



**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

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

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

1.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) Nr. 16 und (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**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1 Blatt 3).
Grundflächenzahl
 - 2.2 Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4* festgesetzt.
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO ist zulässig.
 - 2.3 Geschosse
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

- 3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 =m ü. NN (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1 Blatt 3).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 2, und Schnitt 1-1, Blatt 3):
Maximale Traufhöhe = + 6,30m
Maximale Firsthöhe = + 8,80m

- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist im B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind 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 frei wählbar (s. Lageplan Blatt 2). Zur Optimierung der Gebäudestellung bezüglich der Ausrüstung mit Solarenergie ist eine Abweichung von max. 15° zulässig.



**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. 6.1 und 6.2 sind zu beachten.

- 9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte

- 10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an der Einmündung der privaten Erschließungsstraße in die Gemeindestraße zur Verkehrssicherheit.

- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist auch bei verminderter Versickerungsleistung des Untergrundes dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) anzulegen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- $V = 1\text{m}^3$ pro 50m^2 angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Alternativ können auch technische Versickerungssysteme (z. B. Mulden-Rigolen) gewählt werden.

Technische Versickerungssysteme sind allerdings für Abflüsse aus befestigten Flächen nicht zulässig. Zur Minimierung von Abflüssen können offenporige Beläge mit speicherfähigem Unterbau (z. B. Splitt Packung unter Fugenpflastersteinen) zum Einsatz kommen, die auf der Fläche den gleichen Effekt erzielen. Die Rigole und der verstärkte Unterbau unter befestigten Flächen können dann als Retention anerkannt werden. Die Zustimmung der Fachbehörden des Landratsamtes ist dazu im Vorfeld einzuholen.

11.2 Zisternen

Im Weiteren werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen) empfohlen. Der Notüberlauf entwässert in die Versickerungsanlagen.

12. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die öffentlichen Entwässerungsanlagen 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. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.



**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 für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

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 mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, usw.) festgesetzt.

3. 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 Steinschüttungen sind nicht zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren**
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 5. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**
Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.
- 6. Pflanzfestsetzungen**
Auf den privaten Grundstücken sind mind. 2 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 gewählt werden.
- 7. Ausgleichsmaßnahmen**
Das Grundstück Flst. 2859 wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859/2, 2859/3, 2859/4 und 2859/5“, Rechtskraft vom 02.01.2004, als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen dazu wurden allerdings bis dato nicht umgesetzt. Das Flst. 2859 soll nun zu Bauland ertüchtigt werden. D.h. dass die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nachzuholen, bzw. abzuleisten sind. Der zu leistende Ausgleich sieht demnach wie folgt aus, die Umsetzung hat i. Z. der neuen Bebauung zu erfolgen:
- VEP Flst. Nr. 2859/2, 2859/3, 2859/3 und 2859/4“ - Anpflanzen von 6 Bäumen
Die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Pflanzung erfolgt auf dem privaten Grundstück Flst. 89, Gemarkung Grießen (s. Lageplan Blatt 5).



**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 der 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)
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 Klettgaurinne (Hinweis)

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb zur
Klettgaurinne. Auf das Schutzgebiet sowie die Vorgaben der
dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit
hingewiesen.

4. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen, Süden und Osten
an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer
Entfernung von ca. 150m befindet sich östlich der geplanten
Bebauung ein großer landwirtschaftlicher Betrieb. Auf daraus
resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) wird
hiermit hingewiesen, es können diesbezüglich keinerlei Schutz-
Ansprüche aus dieser im Bestand vorhandenen Situation erhoben
werden.



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 nur Sattel- und Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

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.

1.1.3 Dacheindeckung

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

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung für Flächen $\geq 10\text{m}^2$ 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 geeigneten 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 die Höhenbegrenzung.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.

Grundsätzlich 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 Zulässig sind nur transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50m. Ausgenommen davon sind Hecken, dazu ist das Nachbarrecht B-W gültig. Auf die frei zuhaltenden Flächen bei den Zufahrten ist zu achten.
 - 4.2 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher und privater Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.
- 5. Freiflächen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - 5.2 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein / FB-Rand, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein / FB-Rand) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig. Sollte kein Bordstein vorhanden sein, ist der Fahrbahnrand maßgebend.
- 6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
 - 6.1 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
 - Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Garagen längs zur Straße = 3,00m
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Carports längs zur Straße = 3,00m
 - 6.2 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 werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.
- 9. Leitungen**
Leitungen für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Klettgau, den ____.

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister