

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ dient der Errichtung einer Mehrzweckhalle und der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Mehrzweckhalle dienen.
- 1.1.2 Innerhalb der Mehrzweckhalle sind neben der Hallennutzung (großer und kleiner Saal, Bühnen, Foyer) folgende Nutzungen zulässig: erforderliche Nebenräume wie Abstellräume, Technikräume, Umkleideräume, Sanitäreinrichtungen, Garderobe und Küche.
- 1.1.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind zusätzlich zur Mehrzweckhalle folgende Nutzungen zulässig: Nebenanlagen, technische Anlagen (z.B. Transformatorenstation), Freiflächen, Kfz- und Fahrradstellplätze.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage (maximale Gebäudehöhe). Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planeinschrieb in Meter über NN maßgebend. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.
- 1.3.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.
- 1.4.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Stellplätze sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

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

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

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

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über die Gemeinbedarfsfläche nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche oder Grünfläche).

1.6.3 Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

1.7 Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 Kfz-Stellplätze sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig.

1.7.2 Offene Fahrrad-Stellplätze sind in der gesamten Gemeinbedarfsfläche und in den öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist energiearm, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind so zu installieren, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.10.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Weitere Angaben siehe Pflanzempfehlungen unter 1.12.

1.10.2 Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten bis zu einem Maß von 2 m sind zulässig.

1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.11.1 Die im zeichnerischen Teil mit einem Baumerhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen vergleichbaren Baum zu ersetzen. Weitere Angaben siehe Pflanzempfehlungen unter 1.12.
- 1.11.2 Die Bestandsbäume im Plangebiet und im grenznahen Bereich außerhalb des Plangebiets sind einschließlich ihres Wurzelraumes während der Bauausführung vor Schäden zu schützen. Der Wurzelbereich, in der Größe pauschal dem Kronenbereich entsprechend, plus 3 m ist zu diesem Zweck mit einem Bauzaun während der gesamten Bauphase abzugrenzen. Das Überfahren, Bodenverdichtungen und Materialablagerungen sind dort unzulässig. Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Wurzelraum (= Kronenraum plus des 3 m Abstandes), z.B. im Bereich der Mulden-Rigolen-Versickerung, ist im Herbst oder Frühjahr außerhalb der Vegetationszeit und möglichst ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme ein Wurzelvorhang in Handarbeit fachgerecht herzustellen. Bei jeder Betroffenheit von Wurzeln sind Erdarbeiten von Hand auszuführen. Die betroffenen Wurzeln sind fachgerecht abzuschneiden und zu versorgen. Weitere Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpflege 2017 (FLL 2017: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind zu beachten. Ist der Bau von Wegebelägen innerhalb des Wurzelraumes unvermeidlich, sollte möglichst wasser- und luftdurchlässiges Material, z.B. Kies, wassergebundene Decke, verwendet werden.

1.12 Pflanzempfehlungen

Laubbäume für Parkplatz

Zur Neupflanzung auf dem Parkplatz sind aufgrund der Randlage zur freien Landschaft heimische Laubbäume, evtl. in besonders robusten Sorten, zu verwenden, die starke Trockenheit tolerieren. Die im Folgenden genannten Arten und Sorten sind geeignet:

Spitzahorn	Acer platanoides	hochwüchsig
Spitzahorn	Acer platanoides „Allershausen“	hochwüchsig
Feldahorn	Acer campestre	mittelwüchsig
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“	mittelwüchsig
Traubeneiche	Quercus petraea	hochwüchsig
Winterlinde	Tilia cordata	hochwüchsig
Winterlinde, „Stadtlinde“	Tilia cordata „Greenspire“	hochwüchsig

Laubbäume für die Randbereiche

Als Ersatz für zukünftig zu ersetzende Laubbäume am Rand des Geländes (heute überwiegend Eschen) sind heimische Laubbäume der im Folgenden genannten Arten zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides	hochwüchsig
Feldahorn	Acer campestre	mittelwüchsig
Hainbuche	Carpinus betulus	mittelwüchsig
(je nach Weiterentwicklung des Eschentriebsterbens)		hochwüchsig
Vogelkirsche oder Kirsche in Sorten	Prunus avium	hochwüchsig
Stieleiche	Quercus robur	hochwüchsig
Winterlinde	Tilia cordata	hochwüchsig
Walnuss	Juglans in Sorten	hoch-/breitwüchsig

Auf die Pflanzung der Esche - Fraxinus excelsior sollte verzichtet werden, solange keine positive Tendenz bezüglich des Eschentriebsterbens erkennbar ist.

Qualitätsmerkmale der zu pflanzenden Bäume

Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang. Kirsche und Walnuss kann auch kleiner gepflanzt werden.

Einsaat der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Als Einsaat eignen sich Saatgutmischungen mit dem Aspekt einer blütenreichen Wiese mittlerer Standorte. Zu unterscheiden ist der Grad der Besonnung. Für die Mulden zur Versickerung von Regenwasser sind zusätzlich Arten feuchter bis wechselfeuchter Standorte einzubringen.

Auf die Verwendung heimischer Arten mit einem hohen Wert für Insekten ist zu achten. Das Saatgut ist sollte daher von Firmen mit einem geeigneten Angebot bezogen werden. Alternativ kann auch das Mähgut von artenreichen Wiesen oder Säumen aus der Umgebung gewonnen und aufgebracht werden (sog. Wiesendrusch). Voraussetzung ist, dass es zu einer geeigneten Zeit entnommen wird, wenn ein hoher Samenanteil enthalten ist, bei Wiesen ca. im Juli und bei bunten Säumen etwas später, ca. August/September.

Auffälligere Blüten besitzen die Arten des wärmeliebenden Saumes mit Königskerze, Nachtkerze etc., s.u.

Geeignete Bezugsquellen und geeignete Mischungen sind der Anlage 4 zum Umweltbericht zu entnehmen.

In den Mulden zur Regenwasserversickerung ist die „Feuchtwiese“ (Rieger Hofmann) mit der „Blumenwiese“ zu mischen. Der Aufwuchs wird sich dem entstehenden Feuchtegrad entsprechend einstellen.

Einsaat der entstehenden offenen Böschungen in den externen Ausgleichsflächen

Für die Verwendung in der freien Landschaft ist nur gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 13 „Schwäbische Alb“ mit Herkunftsnachweis zulässig. Geeignet sind Wiesenmischungen für mittlere bis feuchte Standorte. Alternativ kann das Mähgut aus artenreichen Ufersäumen und Böschungen mit reifem Samenbestand in der Umgebung gewonnen und aufgebracht werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und nur in reflektionsarmer und somit blendfreier Ausführung zulässig.

Hinweis:

Blendwirkungen durch reflektierende Oberflächen (z. B. Werbeanlagen) und Beleuchtung in Richtung der K 6566 sind zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 6566 auszuschließen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielplatz, Stellflächen mit ihren Zufahrten etc. genutzt werden, als Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Vorschläge sind den Pflanzempfehlungen unter 1.12 zu entnehmen
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu bewirtschaften und möglichst dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
- 2.3.2 Zur Entlastung der Kanalisation muss das anfallende Dachwasser in einer Retentionszisterne mit einem notwendigen Rückhaltevolumen von mindestens 50 m³ auf dem Grundstück gesammelt und bewirtschaftet werden. Um eine Überlastung der Anlage zu vermeiden, ist die Retentionszisterne über einen Notüberlauf an die Mulden-Rigolenversickerung anzuschließen. Der Regenwasserabfluss in die Mulden-Rigole ist über den Notüberlauf gedrosselt abzuleiten, die Drosselabflussspende beträgt 0,50 l/s.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Rodungszeiten

3.2.1 Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

3.3 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Klettgaurinne (WSG-Nr. 337181), Zone III B des Zweckverbands Klettgau. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind deshalb zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.

3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Umweltberichts wurden die nachfolgenden externen Ausgleichsmaßnahmen am Talbach formuliert. Die Gemeinde verpflichtet sich, diese im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

- Beseitigung von zwei Durchlässen (Auswahl aus U Ta 01, U Ta 03, U Ta 04, U Ta 05, U Ta 07) und Ersatz durch großräumiges U-Profil oder Halbschale gem. entsprechenden Maßnahmenblättern des Gewässerentwicklungsplans der Gemeinde Klettgau.
- Beseitigung des Durchlasses U Ta 02 und Herstellung einer natürlichen Sohle und Böschung gem. entsprechendem Maßnahmenblatt des Gewässerentwicklungsplans der Gemeinde Klettgau.
- Grundsätzlich ist jeder Durchlass so kurz wie möglich und so breit wie möglich auszubilden.
- Die engen Rohrdurchlässe sind durch U-Profile oder durch halbkreisförmige Elemente bzw. Schalen zu ersetzen, sodass die natürliche Sohle unter dem Bauwerk hindurchführt. An den Seiten sind leicht erhöhte Bereiche herzustellen, um das Durchwandern auch bei Mittelwasser zu ermöglichen. Dies kann durch den Einbau von Störkörpern (Steine, Querriegel aus Holz u.ä.) unterstützt werden.
- Die z.T. vorhandene, an die engen Rohrdurchlässe angrenzende Verbauung des Böschungs- und Uferbereiches und der Sohle ist zu entfernen und die Böschung ist an die Umgebung anzugleichen.
- Abstürze sind durch raue Rampen zu ersetzen.
- Die entstehenden offenen Böschungsabschnitte sind mit gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 13 „Schwäbische Alb“ mit Herkunftsnachweis einzusäen. Alternativ kann Mähgut mit reifem Samenbestand aus benachbarten artenreichen Uferböschungen ausgebracht werden.
- Die externen Maßnahmen werden nach dem Kostenansatz, d.h. je 1 € Herstellungskosten in 4 Ökopunkte umgerechnet, wodurch voraussichtlich rd. 110.000 Ökopunkte entstehen. Die tatsächliche Höhe ist entsprechend der Höhe der Ausführungskosten zu ermitteln und zu verbuchen. Evtl. überschüssige Ökopunkte werden auf das Ökokonto der Gemeinde Klettgau gebucht.

3.5 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung vom Fachplanungsbüro Fichtner Water & Transportation (Freiburg) mit Stand vom 06.04.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sofern die unten genannten Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Regelmäßige Nutzung: keine Nutzung der Stellplätze entlang des Sportplatzes in der Nacht, keine Verwendung eines Kühlwagens in der Nacht.
- Seltene Ereignisse: die Anzahl von seltenen Ereignissen ist pro Jahr auf maximal 18 Veranstaltungen zu begrenzen.

Klettgau, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Klettgau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Klettgau, den

Klettgau, den

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister