



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

---

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 (1) BauGB**

---

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
gem. § 4 BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

**1.1.2 Ausgeschlossen werden:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

**1.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

**1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
**gem. § 16 und 19 BauGB**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4).  
Grundflächenzahl  
 $WA = 0,4^*$ ,  
\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.  
Geschosse  
WA = maximal 2 Vollgeschosse,
3. **Höhe der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 (3) BauGB**
  - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG =  $\pm 0,00 = \dots\dots\dots$  m ü. NN (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4). Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand ist eine Toleranz von  $\pm 0,20$ m zulässig.
  - 3.2 Die Gebäudehöhe ist wie folgt festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4).  
WA - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,00m ab OK FFB EG  
Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m ab OK FFB EG
4. **Bauweise**  
**gem. § 22 BauNVO**
  - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
  - 4.2 Folgende Haustypen sind zulässig:  
WA = Einzel- und Doppelhäuser,
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**  
**gem. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
6. **Stellung der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die Stellung der Gebäude ist wählbar (s. Lageplan Blatt 2).



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

- 7. Nebenanlagen  
gem. § 14 BauNVO**
  - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
  - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
  
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.
  
- 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
  
- 10. Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist in den Teilbereichen WA des Plangebietes bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= 2 Wohnungen
Doppelhaus	= 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
  
- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
  - 11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

    - VM = 1m<sup>3</sup> pro 50m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche
    - Einstautiefe mind. 0,10m, max. 0,3m
    - Allseitiges Freibord mind. 0,20m



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (z. B. technische Versickerungssysteme usw.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber explizit mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Die Versickerungsanlagen sind so zu bemessen, dass kein Notüberlauf erforderlich ist.

**11.2 Zisternen**

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen). Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

**12. Grundwasser**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Klettgau) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

**13. Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Ableitung hat in die Versickerungsanlagen zu erfolgen.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB**

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

**1. Boden-/ Grundwasserschutz**

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

**2. Verringerung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

**3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

**4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren**

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- 5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen über 10m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
  
- 6. Pflanzfestsetzungen**  
Auf den privaten Grundstücken sind gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Erschließungsstraße, hier sind die Pflanzenstandorte gemäß Lageplan festgesetzt. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.
  
- 7. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege**
  - 7.1 Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.
  - 7.2 Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

---

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

---

**1. Planvorlage**

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-  
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der  
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zuge-  
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-  
schnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

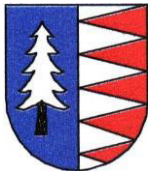
**2. Denkmalschutz (Hinweis)**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische  
Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG  
Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benach-  
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,  
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-  
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis  
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-  
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-  
behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 –  
Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de))  
mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung  
von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.  
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz  
ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu  
rechnen.

**3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)**

Das geplante Baugebiet „Küssaburgstraße“ liegt in der Zone III B  
zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des  
Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vor-  
gaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995  
wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wasser-  
gefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bau-  
vorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung  
festzuschreiben.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**4. Baugrund (Hinweis)**

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse liegen allerdings bis dato noch keine vor.

Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

**5. Landwirtschaft (Hinweis)**

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Süden und teilweise auch im Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.

**6. Hochwasserschutz (Hinweis)**

Das B-Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte von einem Ausläufer der Überflutungsflächen HQExtrem zum Schwarzbach tangiert. Die Überflutungstiefe ist nach der digitalen Karte des LUBW mit 0,10m angegeben (383,80m ü. NN).

Die im B-Plan festgesetzten OK FFB Höhen liegen deutlich über dem HQExtrem Hochwasserhorizont.





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO**

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

**1. Äußere Gestaltung der Gebäude**

**1.1 Dächer**

**1.1.1 Dachform**

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer.

**1.1.2 Dachneigungen**

WA	Sattel- /Walmdach	20° - 38°
	Pulldach	10° - 20°
	Versetztes Pulldach	15° - 35°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

**1.1.3 Dacheindeckung**

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

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

**1.2 Oberflächen**

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

**1.3 Alternativenergie**

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt diese Festsetzung.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- 2. Gas- und Ölbehälter**  
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 3. Antennen**  
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
- 4. Einfriedungen**
  - 4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig. Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
    - Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
    - Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,20m.
  - 4.2 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten.
- 5. Freiflächen**
  - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen. Senkrechte Geländeversprünge entlang der Grenzen dürfen max. 0,50m hoch sein.
  - 5.2 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. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
  - 6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
  - 6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
    - Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
    - Garagen längs zur Straße = 3,00m
    - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
    - Carports längs zur Straße = 3,00m
  - 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- 7. Stellplatzverpflichtung**  
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)
- 8. Abfallbehälter**  
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werde, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.
- 9. Leitungen**  
Für Leitungen wie Strom, Telekommunikation, Breitband, TV, Straßenbeleuchtung und Sonstige ist eine Erdverlegung festgesetzt.

Klettgau, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Ozan Topcuogullari  
Bürgermeister