Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan
„Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
gemäß § 13b BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 27.09.2021

kaiser

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

Inhaltsverzeichnis der Unterlagen

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
III. 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. Bebauung und Nutzung
8. Baugrund
9. Wasserschutzgebiet
10. Hochwasserschutz
11. Naturhaushalt und Landschaft
12. Landwirtschaft
13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
14. Kosten

E. ANLAGEN

1. Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (Blatt 1) M 1:1.000

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Grießen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 27.09.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesrecht

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

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBI. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 27.09.2021
	Schnitt 1-1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 27.09.2021
	Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 27.09.2021
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-II.)	i.d.F. vom 27.09.2021
	Örtliche Bauvorschriften	(III.)	i.d.F. vom 27.09.2021

dem B-Plan ist beigefügt:

D.	Begründung	(1.-14.)	i.d.F. vom 27.09.2021
E.	Anlagen		
	Lageplan Ausgleichsmaßnahmen	(Bl. 1)	i.d.F. vom 27.09.2021

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
INKRAFTTRETEN

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

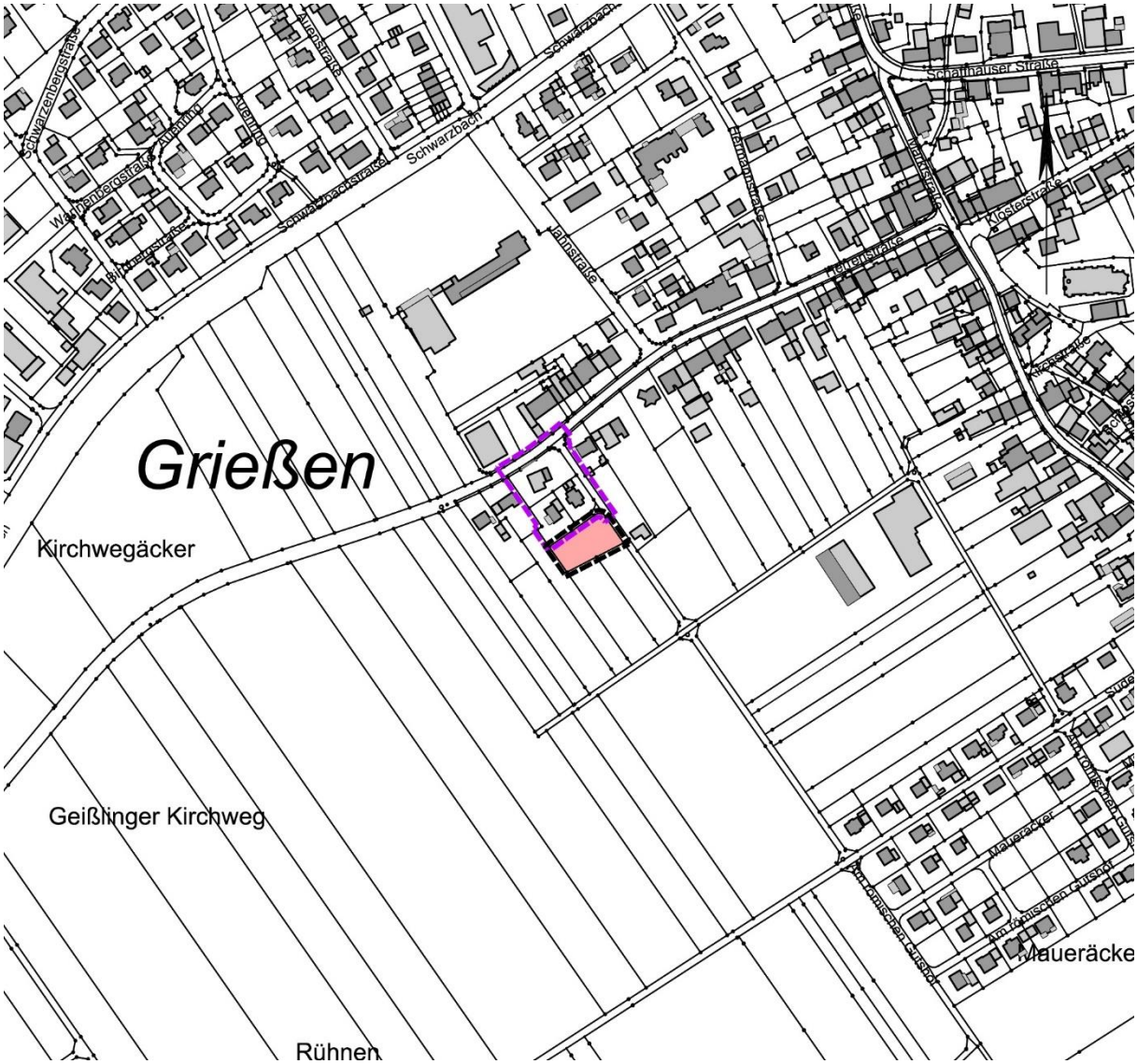
Klettgau, den 27.09.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B ZEICHNE-RISCHER TEIL

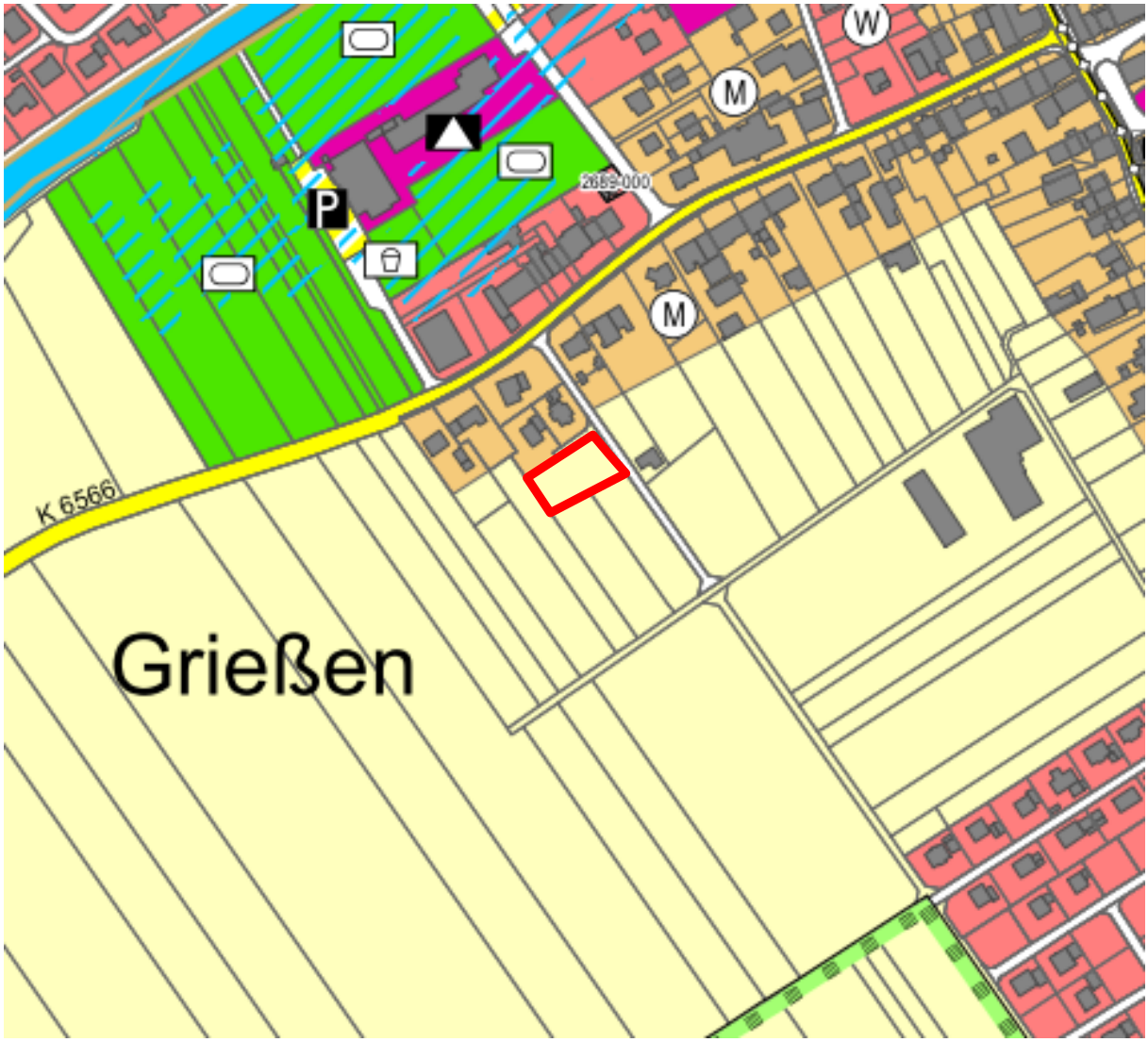
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schnitt 1 – 1	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Gestaltungsplan	(Blatt 4)	M 1:500

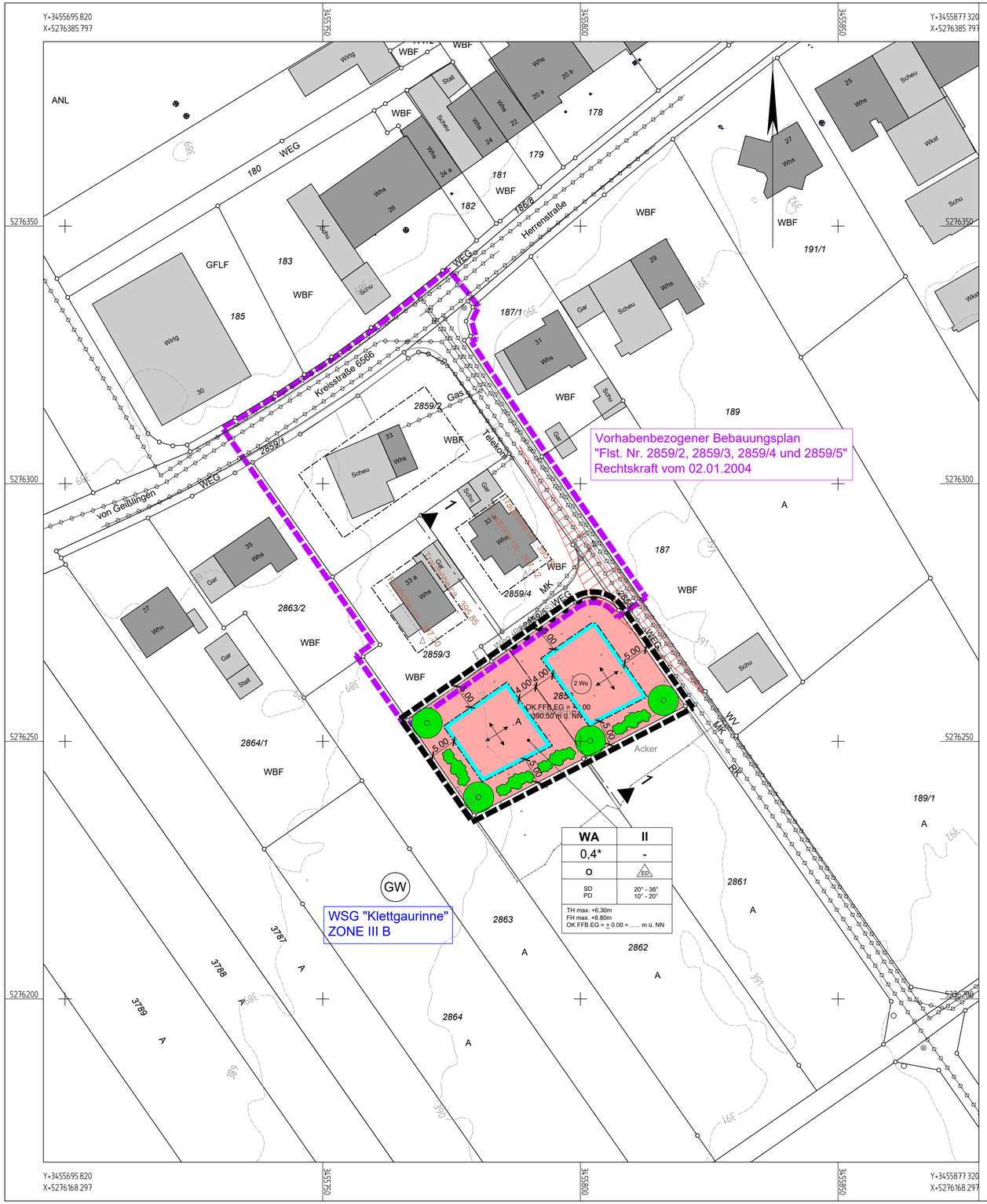
B. Zeichnerischer Teil Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

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

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- 400.0 — Höhenlinien Bestand (Bestand vom 08.12.2020, DGM LGL 2005)

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

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

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

Nutzungsschablone :

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

WA	II
0,4*	-
O	ED
SD PD	20° - 38° 10° - 20°
TH max. +6.30m FH max. +8.80m OK FFB EG = ± 0.00 = ... m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauNVO ist zulässig.

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

- O — Offene Bauweise
- ED — Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

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

- Unterirdisch

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

- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

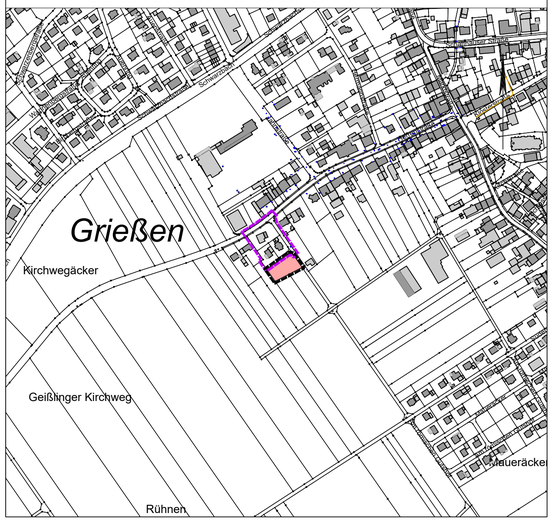
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Anfahrsicht nachrichtlich übernommen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1, Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Flst. 2859 Herrenstraße", § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Flst. 2859/2, 2859/3, 2859/4 und 2859/5", § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Flst. Nr. 2859 Herrenstraße"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.09.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	16.12.2019		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	29.03.2021		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	31.03.2021		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.03.2021	bis	10.05.2021
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	06.04.2021	bis	10.05.2021
Beschluss zur erneuten Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	26.07.2021		
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	05.08.2021	bis	06.09.2021
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	02.08.2021	bis	06.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.09.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 2

79771 Klettgau, den 27.09.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

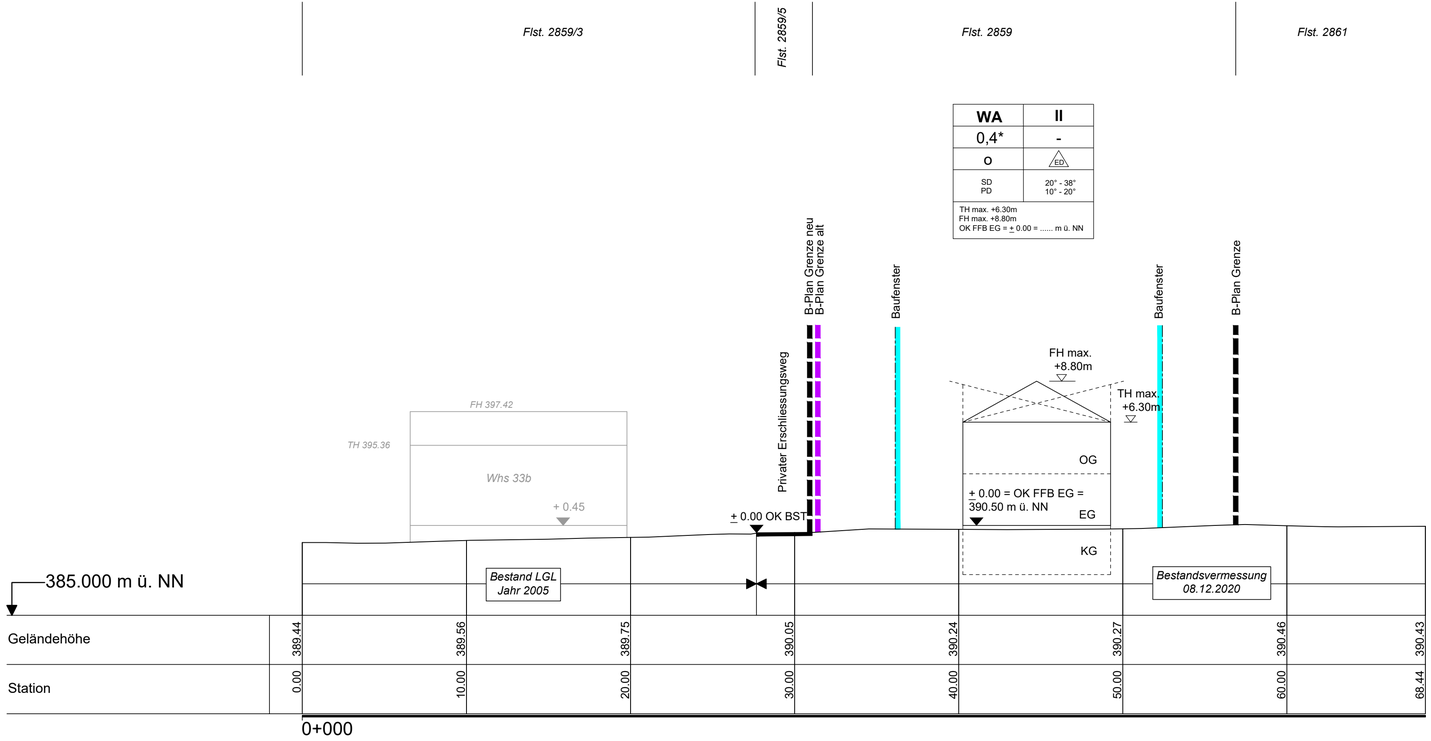
wt-tiengen, den 27.09.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0149	Plan: 0149_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,46 m²

Schnitt 1-1

M 1:200



*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauNVO ist zulässig.

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Flst. Nr. 2859 Herrenstraße"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.09.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	16.12.2019		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	29.03.2021		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	31.03.2021		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.03.2021	bis	10.05.2021
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	06.04.2021	bis	10.05.2021
Beschluss zur erneuten Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	26.07.2021		
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	05.08.2021	bis	06.09.2021
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	02.08.2021	bis	06.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.09.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	___.___.____		

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

79771 Klettgau, den 27.09.2021

. . . . . .

Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

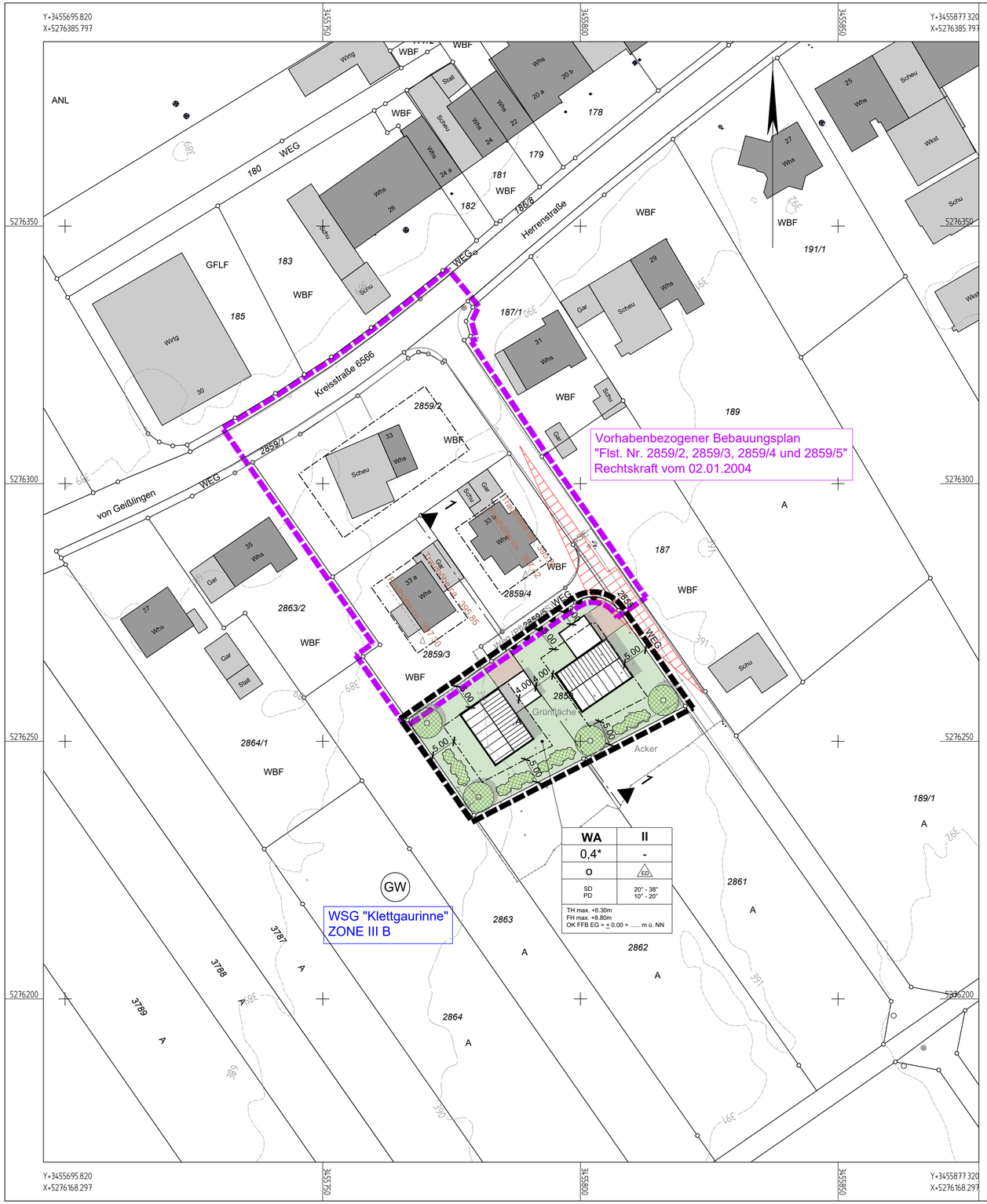
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 27.09.2021

. . . . . .

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0149	Plan: 10-3_Schnitt1-1.dwg	Plott: 10-3_Schnitt1-1.pdf	Große: 0,46 m²



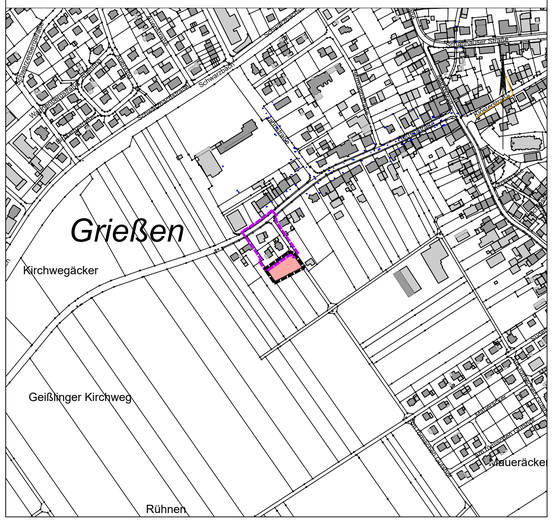
Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (Bestand vom 08.12.2020, DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Anpflanzen Bäume
- Sonstige Bepflanzungen
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Anfahrsicht nachrichtlich übernommen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1, Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Flst. 2859 Herrenstraße", § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Flst. 2859/2, 2859/3, 2859/4 und 2859/5", § 9 Abs. 7 BauGB

WA	II
0,4*	-
O	ED
SD PD	20° - 38° 10° - 20°
TH max. +6.30m FH max. +8.80m OK FFB EG = ± 0.00 = ... m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauNVO ist zulässig.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Flst. Nr. 2859 Herrenstraße"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.09.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	16.12.2019		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	29.03.2021		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	31.03.2021		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.03.2021	bis	10.05.2021
1. Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	06.04.2021	bis	10.05.2021
Beschluss zur erneuten Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	26.07.2021		
Erneute Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	05.08.2021	bis	06.09.2021
2. Eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	02.08.2021	bis	06.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.09.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 4

79771 Klettgau, den 27.09.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 27.09.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0149	Plan: 0149_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_GSP500.pdf	Größe: 0,46 m²

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

1.1.2 Ausgeschlossen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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).

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 Abs. 4 ist zulässig.

2.3 Geschosse
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

2.4 Die Höhe der Gebäude bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitt 1-1, Blatt 3):
Maximale Traufhöhe = + 6,30m
Maximale Firsthöhe = + 8,80m

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

OK FFB ist damit zugleich auch die Bezugshöhe ± 0,00 für die Gebäudehöhe.

3. Höhenlage 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).

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.

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.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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 III, 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
Die im Lageplan (Blatt 2) an der Einmündung der privaten Erschließungsstraße in die Gemeindestraße eingezeichneten Sichtdreiecke wurden nachrichtlich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859/2, 2859/3, 2859/4 und 2859/5“, Rechtskraft vom 02.01.2004, übernommen. Soweit ein Sichtdreieck im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Lageplan, Blatt 2) liegt, ist diese Fläche von Bebauung und Bewuchs höher als 0,50m freizuhalten.

11. Regenwasserbewirtschaftung
11.1 <u>Versickerung / Verdunstung</u>
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist dezentral, direkt auf den Grundstücken zu versickern und zu verdunsten.
Hierzu ist das Dachwasser des Hauptgebäudes in Versikkerungsanlagen, in Form von Muldenversickerungen zu beseitigen. Diese sind mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 30cm Stärke abzudecken.
Treten stark wasserundurchlässige Bodenschichten im Bereich der Versickerungsanlage auf sind diese ggfs. zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial, beispielsweise Kies 0/x, zu ersetzen.
Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Der Notüberlauf ist in die o.g. Versickerungsanlage zu führen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Wenn möglich soll das Niederschlagswasser nicht in Rohrleitungen der Versickerungsanlage zugeleitet werden, ansonsten ergibt sich aus dem Zwang zur Einhaltung der Frostschutztiefe, eine sehr viel tiefere Versickerungsanlage. Die Bemessung der Versickerungsanlage muss folgende Vorgaben erfüllen:
V = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher breitflächig in die angrenzenden Wiesenflächen entwässert.
Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) ist breitflächig in die angrenzenden Grünflächen abzuleiten.

