca. 32% auf.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Baulandflächen im B-Planbereich „Im Nächsten", 2. Änderung bieten Raum für maximal drei Grundstücke.

5.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für alle Grundstücke über die Degernauer Straße / L 163a. Untergeordnet sind in der Straße „Im Nächsten“ 5-6 Parkplätze für die Besucher der westlichen Bebauung geplant.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Umgebung zum Grundstück Flst. 30 wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich in der Degernauer Straße / L 163a.
Die Entwässerung des Grundstücks soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral direkt auf dem Grundstück zu versickern.
Der Anschluss von Schmutz- und Regenwasser (Notüberlauf) erfolgt an die Sammelleitungen in der Degernauer Straße.

5.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitungen der Grundstücke können an die bestehenden Leitungssysteme in der Degernauer Straße angeschlossen werden.

5.3.2 Oberflächenwasser

Die Regenwasserableitungen der Grundstücke (Notüberlauf der Versickerungen) können an den bestehenden Regenwasserkanal in der Degernauer Straße angeschlossen werden.

5.4 Wasserversorgung

In der Straße „Im Nächsten“ sind bestehende Leitungssysteme zur Wasserversorgung mit zwei Anschlussleitungen für das Grundstück Flst. 30 vorhanden. Änderungen dazu sind mit den Gemeindewerken Klettgau abzustimmen.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR werden entsprechend erweitert.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

Der überplante Bereich kann an die vorhandene Erdgasversorgung in der Degernauer Straße oder Im Nächsten angeschlossen werden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den zwei angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom.
Die Versorgung der Baulandflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Altlasten

Im Bereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Die Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Inhalt der B-Planänderung (Bebauung und Nutzung)

Die 2. Änderung des B-Planes "Im Nächsten" erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die 2. Änderung umfasst folgende neue Festsetzungen:

<u>Bereich WA (1)</u>
- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO <u>neu</u> bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) werden innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend <u>neu</u> bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1 Blatt 3).
- Die Festsetzungen zur Dachneigung innerhalb der neuen Baulandfläche werden <u>neu</u> bestimmt: 15-40°

<u>Bereich WA (2)</u>
- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 festgesetzt.
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG) und die maximale Firsthöhe (FH) wird innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend <u>neu</u> bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1 Blatt 3).

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird neu mit 3 festgesetzt.
- Zulässig sind neu Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten.
- Zulässig sind neu Tiefgaragen.

Die geänderten Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland, den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Das im B-Plan „Im Nächsten“ definierte Planungsziel bleibt uneingeschränkt erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Im Nächsten“ 2. Änderung ist nach § 13a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.
Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C (II) für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotope nach § 30 BNatschG und § 33 NatSchG B-W).

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Bereich WA (2) der Baulandflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.
Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung in der Aufteilung und die Erschließung der Grundstücke sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

9. Kosten

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Änderung des Bebauungsplans) und für die privaten Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger ist der Eigentümer des Grundstücks Flst. 30. Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

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 nachgenannten 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 (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).

<u>Grundflächenzahl</u>

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, Schnitt 1-1 Blatt 3 und Schnitt 2-2 Blatt 4):
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 freizuhaltende 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 Friedhofsa*real *beträgt mind.* 15,0 m.
Freizuhalten sind auch die ausgewiesenen Flächen zur Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) an Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken entlang der Landesstraße 163a.

7. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
WA (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

WA (2) Entlang der Straße „Im Nächsten" ist ein Parkstreifen in Längsaufstellung für Besucher anzulegen (5-6 P).
Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze gem. Teil C II, Nr. 8 ist der Bau einer Tiefgarage festgesetzt.

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.
An der Straße „Im Nächsten“ sind Bäume der Sorte Acer campestre „Elsrijk“ mit der Mindestqualität H 3xv. mDb. 16-18 zu pflanzen.
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)

11. Regenwasserbewirtschaftung
11.1 <u>Dezentrale Versickerungsanlagen</u>
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird auch bei sehr schwacher Versickerungsleistung des Untergrundes dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.
Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen.
Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:
- V = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Alternativ können auch technische Versickerungssysteme (z. B. Mulden-Rigolen) gewählt werden.
Technische Versickerungssysteme sind für Abflüsse aus befestigten Flächen nicht zulässig. Zur Minimierung von Abflüssen können offenporige Beläge mit speicherfähigem Unterbau (z. B. Splitt Packung unter Fugenpflastersteinen) zum Einsatz kommen, die auf der Fläche den gleichen Effekt erzielen Die Rigole und der verstärkte Unterbau unter befestigten Flächen können dann als Retention anerkannt werden. Die Zustimmung der Fachbehörden des Landratsamtes ist dazu im Vorfeld einzuholen.
Eine zuverlässige und vollständige Beseitigung allen anfallenden Niederschlagswassers ist möglicherweise dennoch nur mit unverhältnismäßig großen Anlagen sicherzustellen, weswegen für verhältnismäßige Dimensionierungen ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisationen ermöglicht werden muss. Ähnliches gilt für die befestigten Flächen, die jedoch u. U. noch auf das Begleitgrün entwässern können.
Mittelbare Einleitungen in ein Gewässer, ohne Behandlung, sind nicht zulässig, behandeltes Regenwasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden.

11.2 <u>Zisternen</u>
Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) erlaubt. Der Notüberlauf muss an die Mulde angeschlossen werden.

12. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

12.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = ……..m NN (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1 Blatt 3).

12.2 Die Gebäudehöhe ist für die vordefinierten Teilbereiche (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitt 1-1 Blatt 3) wie folgt festgesetzt:

WA (1)	Max. Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
	Max. Firsthöhe (FH)	= + 9,50m ab OK FFB EG
WA (2)	Max. Firsthöhe (FH)	= + 9,50m ab OK FFB EG

13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an die Straßengrundstücke angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hoplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

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

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrs-anlagen 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.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Regierungspräsidium Freiburg (Hinweis)
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stellungnahme aus der Offenlage vom 10.11.2020
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Unterjuras.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
In den Gesteinen des Oberen Unterjuras ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Regierungspräsidium Freiburg
Abteilung Straßenwesen und Verkehr
Stellungnahme aus der Offenlage vom 10.11.2020
Bei Beleuchtungen, Lichtquellen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden ist darauf zu achten, dass sie so ausgerichtet sind, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 163a zu keiner Zeit geblendet werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

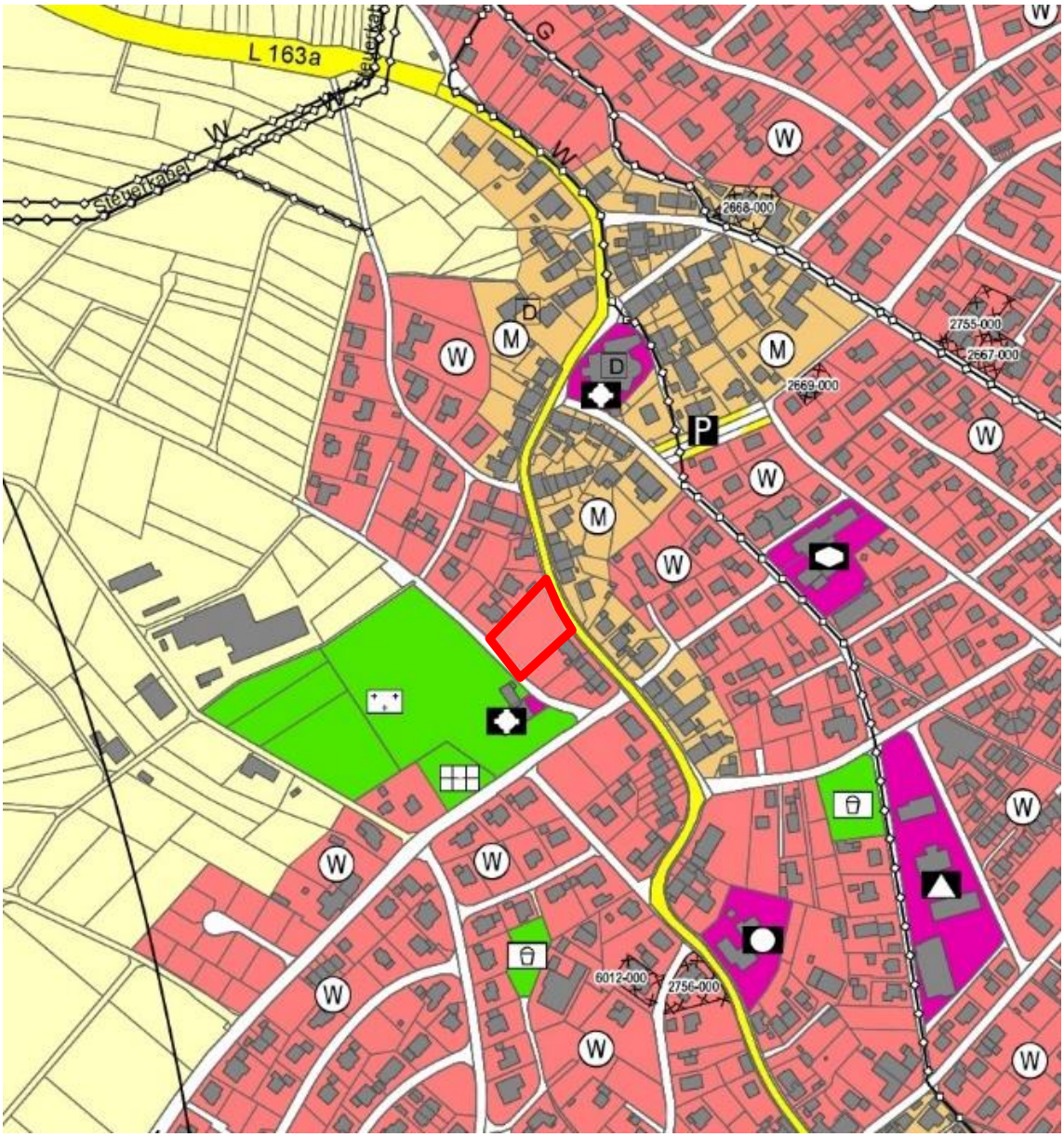
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schnitt 1–1	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Schnitt 2–2	(Blatt 4)	M 1: 200
5.	Gestaltungsplan	(Blatt 5)	M 1: 500

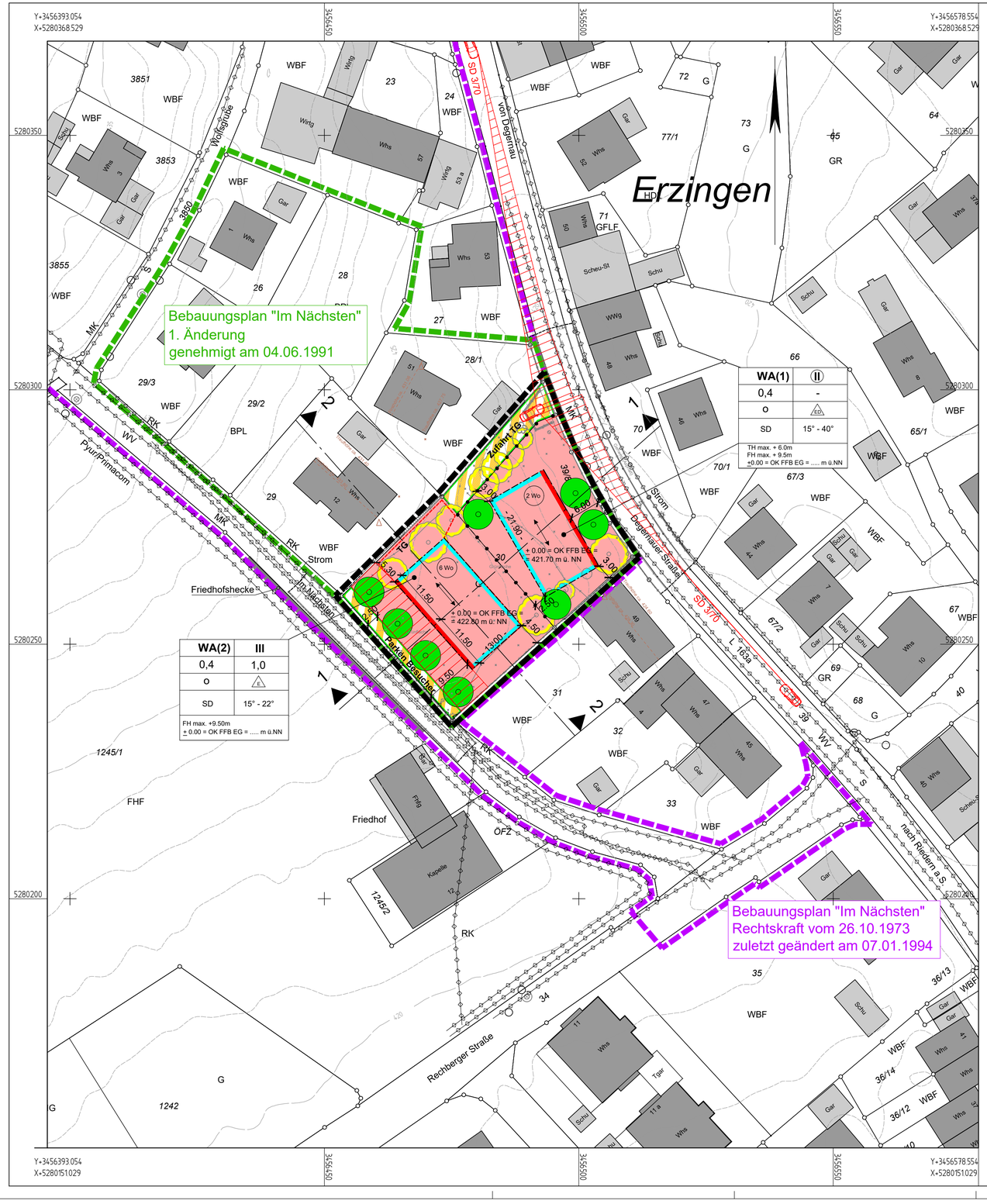
D. Planteil Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

Feststellungsbeschluss vom 21.01.2019, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 06.05.2019, Rechtskraft durch Veröffentlichung am 23.05.2019

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- 400.0 — Höhenlinien Bestand (Bestand vom 02.02.2021, DGM LGL 2005)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 6 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

Nutzungsschablone :

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Bezugshöhe	

WA(1)	II
0,4	-
o	ED
SD	15° - 40°
TH max. + 6.0m FH max. + 9.5m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü.NN	

WA(2)	III
0,4	1,0
o	E
SD	15° - 22°
FH max. +9.50m ± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü.NN	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- ED — Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- E — Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- First- und Gebäuderichtung

Verkehrsflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsflächen, Zufahrt TG, Parken Besucher
- TG — Fläche für Tiefgarage

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

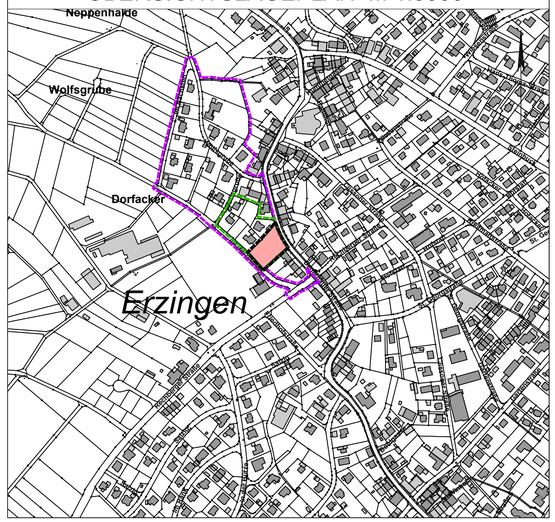
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Baum entfällt

Sonstige Planzeichen :

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Zufahrt TG, Abstandsfläche Friedhof)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Im Nächsten", 2. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Nächsten", 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Nächsten" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Im Nächsten"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Erzingen

2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	12.10.2020		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	12.10.2020		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	15.10.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	08.02.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 2

79771 Klettgau, den 08.02.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

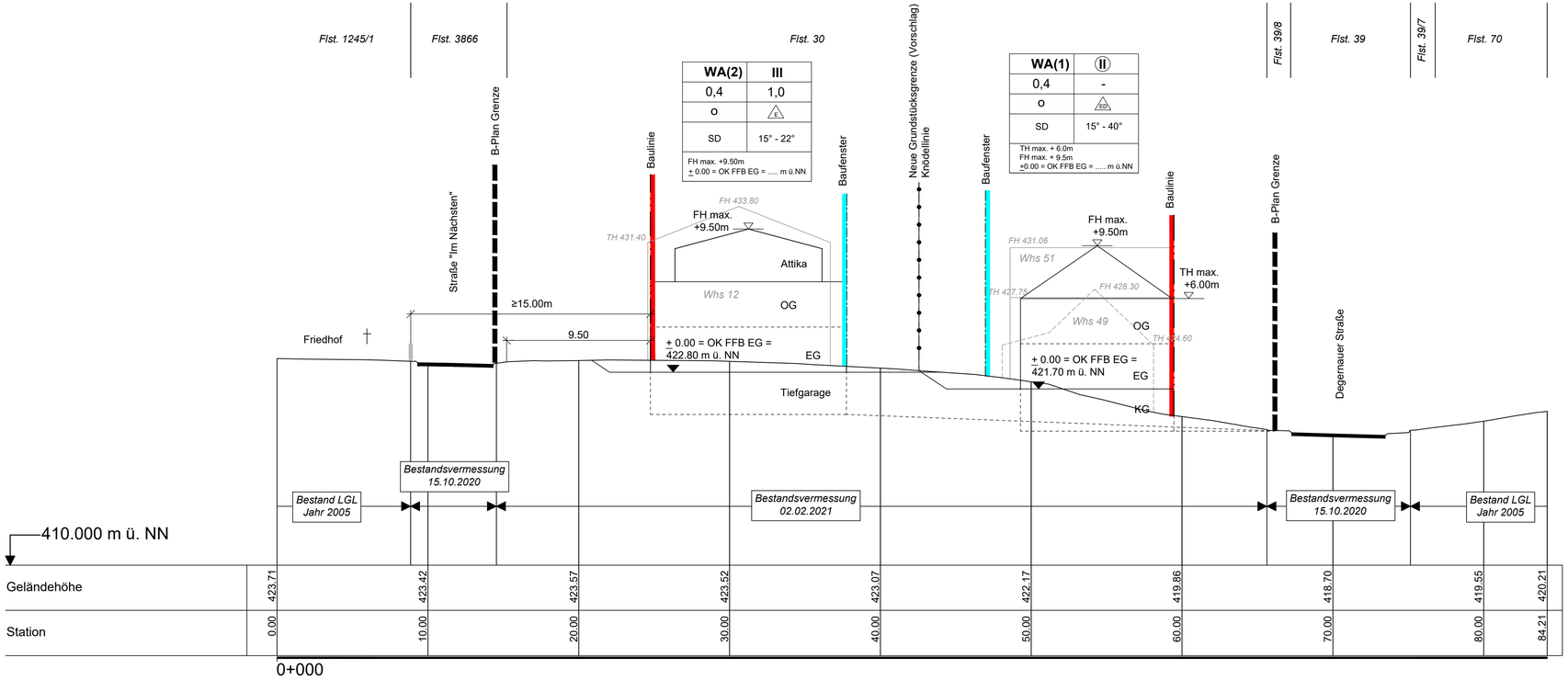
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 08.02.2021
. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2018	Plan: 2018_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,38 m²

Schnitt 1-1

M 1:200



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Im Nächsten"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	12.10.2020		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	12.10.2020		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	15.10.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	08.02.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitt 1 - 1 | M 1:200 | Blatt 3

79771 Klettgau, den 08.02.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 08.02.2021

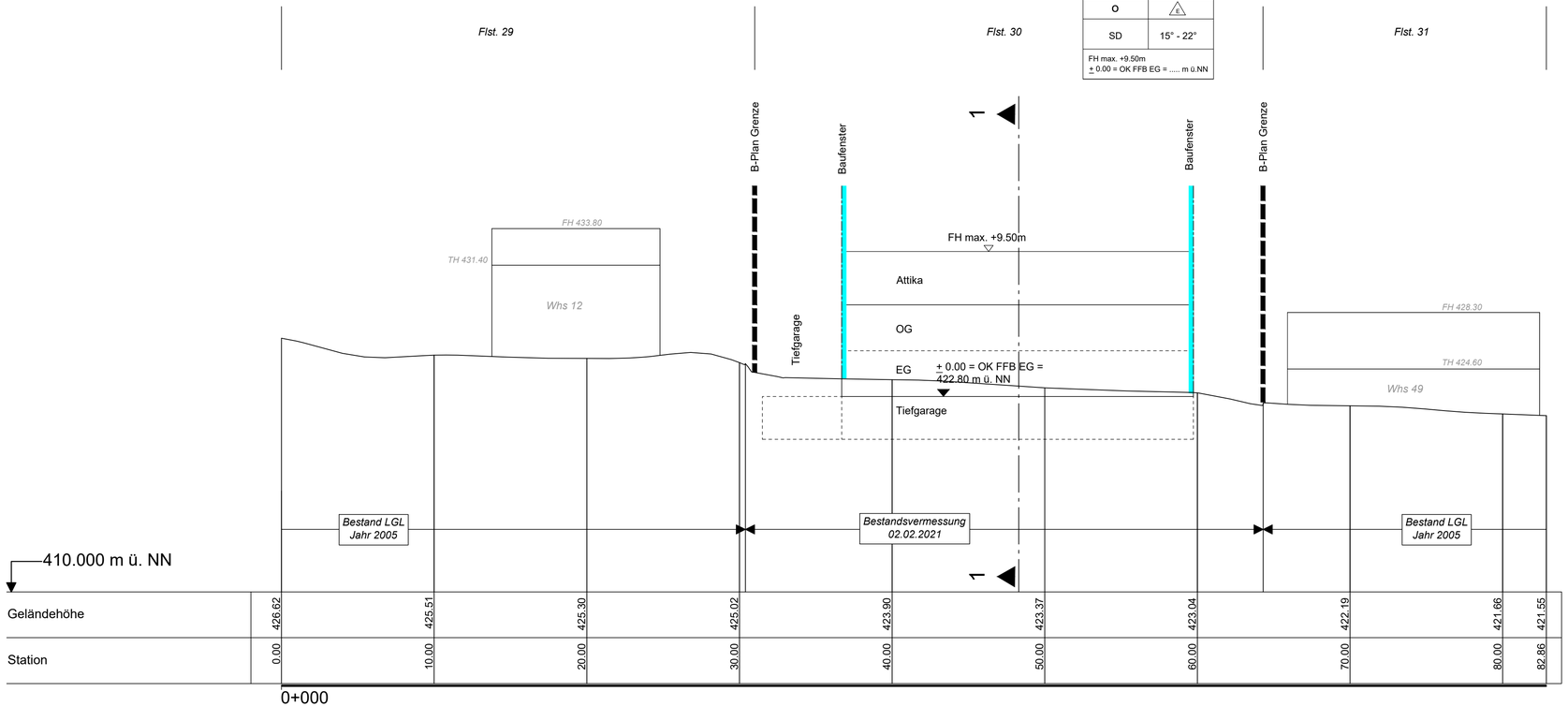
. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2018	Plan: 10-3_Schnitt1-1.dwg	Plott: 10-3_Schnitt1-1.pdf	Größe: 0,24 m²

Schnitt 2-2

M 1:200

WA(2)	III
0,4	1,0
o	E
SD	15° - 22°
FH max. +9.50m ± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü.NN	



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Im Nächsten"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	12.10.2020		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	12.10.2020		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	15.10.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	08.02.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitt 2 - 2 | M 1:200 | Blatt 4

