Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Hinterm Schlegel" in Griessen, Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I, S. 341) (BBauG.).

2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.I S.429) (BauNVO).

3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan.1965 (BGBl.I S.21).

4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108).

5.) §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4. 1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Reines Wohngebiet - (WR) - gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 3 BauNVO Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Planungsgebiet mit - 0,3 - festgelegt.

2) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt im Gestaltungsplan sowie im Straßen- und Baulinienplan.

3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

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

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie unterirdische Anlagen für die Versorgung und unterirdische Garagen zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1) Der seitliche Grenzabstand sowi der Mindestabstand der Hauptgebäude wird jeweils im Einzelnen durch die seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

2) Ausnahmen sind nur bis zum Rahmen der in der LBO genannten Vorschriften und unter den dort festgesetzten Bedingungen möglich.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1) An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach Vorliegen der Kanalisationsplanung für die Einzelgebäude im Einzelnen festgelegt und darf längs der geplanten Straße B - C nicht mehr als 1,10 m betragen.

3) An die äußere Gestaltung sind erhöhte Anforderungen zu stellen, die Zahl der in Anwendung zu bringenden Materialien und Farben ist möglichst zu beschränken. Grell wirkende Farben sind zu vermeiden.

4) Giebelflächen sollen Befensterung erhalten.

5) Die Dachneigungen der Gebäude sind im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Sie können in Ausnahmefällen bis 10% unter= schritten werden.

6) Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht gestattet. Knie= stöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen.

7) Für alle Gebäude sind Sammelantennen zu verwenden. An= tennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche erforderlichen Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptge= bäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzu= reichen.

2) Garagen sind mit dem Hauptgebäude in einen guten gestal= terischen Zusammenhang zu bringen.

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

4) Vor Garagen mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrs= flächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind.5,5 m) auf privatem Grundstück außerhalb von Grundstückseinfriedi= gungen anzulegen.

§ 11

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Sie dürfen längs der Straße und senkrecht hierzu bis zu den Gebäudefluchten nicht über 0,80 m hoch sein. Alle übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Massive Einfriedigungen und Sok= kel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen.

§ 12

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2) Vorplätze und alle privaten Verkehrsflächen bzw. Ausfahrten müssen befestigt werden.

3) Wirtschaftshöfe und Wäschetrockenplätze sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

4) Auffüllungen auf den Grundstücken sind möglichst flach und in geschlossener Fläche durchzuführen, wobei die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen sind.

5) Jegliche beabsichtigte Veränderung der ursprünglichen Geländeverhältnisse sind in den Baugenehmigungsunterlagen ausreichend und prüffähig darzustellen.

Griessen - Rheinfelden, den 9. OKT. 1967

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

Der Planer:

PETER DEHRLE
UNABH. FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8251

Genehmigt
Wa 22
LANDRATSAMT WALDSHUT

Zum Bebauungsplan der Gemeinde G r i e ß e n
für das Gewann " Hinterm Schlegel "

Teil III - Bebauungsvorschriften

Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n :

nach § 2 Absatz 6 BBauG v. 23.6.1960
in der Zeit vom 6. JULI 1967 bis 7. AUG. 1967
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 21. JUNI 1967

Der Bürgermeister:

A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG v. 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 GO

am 9. OKT. 1967

Der Bürgermeister:

G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v. 23.6.1960

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v. 23.6.1960
durch die Bekanntmachung vom 3. FEB. 1968

Öffentlich ausgelegen vom 5. FEB. 1968 bis 16. FEB. 1968

Griessen, den 4. MRZ. 1968

Der Bürgermeister:

GEMEINDE GRIESSEN

FESTGESTELLTER BEBAUUN
GEWANN „SCHLEGEL"

Hinterm Schlegel

Hohnen

Neuerwingert

WR
GRZ 0.3

WR
GRZ 0.3

KIRCHE

TRAFO

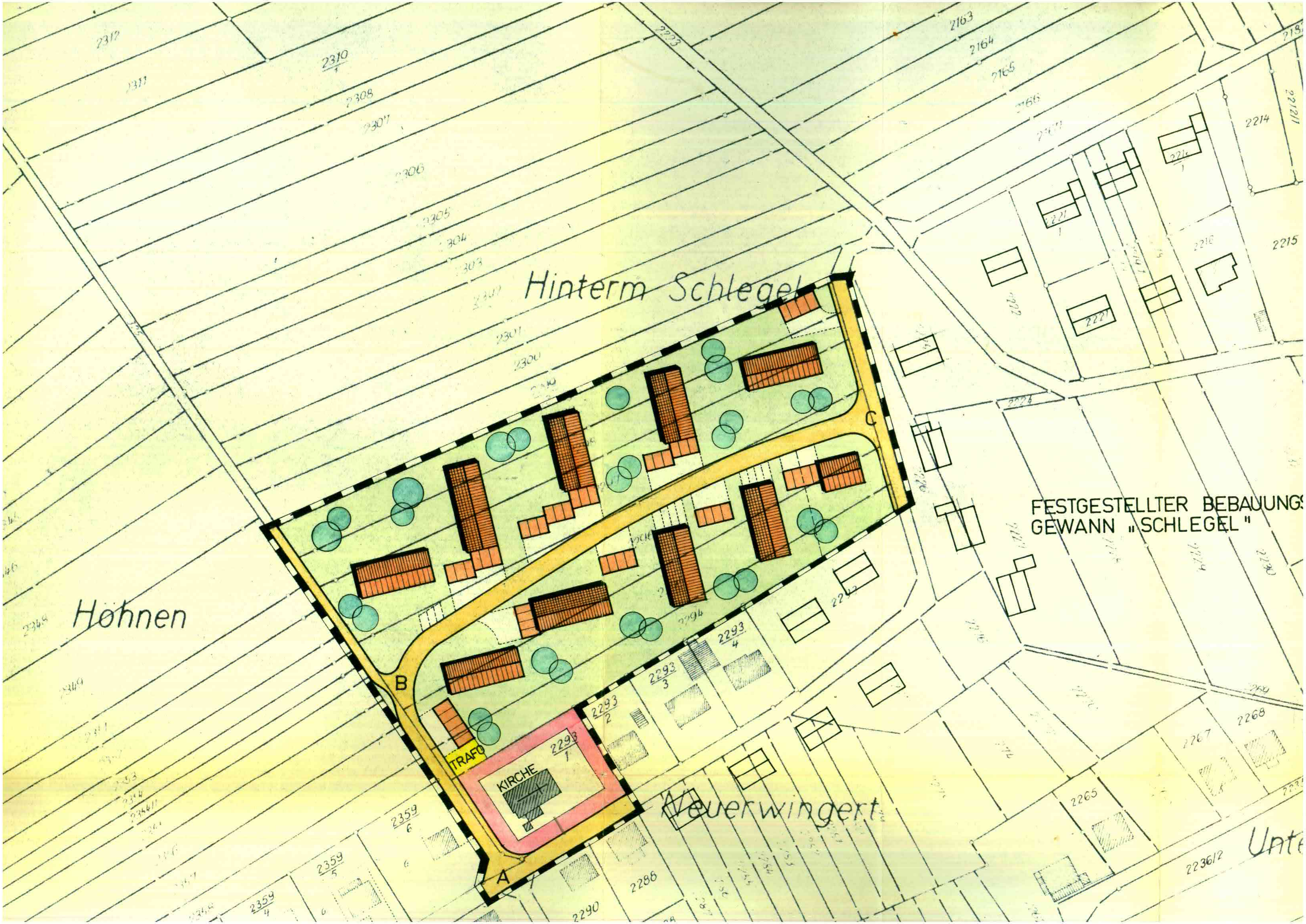
GGA

GST

A

B

C



FESTGESTELLTER BEBAUUNGS
GEWANN „SCHLEGEL"
Hinterm Schlegel
Höhnen
Neuerwingert
KIRCHE
TRAFO
A
B
C

Genehmigt
Waldshut, den
Landratsamt

ERLÄUTERUNGEN:

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- BESTEHENDE BAUTEN
- NEUBAUTEN 1 GESCHOSSIG FLACHDACH
- NEUBAUTEN 2 GESCHOSSIG DACHNEIG. 18 – 25°
- NEUBAUTEN 3 GESCHOSSIG DACHNEIG. 18 – 25°
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 2 ABSATZ 6 B BAU G V. 23.6.1960
IN DER ZEIT
VOM 6. JULI 1967 BIS 7. AUG. 1967
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM 21. JUNI 1967
DER BÜRGERMEISTER:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 B BAU G VOM 23.6.1960
IN VERB. MIT § 4 GO
AM 9. OKT. 1967
Grießen, DEN 9. OKT. 1967
DER BÜRGERMEISTER:

GENEHMIGT

NACH § 11 B BAU G VOM 23.6.1960

Genehmigt
22.
Landratsamt

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 B BAU G VOM 23.6.1960
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM 3. FEB. 1968
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
VOM 15. FEB. 1968 BIS 16. FEB. 1968
Grießen, DEN 4. MRZ. 1968
DER BÜRGERMEISTER: i. A.

PLANUNG GEMEINDE GRIESSEN

BEBAUUNGSPLAN GEWANN „HINTERM SCHLEGEL"

GESTALTUNGSPLAN M.1:1000

GRIESSEN-RHEINFELDEN, DEN 9. OKT. 1967

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANER:

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 6281

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

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan
„ Hinterm Schlegel“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

1. Änderung
als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 24.07.2023

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 und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

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. Naturhaushalt und Landschaft
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Schlegel“ im Ortsteil Grießen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 24.07.2023 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

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 das Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

WG Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

KlimaG BW Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)

§ 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 24.07.2023
C.	Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 24.07.2023
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		i.d.F. vom 24.07.2023
	Übernommene Festsetzungen und Hinweise	(II.)	i.d.F. vom 24.07.2023

dem B-Plan ist beigefügt:

D.	Begründung	(1.-10.)	i.d.F. vom 24.07.2023
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des VVG (Auszug)	(Bl. 2)	i.d.F. vom 23.05.2019

§ 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 „Hinterm Schlegel“, Rechtskraft vom 03.02.1968 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 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

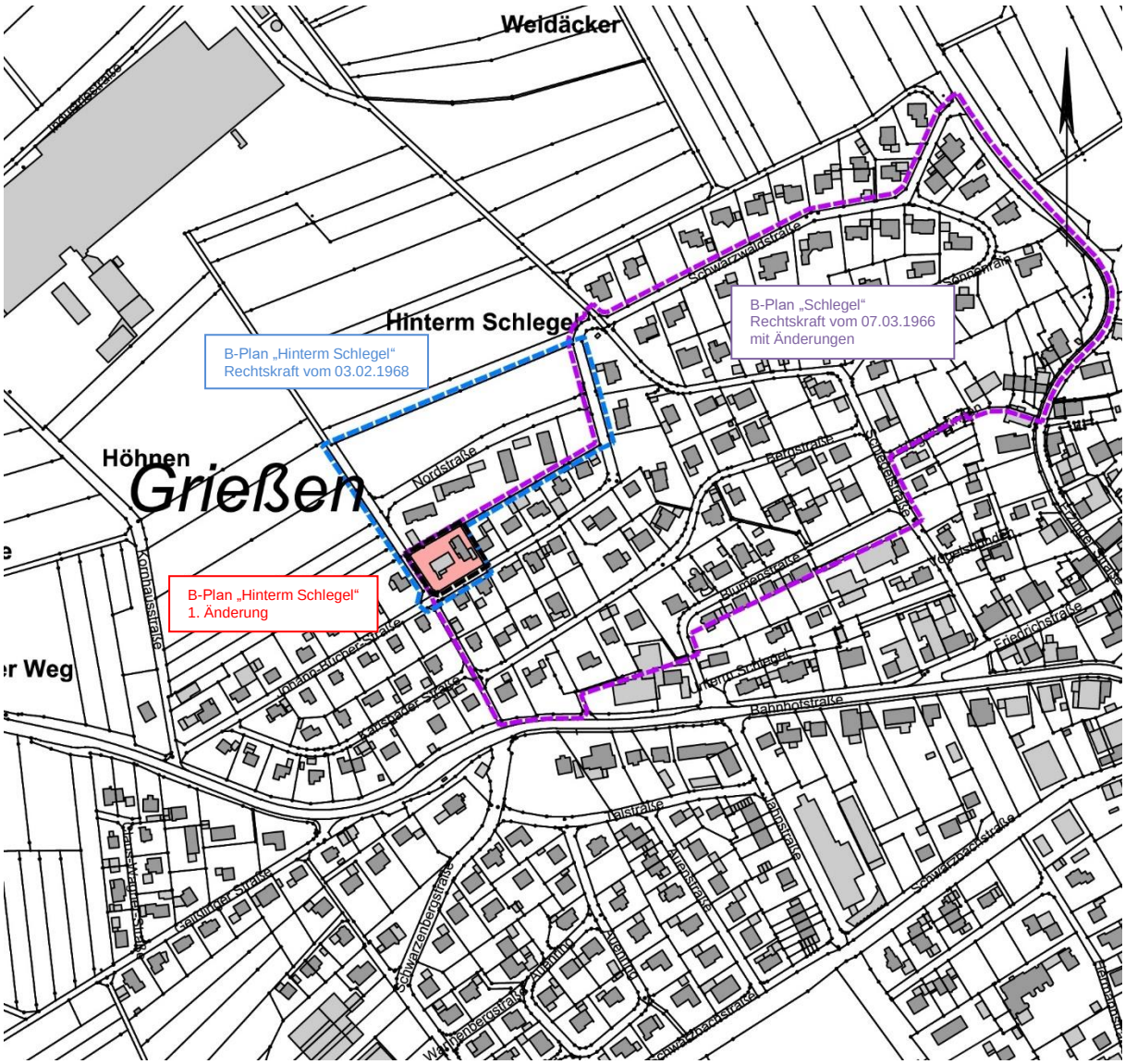
Klettgau, den 24.07.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

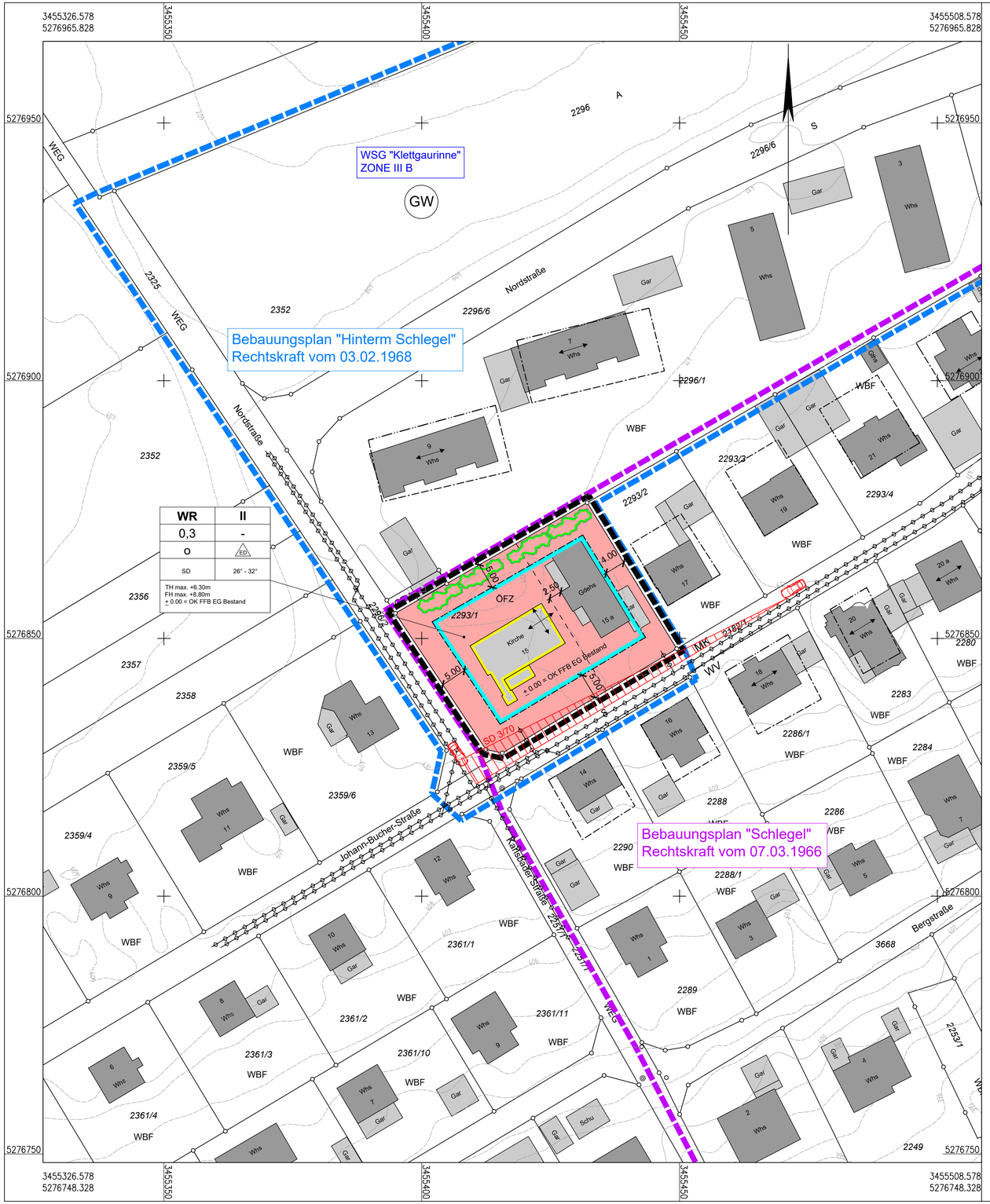
Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