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...

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

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grünland. Auf der Fläche ist bis auf Grasbedeckung und ein Gebüsch in der südwestlichen Ecke kein Bewuchs vorhanden.
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 und kein Eingriff des planungsbedingten Ausgleichs erforderlich. Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

14.1 Boden-/ Grundwasserschutz

14.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

14.1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

14.1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

14.1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

14.2 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, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

14.3 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 unter-

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

halten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Steinschüttungen sind nicht zulässig.

14.4 Maßnahmen zum Schutz von Tieren
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

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

14.6 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.

14.7 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). Die Gemeinde schließt dazu eine Vereinbarung mit dem ausgleichspflichtigen Grundstückseigentümer. Die Durchführung sowie die Herstellungs- und Entwicklungspflege wird zudem dinglich im Grundbuch gesichert.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

II. 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 Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).

1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäudeschnitten 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 benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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 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.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

5. Baugrund (Hinweis)

Stellungnahme des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Roh stoffe und Bergabu vom 06.05.2021:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm sowie Rheingletscher-Niederterrassenschotter.

Beim Auenlehm 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.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

III. 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. Garagen, Carports, Nebenanlagen, die den Vorgaben des Anhangs 1a zu § 50 Abs. 1 LBO (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, …) entsprechen sowie überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern oder sehr flachgeneigten Dächern (unter 10°) versehen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.
Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung für Flächen ≥ 10m² festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

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

1.3 Alternativenergie

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

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

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 werde, 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 27.09.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil D BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach wie vor besteht starkes Interesse an neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Klettgau, speziell auch im Ortsteil Grießen. Derzeit laufen Untersuchungen zu neuen Baugebieten, eine Realisierung ist allerdings kurzfristig nicht möglich.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gilt der Vorrang der Innenentwicklung. Die Überprüfung der Innenbereiche des Ortsteils Grießen nach möglichen kurzfristigen Baulandflächen hat folgendes ergeben:

- Dem planungsrechtlichen Innenbereich sind derzeit ca. 15 Baulücken zuzuordnen.
- Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind für den Familien-Eigenbedarf reserviert.

Somit stehen im Ortsteil Grießen, auch in absehbarer Zeit, keine Baulandflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Der Belang der vorrangigen Innenentwicklung kann deshalb nicht erfüllt bzw. muss vorliegende zurückgestellt werden.

Alternative Flächen stehen im Ortsteil Grießen jedoch zur Verfügung. Die Eigentümer des Flurstücks 2859 möchten das Grundstück aufteilen und den Bau von zwei Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen.

Die Gemeinde kann dazu das relevante Grundstück erwerben und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ der dringenden Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen im OT Grießen nachkommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 16.12.2019 die Aufstellung für den Bebauungsplan „Flst. 2859 Herrenstraße“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Erweiterung o.g. Baugebietsflächen wird der aktuell starken und vor allen Dingen kurzfristigen Nachfrage nach Wohnbauflächen für einheimische Bürgerinnen und Bürger wie auch für Neu-Bürgerinnen und -Bürger der Gemeinde Klettgau Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei neue Baugrundstücke im Ortsteil Grießen.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Norden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet. Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).
Die Festsetzungen sind im Weiteren geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verfahren als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB gewählt. Der B-Plan erfüllt dazu alle Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter 10.000m². Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die geplante Siedlungsentwicklung wird kein neuer Siedlungsansatz geschaffen.

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 Bebauungsplanes sind im aktuell gültigen FNP als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu, ohne dass der Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist.
Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Grießen der Gemeinde Klettgau. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche		
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung
2859	1.164	1.164		A
Gesamtfläche		1.164	m²	
entspricht ca.		0,12	ha	

A Acker

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die bestehende Bebauung um die Herrenstraße begrenzt, im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten bildet der Gemeindeweg Flst. 2858 die Abgrenzung.
Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,12 ha, mit einer flachen Topographie und Neigungen zwischen 3% und max. ca. 4%.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Eintrag im Grundbuch als Ackerfläche deklariert. Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt, das Grundstück ist an einen einheimischen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Auf der Fläche ist bis auf Grasbedeckung und ein Gebüsch in der südwestlichen Ecke kein Bewuchs vorhanden.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum geplanten Baugebiet.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über den von der Herrenstraße abzweigenden Gemeindeweg Flst. 2858 als vorhandene öffentliche Erschließungsstraße und den vorhandenen Privatweg Flst. 2859/5.
Es sind keine neuen Erschließungsstraßen oder -wege notwendig.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Trennsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich in der Herrenstraße und im Gemeindeweg Flst. 2858.

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato noch nicht vor. Nach den Informationen des LGBR ist der Baugrund gering bis mittel durchlässig. Damit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dezentral direkt auf den Grundstücken möglich.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen für das Schmutzwasser zu den einzelnen Grundstücken erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Mischwasser-Leitungssystem im vorhandenen Gemeindeweg.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 150 mm. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte auf den jeweiligen Grundstücken.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der privaten Straßen- und Hofflächen wird breitflächig in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet und dort über Mulden und/oder Flächen versickert.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

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. 11.1), 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 11.2). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

5.4 Wasserversorgung

<u>Projektgrundlagen:</u>

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Im Gemeindeweg Flst. 2858 befindet sich eine Hauptversorgungsleitung zur Trink- und Löschwasserversorgung DN 100 der Gemeinde Klettgau.
Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen zur Trinkwasserversorgung der einzelnen Grundstücke erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungssystem. Geplant sind Hausanschlussleitungen da 63 mm, die Regulierung ist über neue Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz werden erfüllt.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls im Gemeindeweg vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.
Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungssystem.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In der Herrenstraße und bis zum Haus Nr. 33 sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen ist somit bei Bedarf möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung der beiden neuen Grundstücke kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.
Zu den neuen Baulandflächen wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die Herrenstraße. Im B-plangebiet gibt es keine Möglichkeit für das Wenden eines Müllfahrzeugs. Die Abfallbehälter der neuen Grundstücke müssen deshalb zur Entleerung an die Herrenstraße gebracht werden.

6. Altlasten

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die geplante Bebauung stellt eine Erweiterung zu der auf der Nordseite angeschlossenen bestehenden Bebauung dar. Das neue Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen; dies auch eindeutig, in dem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Grießen der Gemeinde Klettgau genügend alternative Einrichtungen oder und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse, der Grundflächenzahl als Höchstgrenze und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Im B-Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich für eine Einzelhaus- oder auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf vorhanden. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer, die Dachneigung beträgt mind. 10°, max. 38°. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) zulässig. Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung für Flächen ≥ 10m² festgesetzt.

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

8. Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt 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 Baurnaßnahrnen 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.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

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

9. Wasserschutzgebiet

Die geplanten neuen Baulandflächen liegen in der Zone III B zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

10. Hochwasserschutz

Das B-Plangebiet ist nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) durch Hochwasser nicht betroffen.

11. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheit bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt. Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Das Grundstück Flst. 2859 ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859/2, 2859/3, 2859/4 und 2859/5“, Rechtskraft vom 02.01.2004. Die Ausgleichsmaßnahme wird an anderer Stelle im Ortsteil Grießen ersetzt. Die Gemeinde schließt dazu eine Vereinbarung mit dem ausgleichspflichtigen Grundstückseigentümer mit einer dinglichen Sicherung der Herstellung, Erhaltung und Pflege der Maßnahme im Grundbuch (s. Teil C I, Nr. 14.7).

12. Landwirtschaft

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen, Süden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von ca. 150m befindet sich östlich der geplanten Bebauung ein großer landwirtschaftlicher Betrieb. Die Gemeinde hat in die planerische Abwägung insbesondere das rechtlich geschützte Interesse bereits vorhandener emittierender Nutzungen einzustellen, aufgrund des Heranrückens eines Wohngebiets an das rechtskonform genutzte Betriebsgelände nicht befürchten zu müssen, als Folge dieser Veränderung aus Gründen des Immissionsschutzes mit (zusätzlichen) Lärmschutzanforderungen an ihren Betrieb überzogen zu werden.

Im Zuge des B-Plans erfolgte eine Überprüfung möglicher Konflikte zu oder mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Bewirtschaftung. Im Ergebnis kann dazu festgehalten werden:

1) Aus der Lage der geplanten neuen Bebauung kann kein zusätzliches Konfliktpotential bezüglich allfälliger Emissionen (z. B. Lärm, Geruch) ergehen, da um den landwirtschaftlichen Betrieb bereits deutlich näher maßgebliche Immissionsorte vorhanden sind, die der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen, Der vom Plangebiet aus westlich liegende landwirtschaftliche Betrieb ist daher bereits heute – auch in Richtung zum Plangebiet – durch deutlich näher gelegene schutzbedürftige Bebauung umgeben. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung kann den Betrieb daher nicht weiter einschränken.

2) Die Festsetzung der Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet ist dem planungsrechtlichen Verfahren des § 13b BauGB geschuldet und verträglich mit der unmittelbar angrenzenden tatsächlichen Nutzung (überwiegend Wohnen, 1 Gewerbebetrieb). Folglich ist auch hierzu keine Verschlechterung der Situation für den landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

3) Mit dem B-Plan erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland. Dadurch geht die Fläche des B-Plangebiets für die Landwirtschaft verloren. Das ist zwangsläufig auch dem § 13b BauGB geschuldet, weil dieser Flächen im Außenbereich anspricht und diese überwiegend, in welcher Form auch immer, landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche ist mit ca. 0,12ha sehr klein im Vergleich zu dem in der Umgebung für die Landwirtschaft vorhandenen Flächenangebot. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes unterstreicht diese Einschätzung.

4) Die Praxis der Bewirtschaftung zu den landwirtschaftlichen Flächen kann ggf. auch den Einsatz von Düngemitteln in verschiedenster Form beinhalten. Die Ausbringverfahren und -techniken sind heute so weit entwickelt, dass eine relativ punktgenaue, bodennahe Verteilung möglich ist und die Landwirte über einen Sachkundenachweis verfügen. Abdrift z. B. von Spritzmitteln kann deshalb in Grenzen gehalten werden. Eine explizite Abstandsregelung für Acker oder Grünland gibt es nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes nicht. Der im B-Plan ausgewiesene Abstand zwischen Grenze und Baufenster kann als ausreichend betrachtet werden.

Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Im Ortsteil Grießen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des geplanten Baugebietes ist deshalb gewünscht.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur zur Entwässerung, Wasserversorgung, zum Strom, Telefon und Breitband. Ein Teil dieser Kosten kann die Gemeinde über Anschlussbeiträge beziehungsweise die Grundstückseigentümer durch Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

14. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen Kosten für Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und die Erschließungsmaßnahmen. Kostenträger ist die Gemeinde Klettgau.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung der beiden neuen Baulandflächen ermittelt:

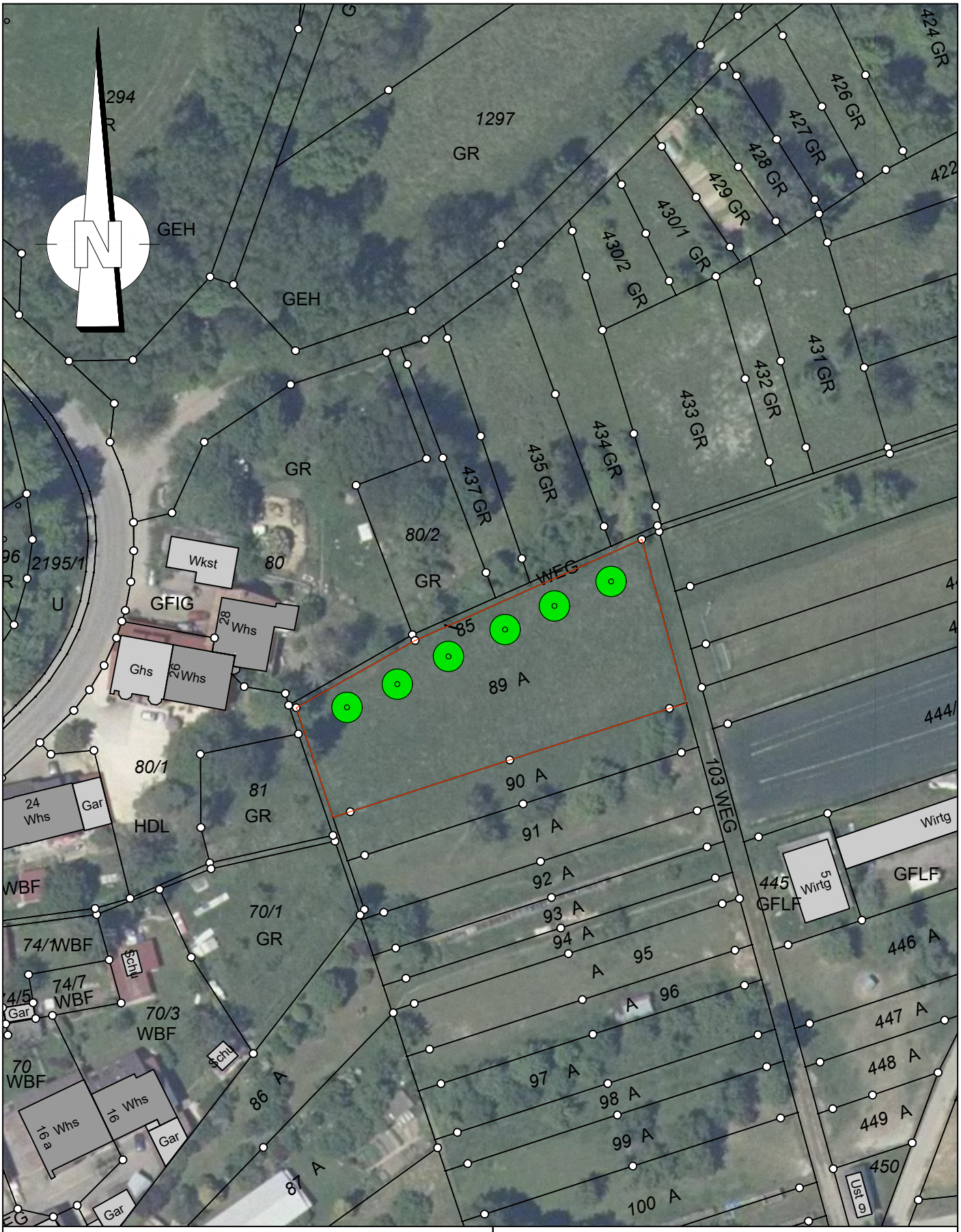
1.	Kanalisation - Schmutzwasser	ca.	10.000,00 EUR
2.	Wasserversorgung	ca.	10.000,00 EUR
3.	Kabelbau	ca.	2.000,00 EUR
1.- 3.	Baukosten gesamt	ca.	20.000,00 EUR

Klettgau, den 27.09.2021

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil E
ANLAGEN

1. Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (Blatt 1) M 1:1.000



Anpflanzen Bäume

Gemeinde Klettgau
OT Grießen
Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan
"Flst. Nr. 2859 Herrenstraße"

Lageplan Blatt 1 M 1 : 1000

Endgültige Fassung vom 27.09.2021

planungsbüro kaiser wt-tiengen, tel.: 07741 / 92110 0149
0149_bebauungsplan.dwg 10-3_AusgM1000.pdf