Bebauungsvorschriften

zum verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan - über die Gewanne "Schalmenäcker - Kirchweg" der Gemeinde Geisslingen, Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S.341).
2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962. (BGBl. S.429) (BauNVO).
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.208).
4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16, 111 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges.Bl. S.152) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintrag im Baunutzungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Die in den §§ 3 und 8 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, sowie bei dem Gewerbegebiet zusätzlich durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag im Baunutzungsplan, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse durch Eintrag im Gestaltungsplan, sowie im Straßen- und Baulinienplan.

2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO kann nicht zugelassen werden. Jedoch dürfen die im Hanggelände eingeschossig festgesetzten Gebäude in Ausnahmefällen talseitig mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.

3) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit 10,0 m über Oberkante der Landstraße festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1) Im Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und seitlichen sowie rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

2) Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für Hauptgebäude und sämtliche gewerblichen Bauten.

3) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einzelgaragen zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1) Im Wohngebiet werden die Grenzabstände sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude jeweils im Einzelnen durch die seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

2) Im Gewerbegebiet gelten innerhalb der äußeren, planlich festgesetzten Baugrenzen bezüglich der Grenzabstände sowie der Gebäudeabstände unverändert die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Wohngebäude sollen ein langgestrecktes

Rechteck bilden, wobei die Gebäudelängsseite mindestens 11,0 m betragen soll.

2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie darf bei Wohngebäuden nicht über 0,80 m, bei gewerblichen Bauten nicht über 1,10 m betragen. Bei den im Hanggelände talseitig zweigeschossiggen Gebäuden darf dort kein Sockel angelegt werden.

3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4) Die Dachneigungen von Wohngebäuden sind durch Eintrag im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Die Dächer der gewerblichen Bauten sind entweder als Flachdächer auszubilden oder als geneigte Dachflächen für alle Baublöcke möglichst einheitlich anzulegen, wobei eine Neigung zwischen 20 und 30° anzustreben ist. Die Dachformen sind dabei möglichst ruhig zu halten.

5) Kniestöcke sollen bei Wohngebäuden grundsätzlich nicht errichtet werden. In grundrißlich bedingten Ausnahmefällen können sie bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelssen werden.

6) Dachgaupen sind nicht gestattet, Dachaufbauten sind zu vermeiden.

7) Für die Dachdeckung der geneigten Dachflächen bei Wohnbauten sind engobierte Ziegel zu verwenden. Die Dachfarbe soll in jedem Falle dunkel gewählt werden.

8) An die äußere Gestaltung der gewerblichen Bauten sind erhöhte Anforderungen zu stellen, wobei neben der gestalterischen Durchbildung auch auf die Materialverwendung im Hinblick auf Haltbarkeit des A ussehens besonders zu achten ist.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche erforderlichen Garagen und Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.

2) Im Wohngebiet weist der Gestaltungsplan die bauliche Anordnung der Garagen aus. Sie sollen in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Anbinden an das Hauptgebäude oder teilweiser Einbau in das ansteigende Gelände ist vorzuziehen.

3) Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

4) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer von freistehenden Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf nicht über 3,00 m betragen.

5) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Dies gilt auch für freistehende Garagen von Nachbargrundstücken.

6) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mindestens 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

§ 11

Verputz, Anstrich und Außenmaterial

1) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen fertig zu behandeln.

2) Auffallende und grell wirkende Farben sind zu vermeiden.

3) Die Zahl der in Anwendung zu bringenden Materialien und Farben ist möglichst zu beschränken.

§ 12

Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen möglichst einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Gehölze und Hecken vorzuziehen.

2) Sämtliche Einfriedigunen längs der öffentlichen Verkehrswege und senkrecht dazu bis zu einer Tiefe von 5,00 m dürfen nicht über 0,80 m hoch sein. Alle übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

3) Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt, farbiger Kunststein in starken Farben ist zu vermeiden.

§ 13

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Freiflächen vor den Gewerbebetrieben längs der Landstraße.

2) An allen Straßeneinmündungen sind alle Eckgrundstücke innerhalb eines Dreiecks von jeweils 20 m Frontlänge von jeglichen Einfriedigungen, Bewuchs und Bepflanzung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

3) Vorplätze bzw. private Verkehrsflächen und Ausfahrten müssen befestigt werden.

4) Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen auf den Grundstücken sind möglichst flach und in geschlossener Fläche durchzuführen. Dabei sollen die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und diejenige der Nachbargrundstücke sorgsam berücksichtigt werden.

5) Jegliche beabsichtigte Veränderungen der ursprünglichen Geländeverhältnisse sind in den Baugenehmigungsunterlagen ausreichend darzustellen.

§ 14

Geltungsbereich Einzelvorschriften

Soweit in den vorstehenden Bestimmungen Einzelfestsetzungen für Wohngebiete betroffen sind, gelten diese sinngemäß auch für jegliche Wohnbebauung innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes, soweit dort Wohngebäude nach § 9 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen gebaut werden.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

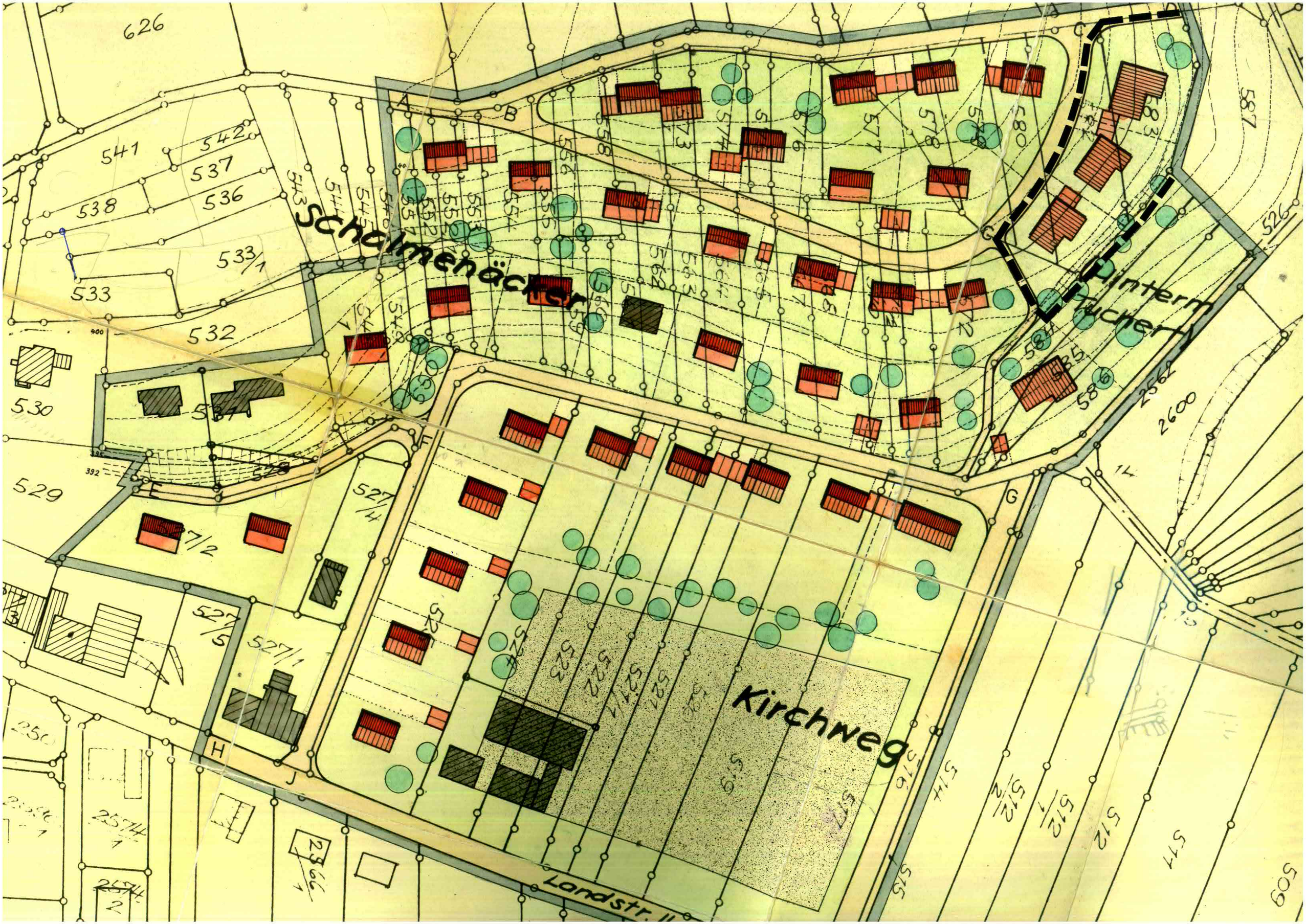
Geisslingen - Rheinfelden, den 28.6. 1965

Bürgermeisteramt:

GEMEINDE GEISSLINGEN

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL ING FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8281


Schelmenäcker
Hintern Äcker
Kirchweg
Landstr.
626
541
542
537
538
536
533/1
533
532
530
531
529
528
527/4
527/2
527/5
527/1
526
525
524
523
522
521/1
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512/2
512/1
512
511
509
587
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
A
B
C
D
E
F
G
H
J
2562
2600
250
25744/1
25744/2
2566/1
400
392
395

ERLÄUTERUNGEN :

- BESTEHENDE BAUTEN
- NEUBAUTEN 1 GESCHOSSIG FLACHDACH
- NEUBAUTEN 1 GESCHOSSIG DACHN. 20 - 26°
- NEUBAUTEN 2 GESCHOSSIG DACHN. 20 - 26°
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR GEWERBEBETRIEBE
- PLANUNGSGRENZE
- BEREICH DER ÄNDERUNG GEM. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31.08.92 (s. ges. Verfahren)

GEMEINDE 4 KLETTGAU

PLANUNG GEMEINDE GEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „SCHALMENÄCKER - KIRCHWEG"

GESTALTUNGSPLAN M 1:1000

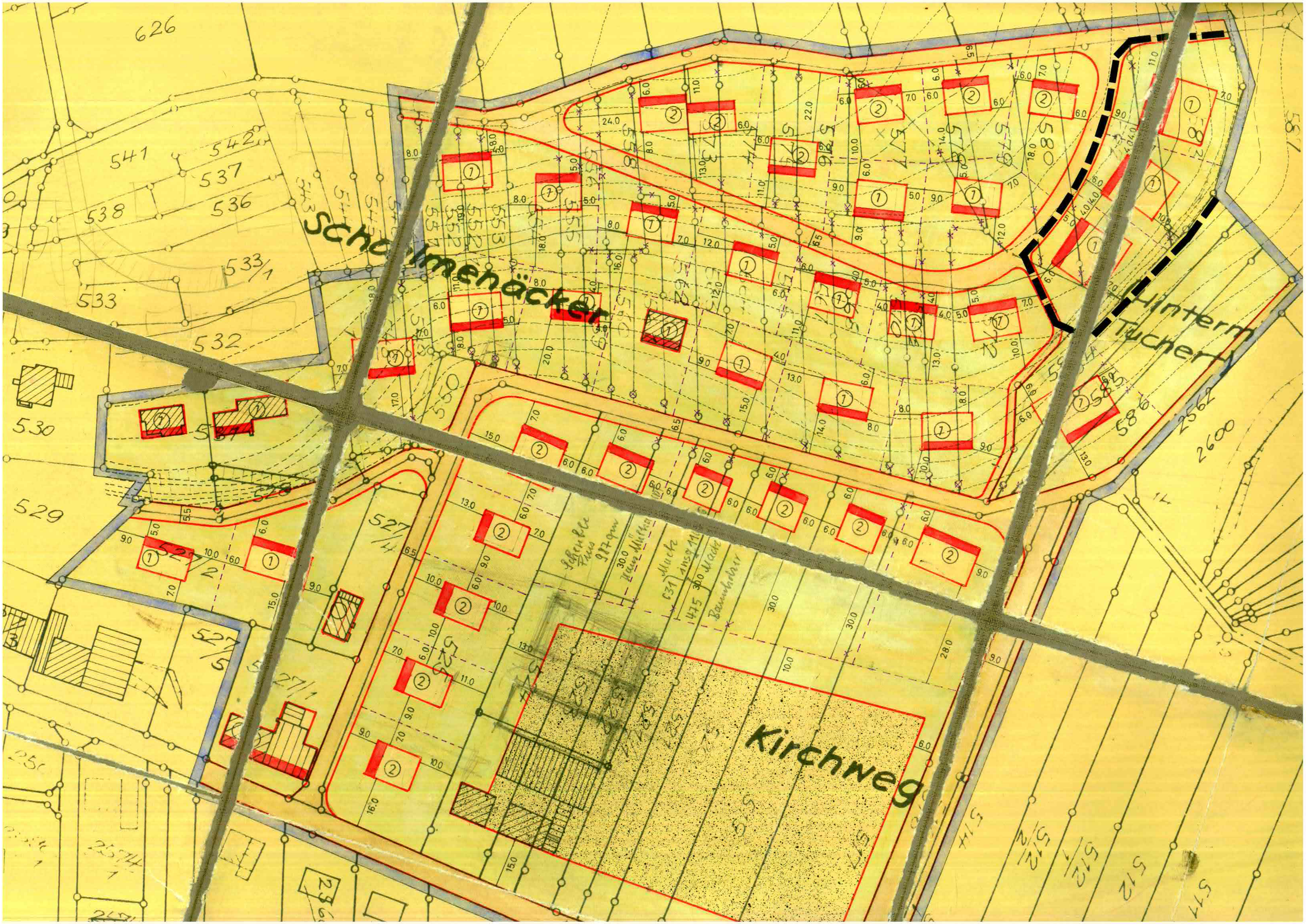
RHEINFELDEN - GEISSLINGEN, DEN 28.6.65

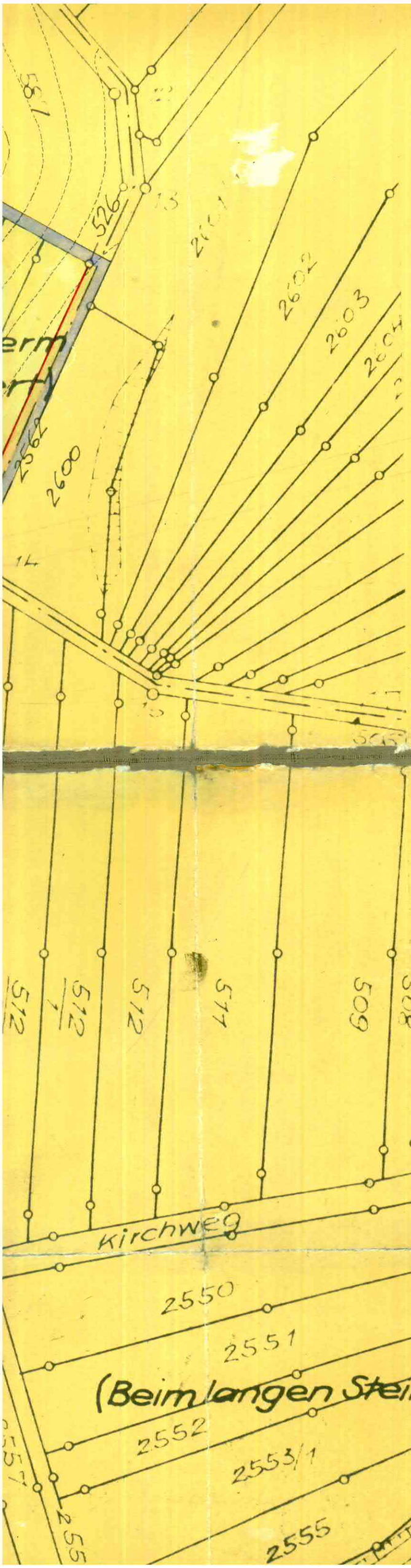
DER BÜRGERMEISTER:

GEMEINDE 1 GEISSLINGEN

DER PLANER:

PETER BEHRLE


Schermenäcker
Hintern Tuchert
Kirchweg
626
541
542
537
536
538
533/1
533
532
530
529
527/4
527/5
527/1
550
585
586
2562
2600



ERLÄUTERUNGEN :

- NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- NEUE BAULINIEN
- BLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- (2) ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜN- U. HOFFLÄCHEN NICHT ÜBERBAUBAR
- FLÄCHEN FÜR GEWERBEBETRIEBE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT BAUGRENZEN
- PLANUNGSGRENZEN
- BEREICH DER ÄNDERUNG GEM. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31.08.92 (s. ges. Verfahren)

GEMEINDE 4 KLETTGAU

Stein

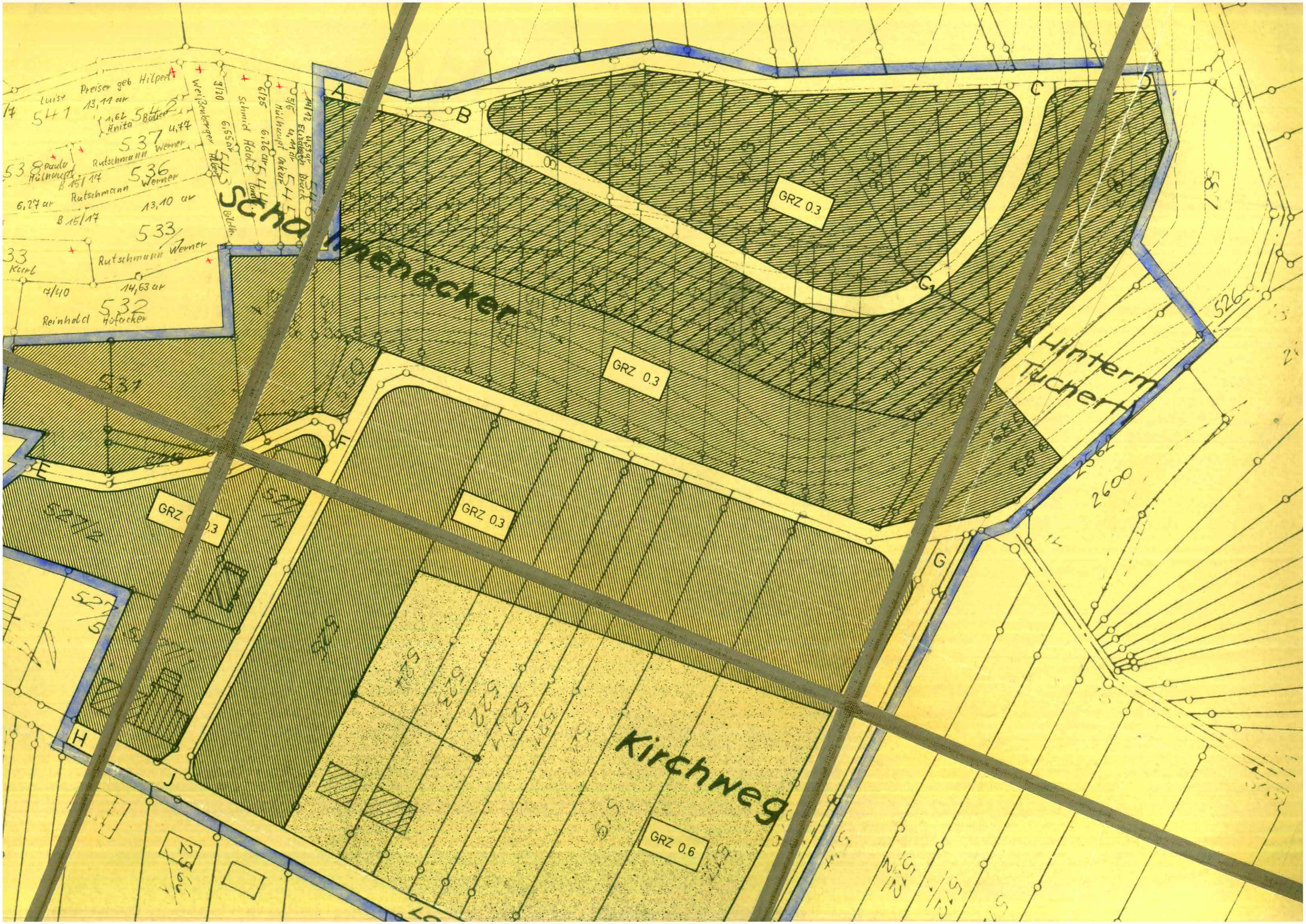
PLANUNG GEMEINDE GEISSLINGEN

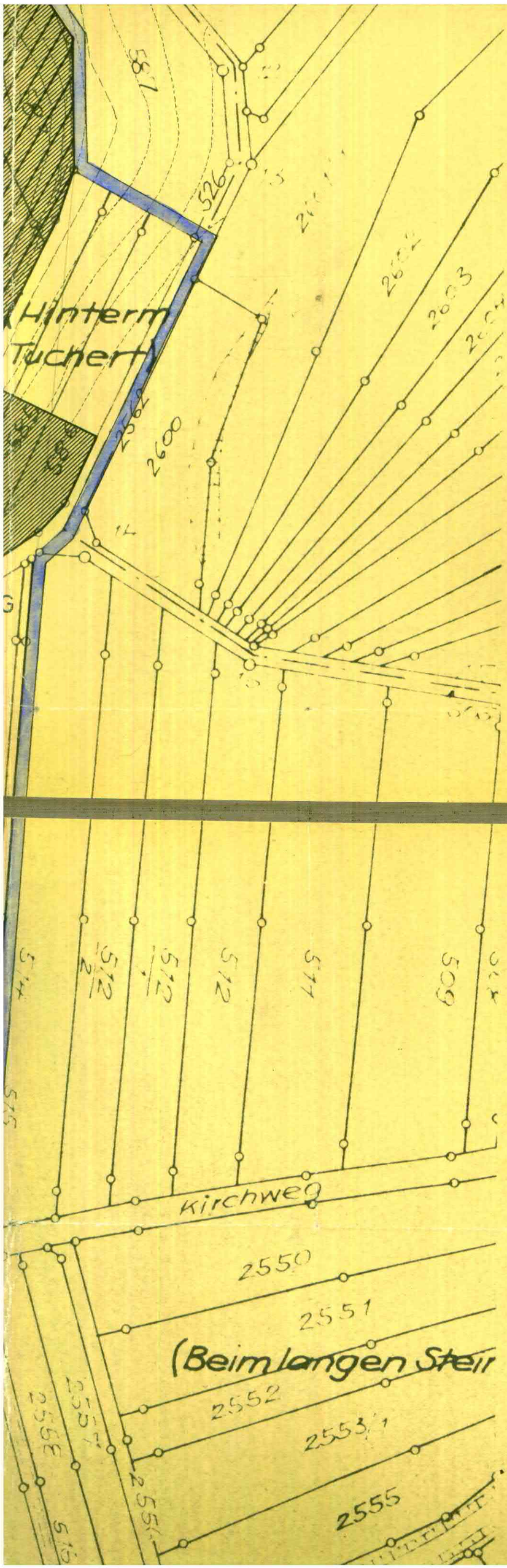
BEBAUUNGSPLAN „SCHALMENÄCKER - KIRCHWEG"

STRASSEN- U. BAULINIENPLAN M 1 : 1000

RHEINFELDEN - GEISSLINGEN, DEN 15.3.65

DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:


Schönenäcker
Hinterm Tuchert
Kirchweg
GRZ 0.3
GRZ 0.3
GRZ 0.3
GRZ 0.3
GRZ 0.6
A
B
C
D
E
F
G
H
J
Luise Preiser geb Hilpert
13,11 ar
Anita Bauer
537 Werner Rutschmann
536 Werner Rutschmann
533 Werner Rutschmann
532 Reinhold Höfacker
Paula Hülnhuppt
Weißenberger
Schmid Adolf
Hülnhuppt Oskar
Elsbeth Beck
13,10 ar
14,63 ar
6,27 ar
6,55 ar
6,26 ar
4,44 ar
4,77
1,62
526
2562
2600



ERLÄUTERUNGEN:

REINE WOHNGEBIETE WR

REINE WOHNGEBIETE WR II BAUABSCHNITT

GEWERBEGEBIETE GE

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

PLANUNGSGRENZE

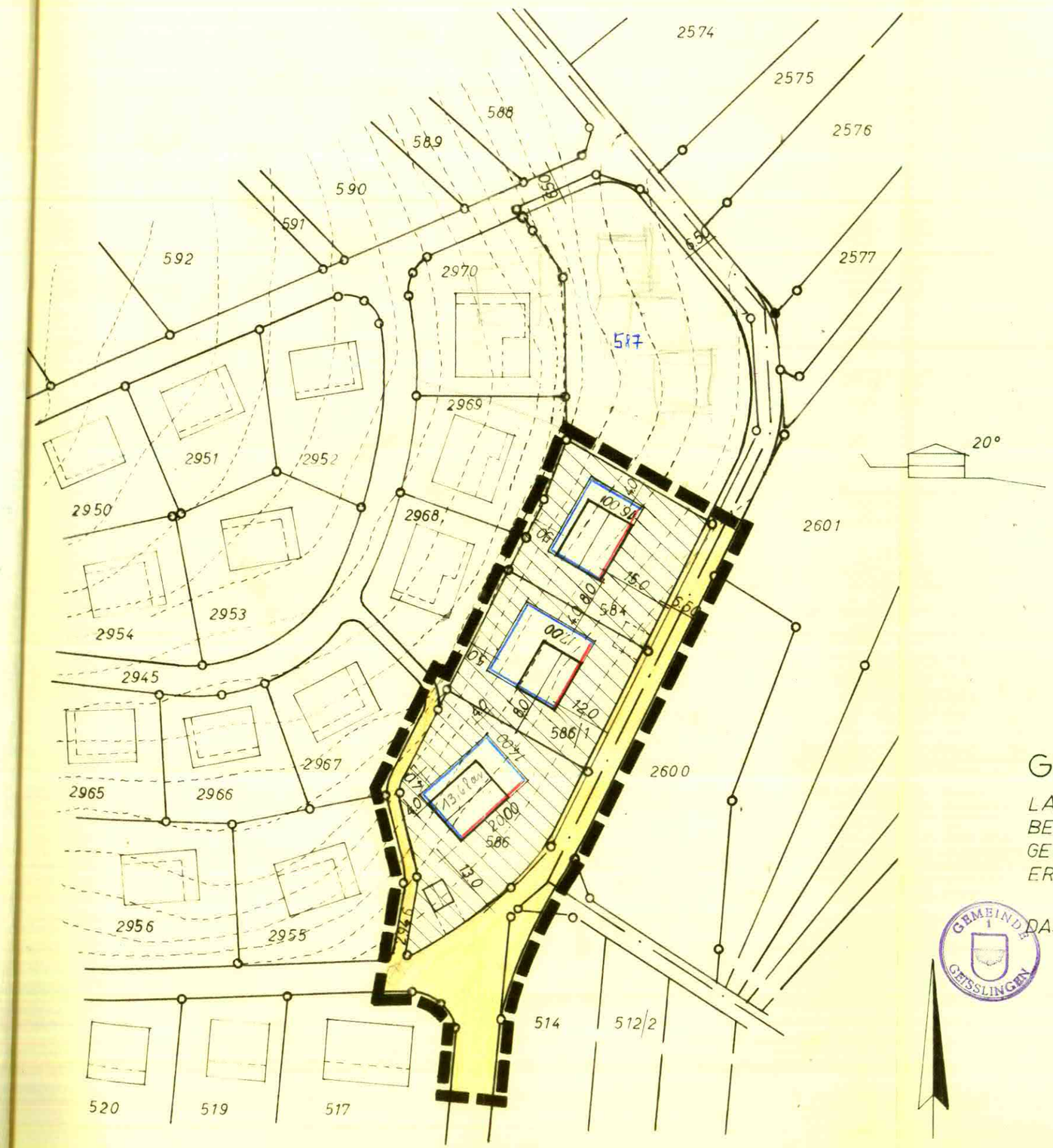
PLANUNG GEMEINDE GEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „SCHALMENÄCKER - KIRCHWEG"

BAUNUTZUNGSPLAN M 1:10

RHEINFELDEN - GEISSLINGEN, DEN 15.3.65

DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER



LEGENDE

PLANUNGSGRENZEN

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAU NVO)

OFFENE BAUWEISSE

GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

DACHNEIGUNG 20°

GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BAU NVO)

STRASSENVERKERSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ABSTELLPLÄTZE

FLÄCHEN FÜR ABSTELLPLÄTZE

Baupolizeilich genehmigt
Waldshut, den 19. MAI 1969
Landratsamt
Staatl. Verwaltung
LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE GEISSLINGEN

LANDKREIS WALDSHUT
BEBAUUNGSPLAN
GEWANN HINTERM TUCHERT
ERZINGEN – GEISSLINGEN DEN 18.11.1968

M 1:1000

GEMEINDE GEISSLINGEN

DAS BÜRGERMEISTERAMT

DIE ARCHITEKTEN
HORST SCHNEIDER DIPL.-ING.
EMIL MUSAHL ING.
KREIS ARCHITEKTEN
789 WALDSHUT
LANGENWEG 3 . TEL. 603

Landkreis Waldshut

Gemeinde Geisslingen

S a t z u n g

über Änderung des Bebauungsplanes " Kirchweg- Schalmenäcker " durch Einbeziehung des Gewannes " Hinterm Tuchert ".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl.I S 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden/Württemberg vom 6.4.1964(Ges.Bl.S.151 LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden/Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 10.Februar 1969 die Änderung des Bebauungsplanes für " Kirchweg- Schalmenäcker " der am 22.9.1965 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1) der Straßen- und Baufluchtenplan, festgestellt vom Landratsamt am 22.Sept.1965
2) der Gestaltungsplan
3) die Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften des Landratsamtes Waldshut vom 28.6. 1965

§ 2

Der Straßen- und Baufluchtenplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch Beiblatt) geändert nach Maßgabe der Begründung vom 15.1. 1969. durch Festsetzung der baulichen Nutzung für die Grundstücke im Gewann "Hinterm Tuchert".

§ 3

Der Gestaltungsplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch ein Beiblatt) geändert nach Maßgabe der Begründung vom 28.1. 1969. Die Polizeiverordnung über die Bebauungsvorschriften nach § 1 bleibt unverändert bestehen .

§ 4

Neben den durch §§ 2 und 3 geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1) Begründung und Erläuterung vom 28.6. 1965.
2) Straßen- und Baulinienplan vom 28.6. 1965 in der Fassung vom 18.11.68
3) Gestaltungsplan vom 28.6. 1965 in der Fassung vom 18.11.68
4) Baunutzungsplan vom 28.6. 1965 in der Fassung vom 18.11.68
5) Bebauungsvorschriften vom 28.6. 1965.

1o. Februar 1969

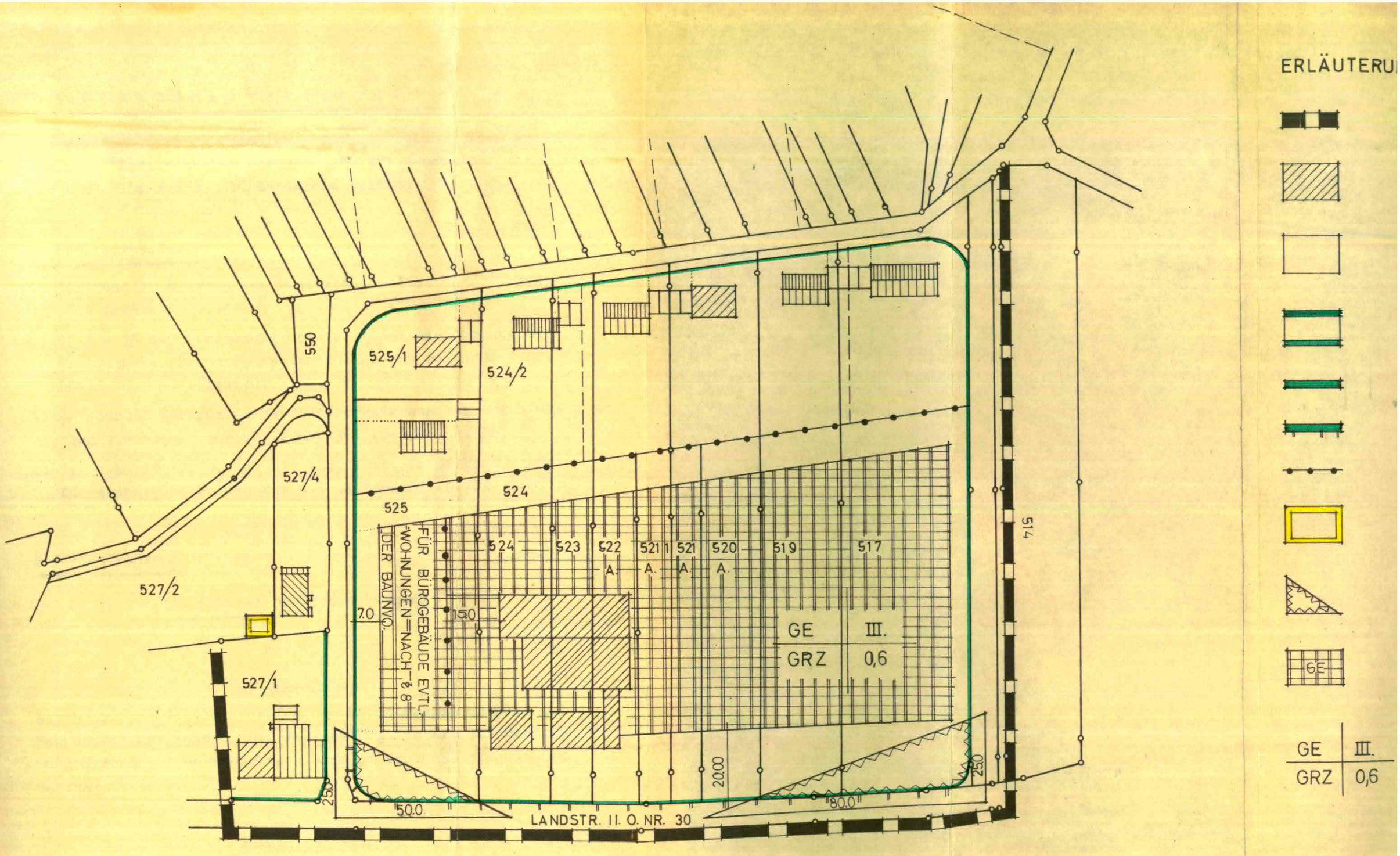
gez.Mülhaupt
Schilling Adolf
Anton Brack
Schmid Franz
Werner Eckert
Erich Indlekofer
Fritz Schmid
Walter Mülhaupt

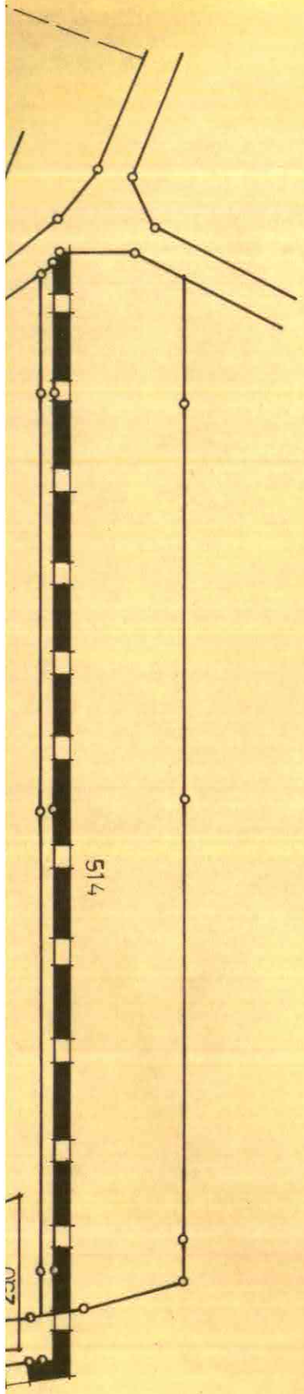
Die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes wurde am 9.5.69 vom Landratsamt in Waldshut genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am 19.Mai 1969 öffentlich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.5.69 bis 1o.6. 69.

Die Satzung ist damit am 13. Juni 1969 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister:


ERLÄUTERU
550
525/1
524/2
527/4
525
524
527/2
527/1
524
523
522
521 1
521
520
519
517
514
A
A
A
A
7.0
15.0
FÜR BÜROGEBÄUDE EVTL.
WOHNUNGEN=NACH=§ 8
DER BAUNVO.
GE
III.
GRZ
0,6
GE
GE
III.
GRZ
0,6
20.00
25.0
25.0
50.0
80.0
LANDSTR. II. O. NR. 30



ERLÄUTERUNGEN :

Planungsgrenze

Bestehende Gebäude

Private Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

" ohne Ausfahrt

Nutzungstrennung

Versorgungsanlagen (Elektr.)

Fläche von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Sichtdreieck)

GE — Gewerbliche Nutzung

GE	III.	Gewerbegebiet	Zahl der Geschosse
GRZ	0,6	Grundflächenzahl	Überbauung in Dez.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN :

Nach § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg i.V. mit dem § 13 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat von Geißlingen die Änderung des Bebauungsplanes „Kirchweg-Schalmenäcker" beschlossen.
Die Änderung erfolgt nur im Gewerbegebiet.

1. Der Bebauungsplan besteht aus den nebenstehenden zeichnerischen und den nachstehenden schriftlichen Festsetzungen.
2. Die Sockelhöhe der gewerblichen Bauten soll 1,10 m die übrigen Bauten 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Dächer sind als Flachdächer oder geneigte Dachflächen mit einer Höchstneigung von 18° auszubilden, ausgenommen sind Sheddächer.
4. Sämtliche außerhalb der Baulinien und Baugrenzen liegenden Freiflächen sind als vorgartenähnliche Grünflächen anzulegen,und zu bepflanzen.
   Wo möglich,ist eine Hecken-oder Baumpflanzung zur Abschirmung und zur Durchgrünung anzulegen.

FESTLEGUNG:

Planungsänderung

Nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.
Durch Beschluß des Gemeinderates vom .....
Bestätigt am 27. Jan. 1969

Geißlingen, den 11.2.69.
Der Bürgermeister:
gez.Mülhaupt

Planung

Ing. Karl Rutschmann
Freier Architekt

7891 G r i e s s e n /Baden

Griessen, den 8.2.1969

Der Architekt:

ING. KARL RUTSCHMANN
FREIER ARCHITEKT BDB
7891 GRIESSEN / BADEN
JAHNSTRASSE TEL. (07742) 604

Genehmigt

Landratsamt Waldshut
Nach § 11 BBauG. vom 23.6.60

Waldshut, den 8. April 1969

Die Baupolizei:
gez. Kistner

Rechtskräftig

Nach § 12 des BBauG.vom23.6.60 und Änderung nach § 13 des BBauG.

Geißlingen, den 6. Mai 1969

Der Bürgermeister:
Mülhaupt

Änderung zum Bebauungsplan

„KIRCHWEG — SCHALMENÄCKER" DES GEWERBEGEBIETES IN GEISSLINGEN M. 1:1000

angezeigt am 15. SEP. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Klettgau
Landkreis Waldshut

Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Schalmenäcker - Kirchweg", Ortsteil Geißlingen, in einem Teilbereich

---

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) , der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), der Landesbauordnung 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 für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau in seiner Sitzung am 31.08.1992 die Änderung des Bebauungsplanes

"Schalmenäcker - Kirchweg"

in einem Teilbereich als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Geltungsbereiches der Änderung.

Der zeichnerische Teil besteht aus

- dem Straßen- und Baulinienplan vom 22.09.1965 mit Eintragung des Bereiches der Änderung
- dem Gestaltungsplan vom 22.09.1965 mit Eintragung des Bereiches der Änderung
- dem Lageplan M 1 : 1000 mit festgesetzter Firstrichtung (Baugrenzen sind beibehalten)

Der Planänderung ist eine Begründung beigefügt.

/02

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der Änderung wie folgt geändert:

- Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jetzt aktuellen Fasssung.

- Es sind Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 22 ° zulässig. Die Firstrichtung ist im Lageplan festgesetzt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

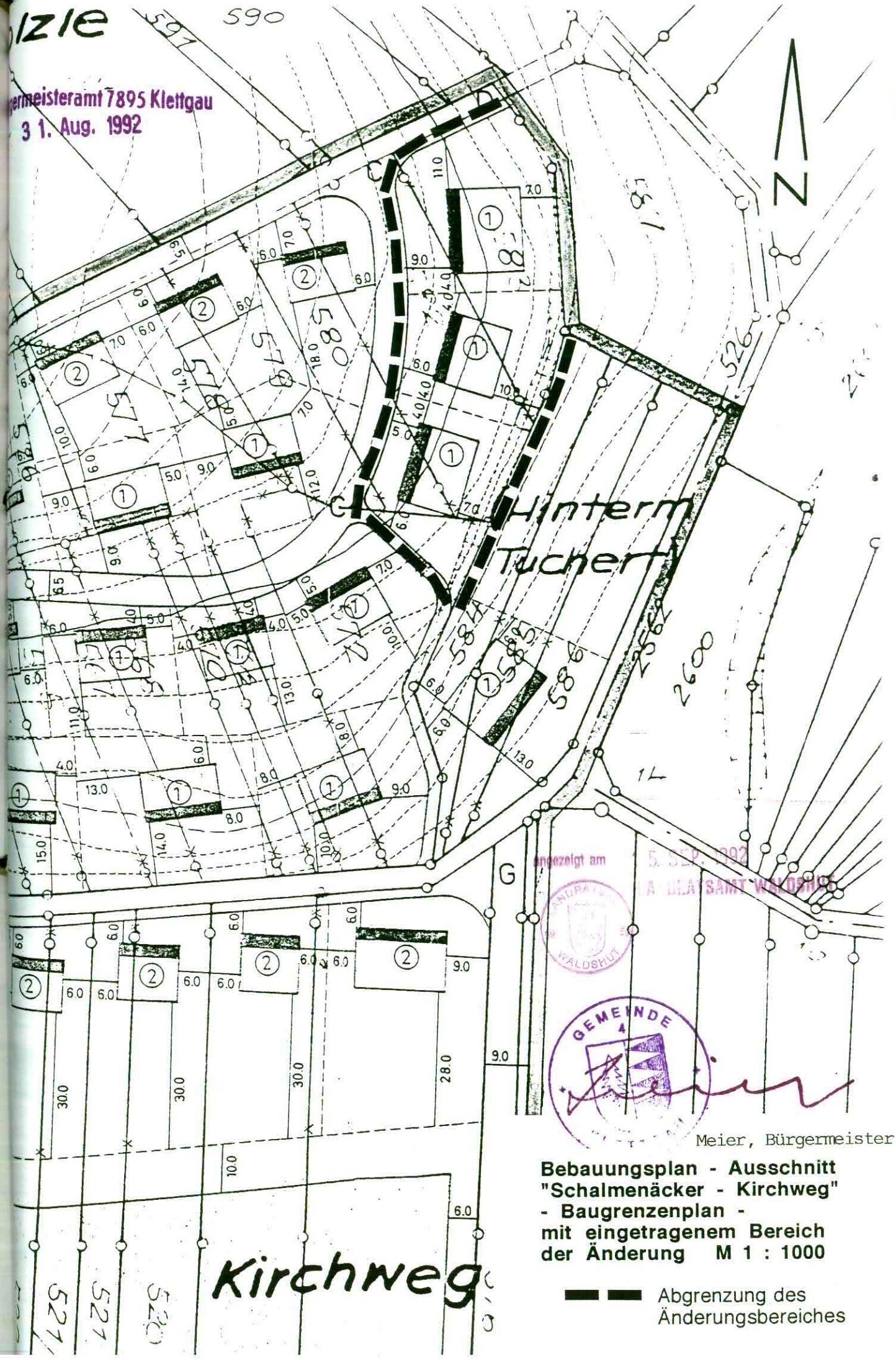
angezeigt am 15. SEP. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

7895 Klettgau, den 31. Aug. 1992

GEMEINDE 4 KLETTGAU

.....
Meier
Bürgermeister

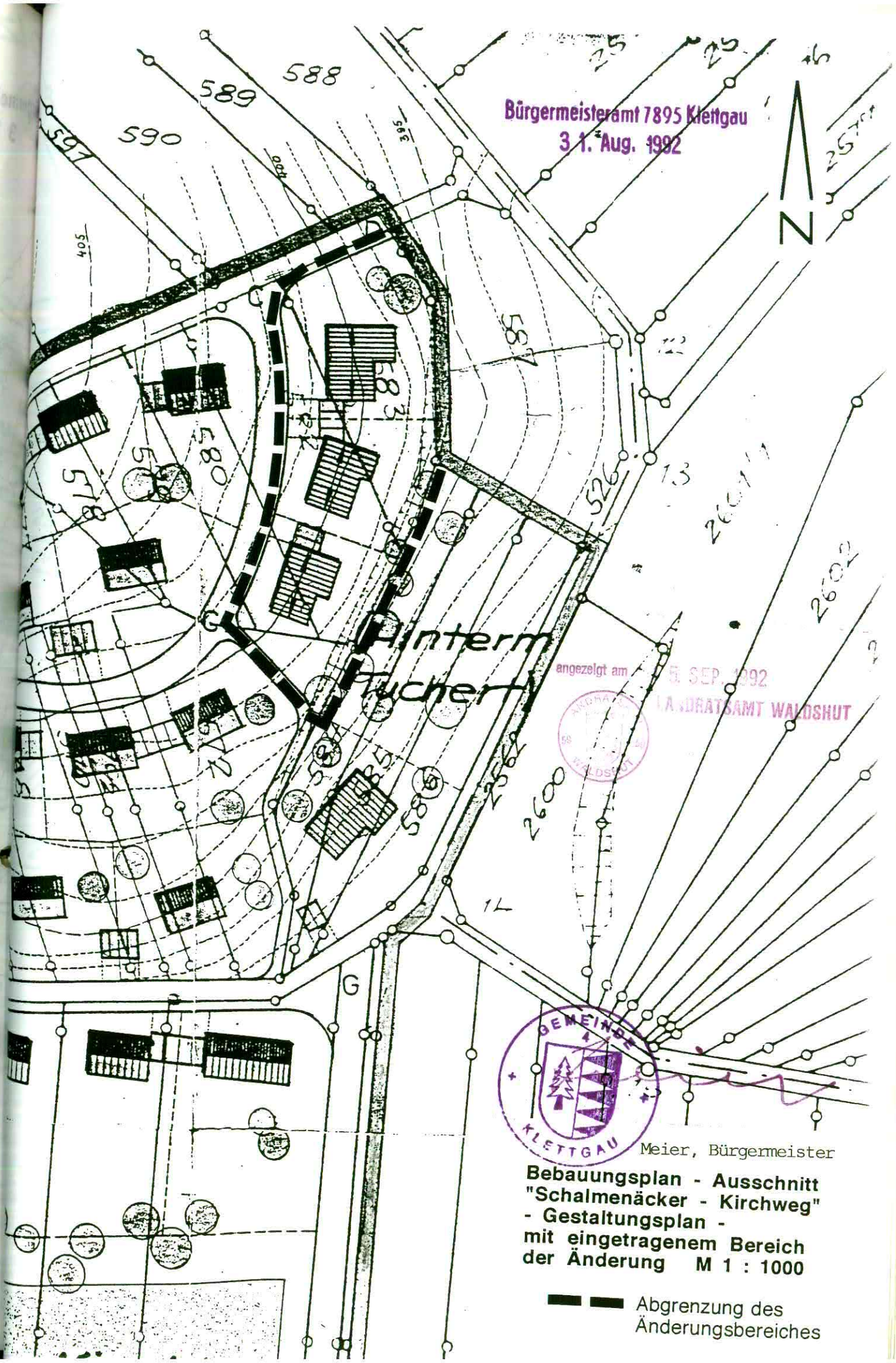


Bürgermeisteramt 7895 Klettgau
31. Aug. 1992

Meier, Bürgermeister

Bebauungsplan - Ausschnitt "Schalmenäcker - Kirchweg" - Baugrenzenplan - mit eingetragenem Bereich der Änderung M 1 : 1000

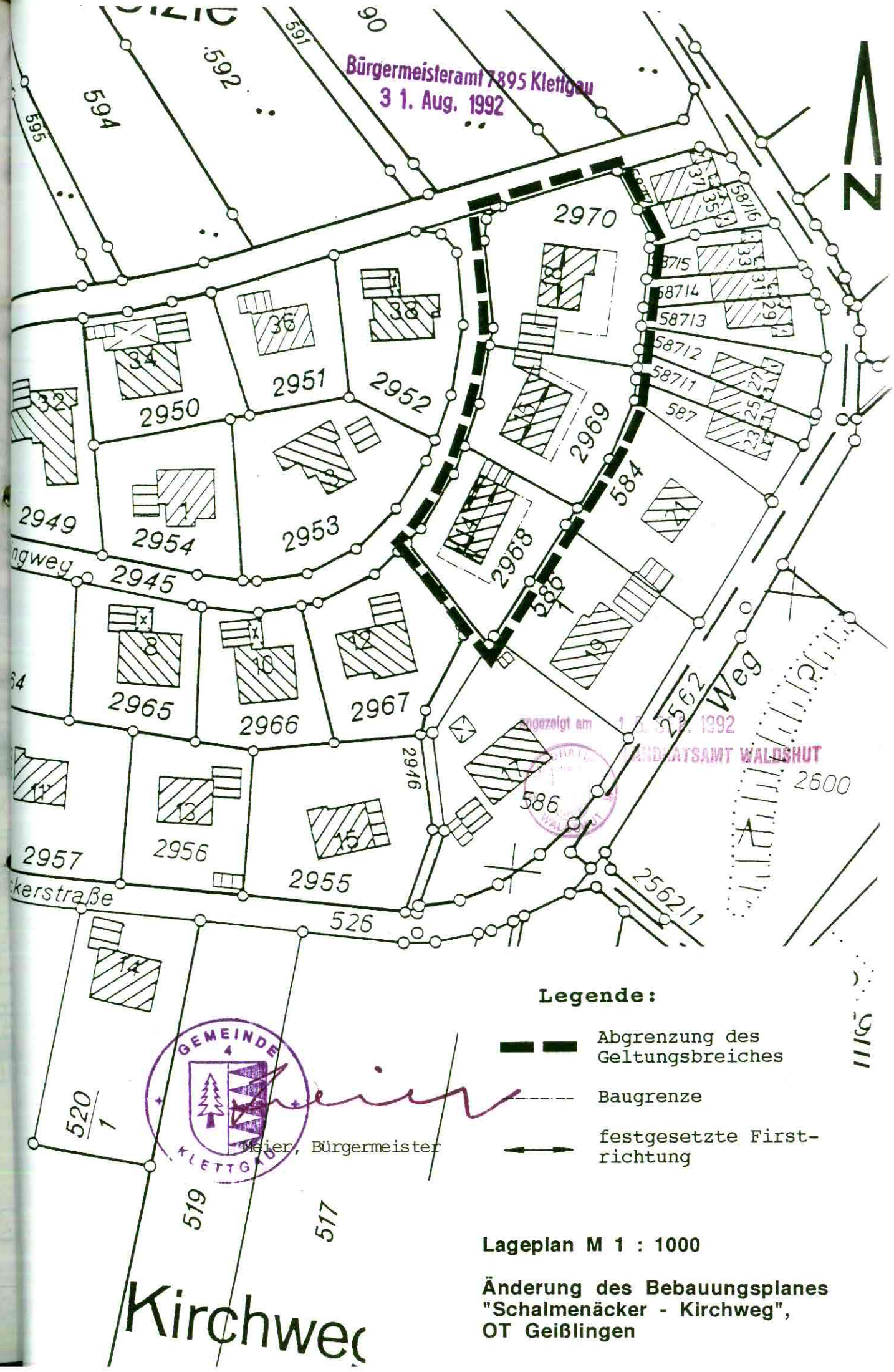
Abgrenzung des Änderungsbereiches



Meier, Bürgermeister

Bebauungsplan - Ausschnitt "Schalmenäcker - Kirchweg" - Gestaltungsplan - mit eingetragenem Bereich der Änderung M 1 : 1000

Abgrenzung des Änderungsbereiches


Bürgermeisteramt 7895 Klettgau
3 1. Aug. 1992
N
2970
2969
2968
2951
2952
2950
2949
2954
2953
2945
2965
2966
2967
2957
2956
2955
2946
586
584
587
58716
58715
58714
58713
58712
58711
2562
Weg
2600
256211
526
520/1
519
517
Kirchweg
Legende:
Abgrenzung des Geltungsbreiches
Baugrenze
festgesetzte Firstrichtung
GEMEINDE 4 KLETTGAU
Meier, Bürgermeister
Lageplan M 1 : 1000
Änderung des Bebauungsplanes "Schalmenäcker - Kirchweg", OT Geißlingen

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

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

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Schalmenäcker-Kirchweg“

und Örtliche Bauvorschriften

im OT Geißlingen

3. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 07.11.2022

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. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. BEGRÜNDUNG

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

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich
2. Schnitt 1 - 1 (Blatt 3) M 1:200

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schalmenäcker-Kirchweg“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Geißlingen als B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 07.11.2022 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (GBl. I S. 3901)

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)

WG Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 4 vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233).

KSG BW Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837).

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom 07.11.2022
C.	Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 07.11.2022
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 07.11.2022

dem B-Plan ist beigefügt:

D.	Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 07.11.2022
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 2)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 07.11.2022

§ 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 „Schalmenäcker-Kirchweg“, Rechtskraft vom 07.10.1965 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.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

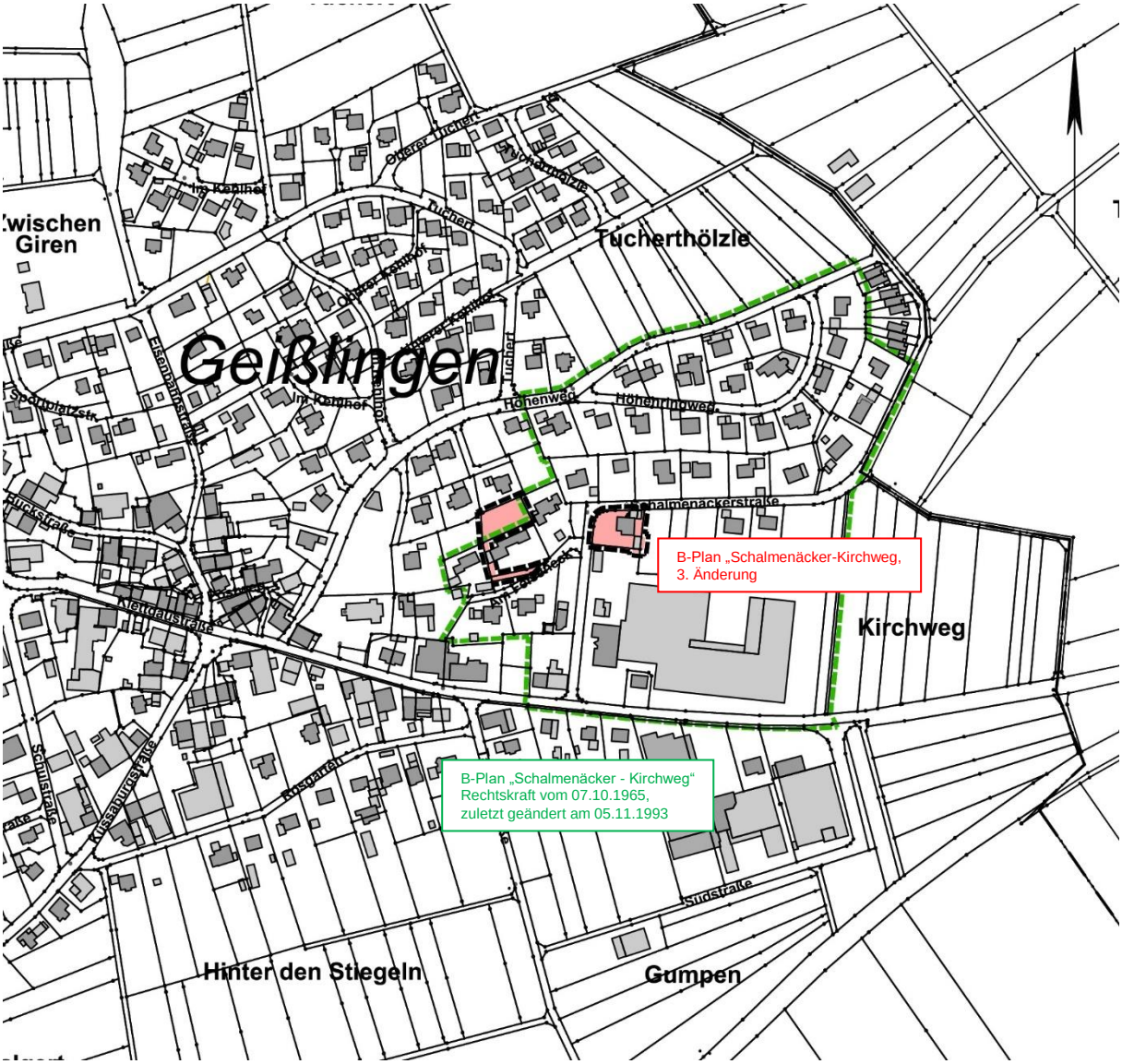
Klettgau, den 07.11.2022

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

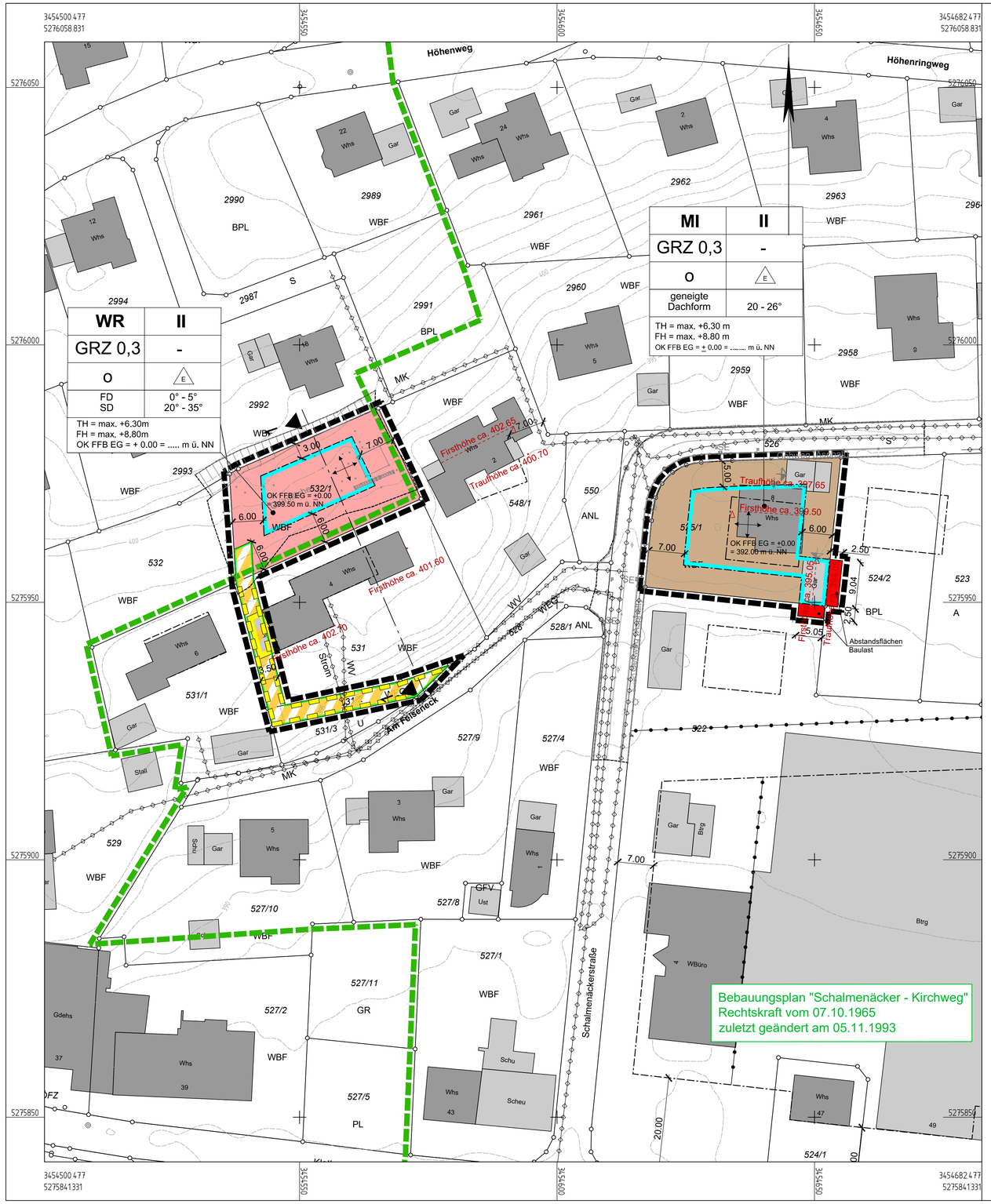
Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B
ZEICHNE-
RISCHER
TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch
- 400.0 — Höhenlinien Bestand (Bestand vom 03.03.2021, DGM LGL 2005)

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

- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
- WR — Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

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

Nutzungsschablone (Schema) :

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

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

- O — Offene Bauweise
- E — Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze alt
- Baugrenze neu
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen / -wege / -flächen

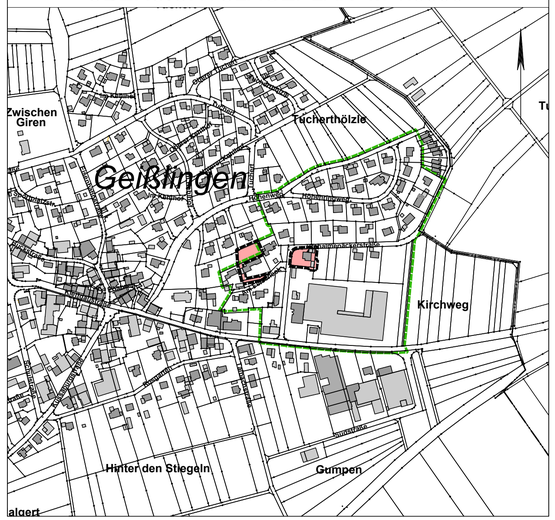
Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

Sonstige Planzeichen :

- Mit Geh-; Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schalmenäcker - Kirchweg" 3. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schalmenäcker - Kirchweg" § 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 "Schalmenäcker-Kirchweg"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Geißlingen
3. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.11.2022

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	09.05.2022		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	09.05.2022		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	12.05.2022		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	20.05.2022	bis	21.06.2022
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	20.05.2022	bis	05.07.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	07.11.2022		
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 1

79771 Klettgau, den 07.11.2022

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 07.11.2022

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2016	Plan: 2016_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Große: 0,37 m²

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schalmenäcker-Kirchweg“, Rechtskraft vom 07.10.1965 im OT Geißlingen mit Änderungen (*kursiv dargestellt*) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen dargestellt. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 3. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 3. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 1) wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

§ 1 *Baugebiete*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird. in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintrag im Baunutzungsplan (s. Lageplan Blatt 1).

Neu: Bereich Ost
Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind städtebaulich nicht gewünscht.

II. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauNVO

§ 5 *Zulässiges Maß der baulichen Nutzung*

(2) ~~Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO kann nicht zugelassen werden.~~
~~Jedoch dürfen die im Hanggelände eingeschossig festgesetzten Gebäude in Ausnahmefällen talseitig mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.~~
Neu: Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt bei der laufenden Änderung des Bebauungsplanes über die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil. Somit ist der Verweis auf den Gestaltungs- sowie auf den Straßen- und Baulinienplan in § 5 Abs. 1 nicht mehr gegeben. Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig.
(4) Neu: Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB.
Bereich West (WR) und Ost (MI): Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 1). Zur besseren Einpassung in den umgebenden Bestand ist eine Toleranz von ± 0,50m zulässig.
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Trauf- und Firsthöhe (s. Schnitt 1-1, Blatt 3) bestimmt.
Traufhöhe (TH) max. = +6,30m
Firsthöhe (FH) max. = +8,80m

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 *Bauweise*

(2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan *maßgebend* (s. Lageplan Blatt 1).

§ 7 *Überbaubare Grundstücksflächen*
gem. § 23 BauNVO

(1) ~~Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und seitlichen sowie rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag in den Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.~~
Neu: Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI).
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

(4) Bereich Ost (MI) An der Ostseite bildet in einem Teilbereich die Grundstücksgrenze gleichzeitig auch die Baugrenze. Das Erfordernis von Abstandsflächen wird gem. § 9 Abs. 1 (2a) BauGB im dargestellten Bereich (s. Lageplan Blatt 1) aufgehoben.
Der Geltungsbereich des B-Plans wurde um die Flächen der Abstandsflächenbaulasten / Anbaulasten auf den Grundstücken Flst. 522 und 524/2 erweitert. Am 06.10.2022 erfolgte die Eintragung der entsprechenden Baulasten zu den relevanten Grundstücken im Baulastenbuch der Gemeinde.

9. Regenwasserbewirtschaftung

Gültig für die Neubebauung im Bereich West (WR) und den Bereich Ost (MI) bei Abriss des bestehenden Gebäudes mit anschließender Neubebauung.

9.1 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 Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- V = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

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.

9.2 Zisternen

Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) empfohlen. Der Notüberlauf muss an die Mulde angeschlossen werden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

Die Vorgaben zu *IV. Baugestaltung, § 9 (1) – (8) w*erden zur 3. Änderung wie nachfolgend festgesetzt, neu geregelt und ergänzt.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

Gültig für den Bereich West (WR), ersetzt die bisherigen Festsetzungen *§ 9 Gestaltung der Bauten (1) – (8)* komplett. Für den Bereich Ost (MI) sind die Festsetzungen des aktuellen B-Plans nach wie vor verbindlich gültig.

1.1 Dachform

Zulässig sind Flach- und Satteldächer.

1.2 Dachneigungen

Flachdach	0° - 5°
Satteldach	20°- 35°

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

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.
Für Flachdächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.4 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

2. Alternativenergie

Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI).
Die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums B-W zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 sind einzuhalten.
Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (20°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 5°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt diese Festsetzung.
Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig ange bracht werden.
Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

§ 10 *Garagen und Einstellplätze*
(2) ~~Im Wohngebiet weist der Gestaltungsplan die bauliche Anordnung der~~ Garagen ~~aus. Sie~~ sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Anbindungen an das Hauptgebäude oder teilweiser Einbau in das ansteigende Gelände ist vorzuziehen.
Neu: Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
~~(5) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind in einer Gruppe zusammenzufassen. Dies girt auch für freistehende Garagenvon Nachbargrund.stücken~~.

§ 12 *Einfriedungen*
(2) Sämtliche Einfriedungen längs der öffentlichen Verkehrswege und senkrecht dazu bis zu einer Tiefe von 1,00 m dürfen nicht über 0,80 m hoch sein. Alle übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
Neu: Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI)
Für Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen sind die Vorgaben nach dem Nachbarrecht BW verbindlich.

§ 13 *Vorgärten und Grundstücksgestaltung*
(1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Freiflächen vor den Gewerbebetrieben längs der Landstraße.
Neu: Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI)
Steinschüttungen bzw. sogenannte „Steingärten“ als Ersatz sind nicht zulässig.

16. Stellplatzverpflichtung
Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI)
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)

17. Verringerung der Flächenversiegelung
Gültig für den Bereich West (WR) und Ost (MI)
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. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

1. Baugrund (Hinweis)

Stellungnahme des RPF, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg aus der offenlage vom 08.06.2022

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen des Klettgau-Sedimentes sowie der Rheingletscher Hochterrassenschotter.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Klettgau-Sediment ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Klettgau, den 07.11.2022

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil D BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Geißlingen besteht Bedarf an der Ertüchtigung der Nutzung zu vorhandenen Baulandflächen und zur Schaffung von neuen Baulandflächen. Der aktuell gültige Bebauungsplan „Schalmenäcker-Kirchweg“, Rechtskraft vom 07.10.1965 mit Änderungen, lässt diese Bauwünsche nicht zu.

Die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schalmeäcker-Kirchweg“ begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zur Änderung des B-Plans entsprechend den gewünschten Bauabsichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 09.05.2022 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schalmenäcker-Kirchweg“ auf Gemarkung Geißlingen und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schalmenäcker-Kirchweg" stammt aus dem Jahr 1965 und entspricht heute, trotz mehrerer zwischenzeitlich erfolgter Änderungen, nicht mehr den aktuellen Zielen einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Baupolitik. Dazu zählen u. A. auch die Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Nicht weniger wichtig sind auch die aktuellen Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Bauland insgesamt und der Vorgabe einer Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche.

Das Gebiet zur 3. Änderung des B-Plans ist in zwei Bereiche unterteilt:
<u>Bereich West (WR)</u> Eine vorhandene Grünfläche soll in Bauland umgewandelt und anschließend einer Wohnbebauung zugeführt werden.
<u>Bereich Ost (MI)</u> Bedingt durch einen Eigentümerwechsel ergibt sich eine Änderung in der Nutzung. Der neue Grundstückseigentümer plant die Einrichtung eines Party-Services mit Catering in einem Nebengebäude.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schalmenäcker-Kirchweg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Baulandflächen und die neuen Nutzungsmöglichkeiten im Bestand geschaffen werden.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

3. Raumordnung - 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.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Schalmen-äcker-Kirchweg“ sind im aktuell gültigen FNP als Wohnbauflächen (W) und Grünflächen ausgewiesen. Die 3. Änderung zum Bebauungsplan „Schalmenäcker-Kirchweg“ kann somit nur teilweise aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt werden (s. Planteil D, Blatt 2).
Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Schalmenäcker-Kirchweg“ liegt auf Gemar-kung Geißlingen der Gemeinde Klettgau. Es umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche		
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung
525/1	921	921		WBF Wohnbaufläche
531/2	119	119		Weg
531	1232	112	Teilfläche	WBF Wohnbaufläche
532/1	700	700		WBF Wohnbaufläche
524/2	949	22	Teilfläche	BPL Bauplatz
522	16.989	12	Teilfläche	GFIG Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
Gesamtfläche		1.886	m²	
entspricht ca.		0,19	ha	

Die überplanten Gebiete haben zusammen eine Größe von ca. 0,19ha. Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

<u>Bereich West (WR)</u> Der räumliche Geltungsbereich zur 3. Änderung wird im Norden, Osten und Süden von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen schließt eine Grünfläche an. Das Gelände weist eine von Norden nach Süden geneigte Topographie auf mit Geländeneigungen von 10% - 33%.
<u>Bereich Ost (MI)</u> Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von der Schalmenäckerstraße, im Süden von bestehenden Gewerbe-bauten begrenzt. Im Osten von schließen teils noch unbebaute Wohngrundstücke an. Das Gelände weist eine leicht von Norden nach Süden geneigte Topographie mit einem Gefälle von 5 % - 8 % auf.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5. Erschließung

Wie unter Nr. 2. (2) beschrieben, ist der B-Planbereich in zwei Bereiche aufgeteilt. Im Zuge der Erschließung sind im Bereich West (WR) Baulasten (Leitungs-, Geh- und Fahrrechte) sicher zu stellen. Die Eintragung dazu muss im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

5.1 Verkehrsanlagen

Bereich West (WR) Die westliche Baulandfläche (WR) zur 3. Änderung kann über einen Privatweg von der Straße „Am Felseneck“ her erschlossen werden. Dazu ist eine Durchfahrt mit B = 3,50m über das Grundstück Flst. 531 notwendig. Das Durchfahrtsrecht ist im B-Plan eingetragen und im Grundbuch abzusichern.
Bereich Ost (MI) Die östliche Baulandfläche (MI) ist bereits vollständig über die Schalmenäcker Straße erschlossen.

5.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Die Umgebungsbebauung zur 3. Änderung wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen Schalmenäcker und Am Felseneck.
Die Planung sieht vor, sofern es die vorhandene Geologie zulässt, neue Grundstücke im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

5.2.1 Schmutzwasser

Bereich West (WR) Die Schmutzwasserableitung kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße Am Felseneck angeschlossen werden.
Bereich Ost (MI) Das Grundstück ist bereits erschlossen.

5.2.2 Niederschlagswasser

Bereich West (WR)
Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 9.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.
Im Weiteren wird Im B-Planbereich der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen empfohlen (s. Teil C I, Ziffer 9.2). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.
Die Regenwasserableitung kann an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Am Felseneck angeschlossen werden.
Bereich Ost (MI)
Das Grundstück ist bereits erschlossen.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.3 Wasserversorgung

Bereich West (WR)
Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die vorhandene Öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung in der Straße Am Felseneck erfolgen.
Bereich Ost (MI)
Das Grundstück ist bereits erschlossen.

5.4 Stromversorgung

Bereich West (WR)
Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an die vorhandenen Anlagen der EVKR in der Straße Am Felseneck erfolgen.
Bereich Ost (MI)
Das Grundstück ist bereits erschlossen.

5.5 Gasversorgung

Bereich West (WR)
Die Gasversorgung kann bei Bedarf über einen Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Badenova in der Straße Am Felseneck erfolgen.
Bereich Ost (MI)
Das Grundstück ist bereits erschlossen.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Bereich West (WR)
In der Straße Am Felseneck befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung der neuen Baulandflächen kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.
Bereich Ost (MI)
Das Grundstück ist bereits erschlossen.

5.9 Abfallwirtschaft

Bereich West (WR)
Die Abfallbehälter müssen zur Leerung an die Straße Am Felseneck gebracht werden.
Bereich Ost (MI)
Die Abfallentsorgung ist über die Schalmenäckerstraße gesichert.

6. Altlasten

In beiden Bereichen zur 3. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

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

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich West werden die Grundzüge des gültigen Bebauungsplanes berührt, weshalb das Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich ist. Die Änderung erfolgt deshalb nach Vorgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Der FNP ist gemäß § 13a, Absatz 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
Die 3. Änderung umfasst folgende neue Festsetzungen:

Bereich West:

- Entsprechend dem Planungsziel wird als Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) analog dem urspr. B-Plan festgesetzt.
- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 neu festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG) wird zu den neuen Baulandflächen entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die maximalen First- und Traufhöhen werden neu festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung innerhalb der neuen westlichen Baulandfläche werden neu bestimmt: FD 0°-5°, SD 20°-35°
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird neu mit 2 festgesetzt.

Bereich Ost:

- Entsprechend dem Planungsziel wird die Nutzung geändert und neu als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG) wird entsprechend dem Bestand neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die maximalen First- und Traufhöhen werden neu festgesetzt.

Die geänderten Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schalmenäcker-Kirchweg" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, das im B-Plan „Schalmenäcker-Kirchweg“ definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.

Durch die Vorgaben des noch aktuell gültigen B-Plans im Bereich Ost (MI) entsteht gemäß den Inhalten der 3. Änderung auf den Grundstücken Flst. 524/2 und 522 eine Übernahmepflicht der durch die Grenzbebauung entstandenen Baulast.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die überbaubaren Flächen zu diesen Grundstücken werden dadurch nicht beeinträchtigt.
Der Geltungsbereich des B-Plans wurde um die Flächen der Abstandsflächenbaulasten / Anbaulasten auf den Grundstücken Flst. 522 und 524/2 erweitert. Am 06.10.2022 erfolgte die Eintragung der entsprechenden Baulasten zu den relevanten Grundstücken im Baulastenbuch der Gemeinde.

8. Baugrund

Baugrundgutachten liegen bis dato nicht vor. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahrnen 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.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan „Schalmenäcker-Kirchweg“ 3. Änderung ist nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

<u>Bereich West (WR)</u>
Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

<u>Bereich Ost (MI)</u>
Keine Betroffenheit zum Natur- und Artenschutz erkennbar.

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

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten neuen Bebauung / neuen Nutzung zu den Baulandflächen der 3. Änderung ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Dabei werden private Erschließungsmaßnahmen (Zufahrtsstraße, Entwässerung, Wasserversorgung, Strom, Telefon und Breitband) notwendig.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung von Baulasten sein, sofern diese im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und die privaten Erschließungsmaßnahmen.
Kostenträger ist die jeweilige Bauherrschaft. Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.

Klettgau, den 07.11.2022

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil E ANLAGEN ZUR BEGRÜN-DUNG

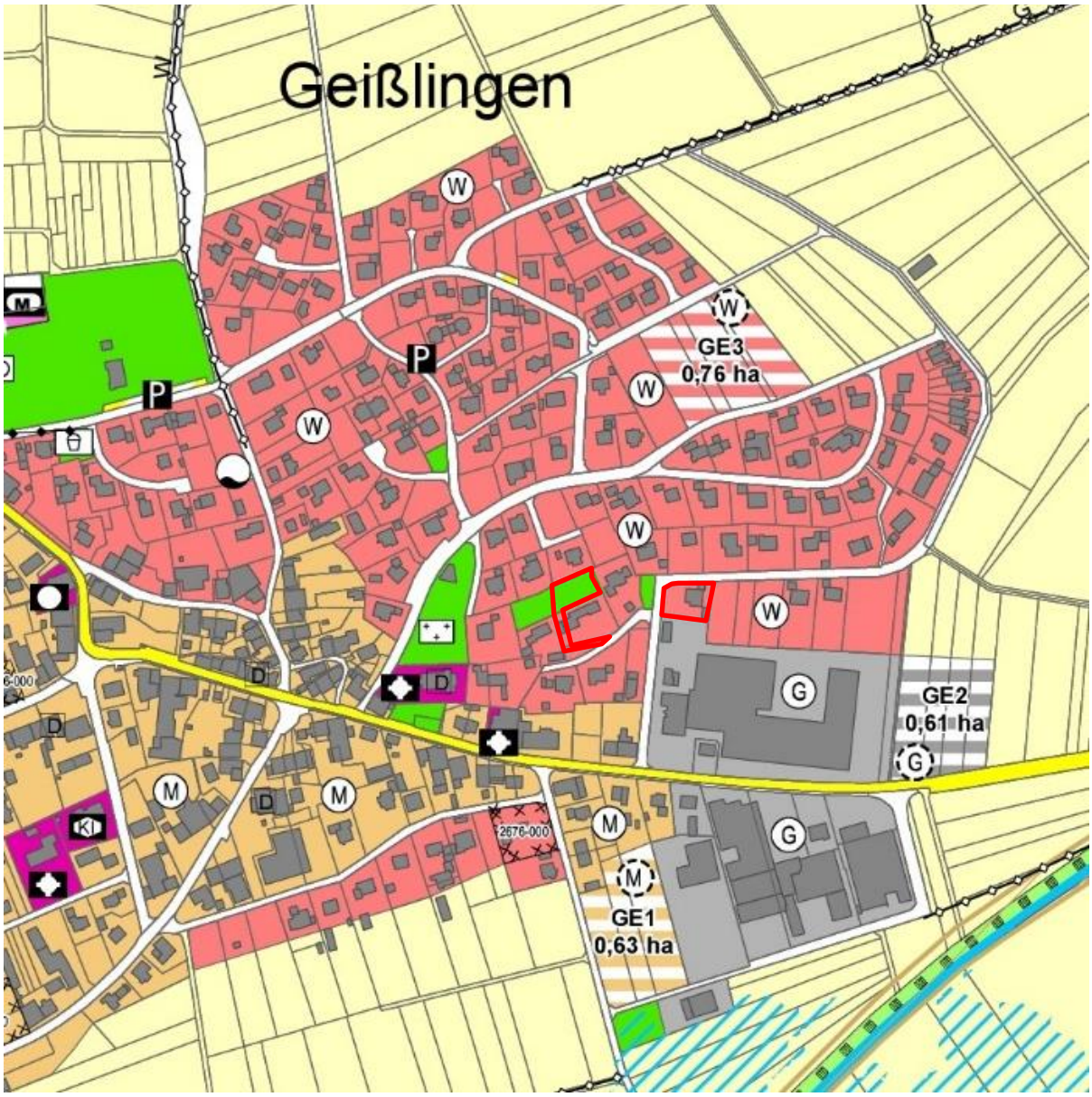
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 2)	unmaßstäblich
2.	Schnitt 1–1	(Blatt 3)	M 1:200

Teil E. Blatt 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

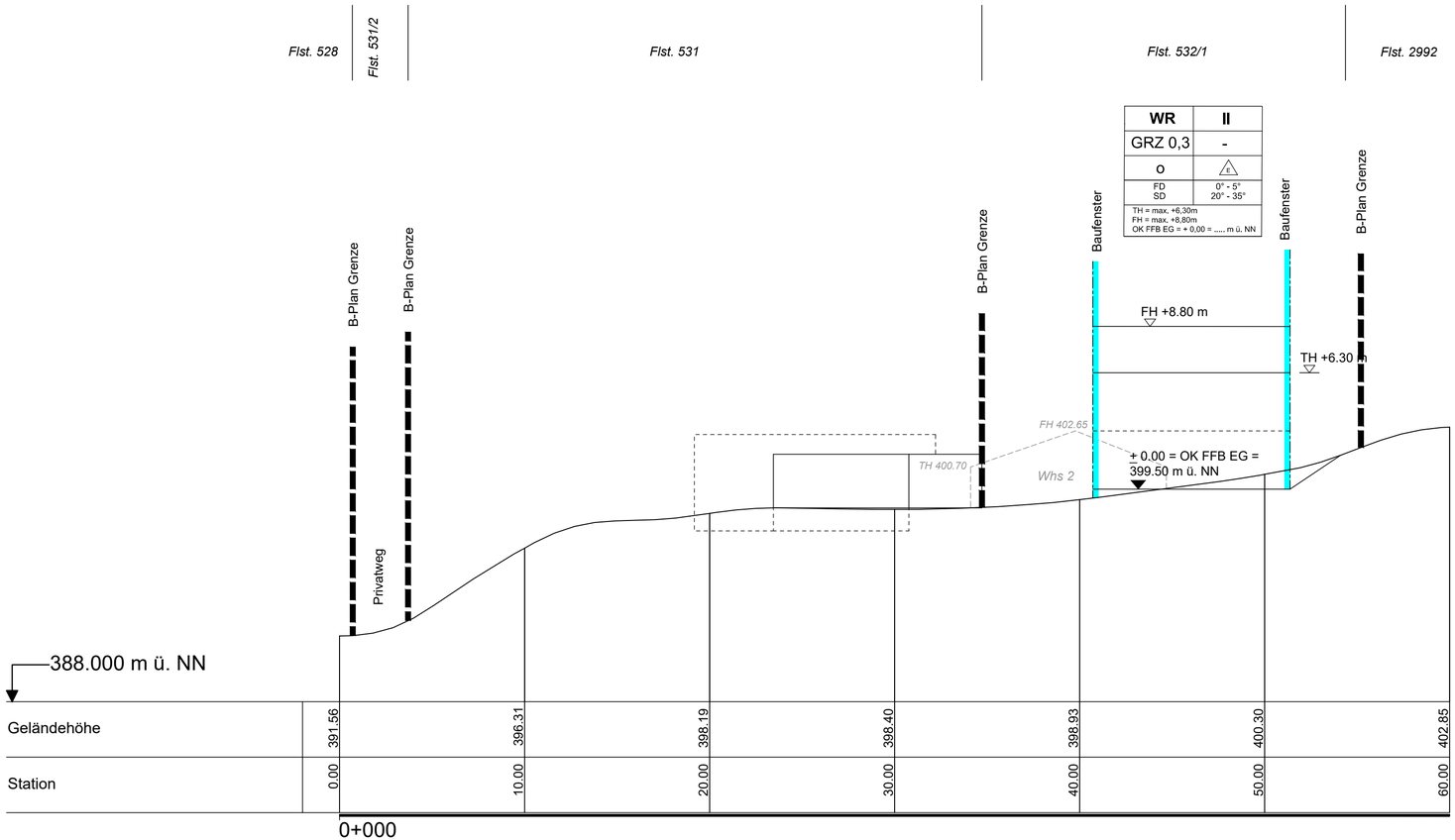
Feststellungsbeschluss vom 21.01.2019, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 06.05.2019, Rechtskraft durch Veröffentlichung am 23.05.2019

(Darstellung unmaßstäblich)



Schnitt 1-1

M 1:200



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Schalmenäcker-Kirchweg"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Geißlingen
3. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 07.11.2022

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	09.05.2022		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	09.05.2022		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	12.05.2022		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	20.05.2022	bis	21.06.2022
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	20.05.2022	bis	05.07.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	07.11.2022		
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

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

79771 Klettgau, den 07.11.2022

. . . . . .

Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 07.11.2022

. . . . . .

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2016	Plan: 10-3_Schnitt1-1.dwg	Plott: 10-3_Schnitt1-1.pdf	Größe: 0,18 m²