79771 Klettgau, den 08.02.2021

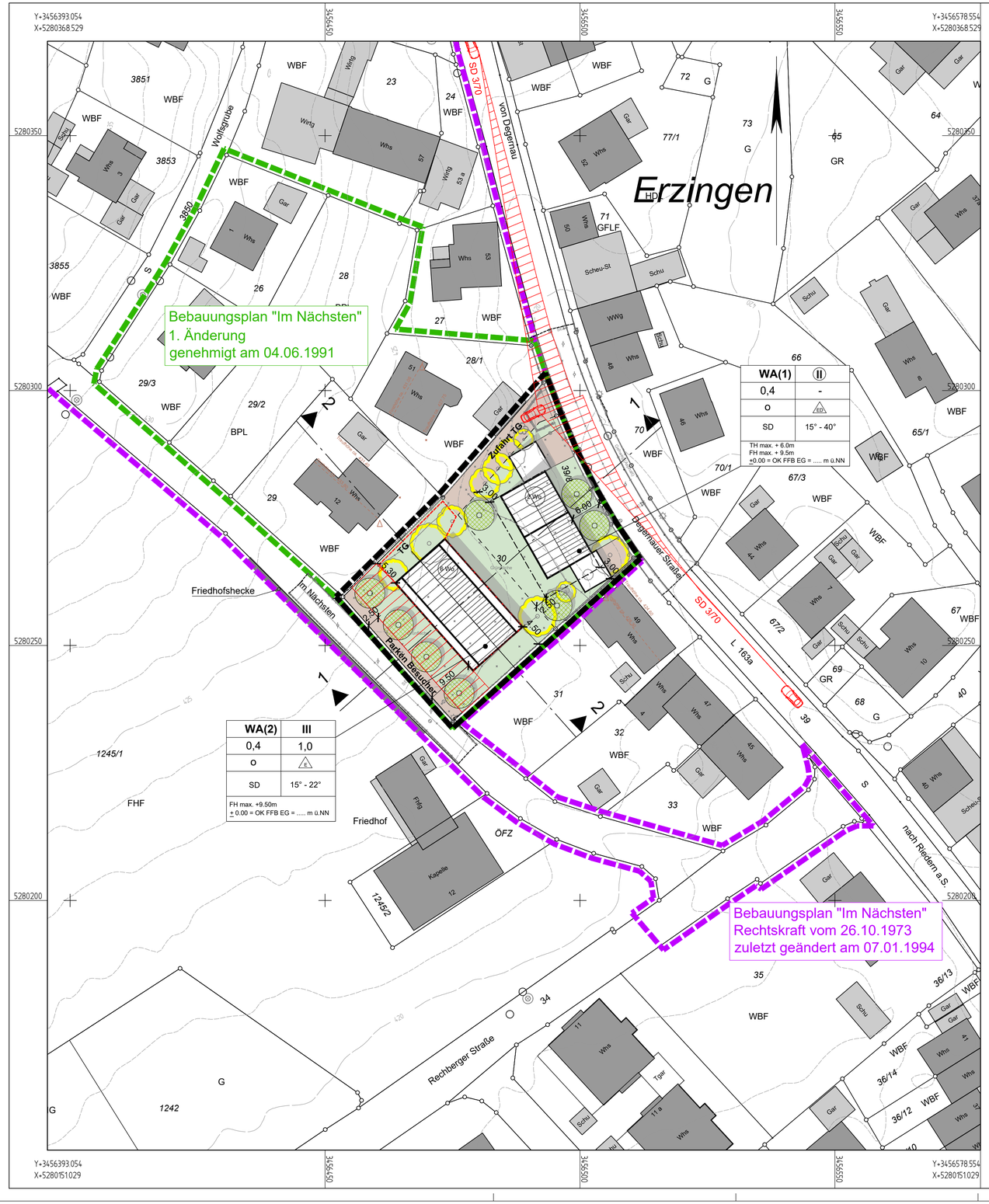
. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 08.02.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

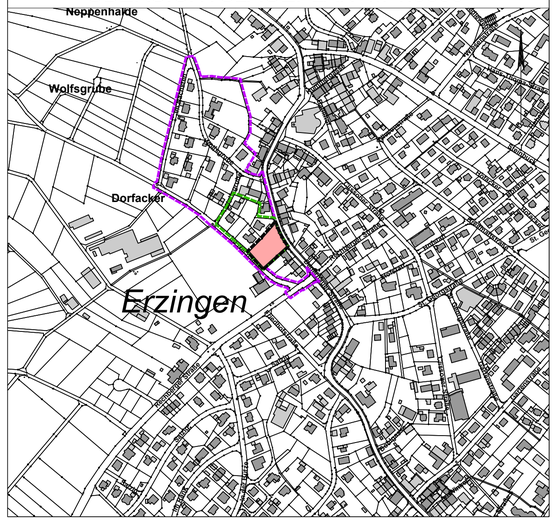
Auftrag: 2018	Plan: 10-3_Schnitt2-2.dwg	Plott: 10-3_Schnitt2-2.pdf	Größe: 0,24 m²



Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (Bestand vom 02.02.2021, DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Anpflanzen Bäume
- Baum entfällt
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Zufahrt TG, Abstandsfläche Friedhof)
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Im Nächsten", 2. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Nächsten", 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Nächsten" § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Im Nächsten"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

2. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	12.10.2020		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	12.10.2020		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	15.10.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	23.10.2020	bis	24.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	08.02.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 5

79771 Klettgau, den 08.02.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 08.02.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2018	Plan: 2018_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_GSP500.pdf	Größe: 0,38 m²