1.	Lageplan	(Blatt 1)	M 1:500



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch
- 350 — Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)

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

- WR — Reine Wohngebiete, § 3 BauNVO

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

Nutzungsschablone :

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	WR	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,3	-
Bauweise	Hausform	O	ED
Dachform	Dachneigung	SD	26° - 32°
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Bezugshöhe		TH max. +6.30m FH max. +8.80m ± 0.00 = OK FFB EG Bestand	

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

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

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

- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Rechtsverordnung vom 01.02.1995)

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

- Unterirdisch

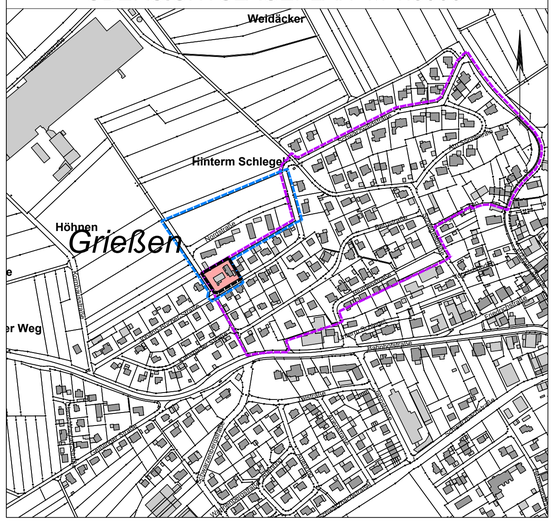
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Gebüsch / Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hinterm Schlegel" 1. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hinterm Schlegel", § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Schlegel", § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Hinterm Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

1. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 24.07.2023

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	23.05.2023		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	23.05.2023		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	25.05.2023		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.06.2023	bis	03.07.2023
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	02.06.2023	bis	03.07.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	24.07.2023		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 1

79771 Klettgau, den 24.07.2023

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

wt-tiengen, den 24.07.2023
. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2213	Plan: 2213_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,38 m²

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Örtliche Bauvorschriften für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterm Schlegel“, Rechtskraft vom 03.02.1968 im OT Grießen (*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 1. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.
Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Hinterm Schlegel“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben.
Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 1) wird wie folgt ergänzt:

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

B. Festsetzungen

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

§ 1 Baugebiet
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Reines Wohngebiet - (WR) - gemäß § 3 BauNVO. Die im alten B-Plan auf dem Grundstück Flst. 2293/1 festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird aufgegeben.

§ 2 Ausnahmen
Keine Änderung

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen
Keine Änderung

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

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Planungsgebiet mit 0,3 festgesetzt.
(2) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt ~~im Gestaltungs- sowie im Straßen- und Baulinienplan~~ über die Nutzungsschablone in der Legende im zeichnerischen Teil (s. Lageplan Bl. 1). Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
(4 neu) Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung bestimmt.
Traufhöhe (TH) max. = +6,30m, Firsthöhe (FH) max. = +8,80m
Die Bezugshöhe ± 0,00 für die Gebäudehöhe ist OK FFB EG gem. Bestand (s. Lageplan Blatt 1).

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 22 und § 23 BauNVO

§ 6 *Bauweise*

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Neu: Für die Firstrichtung und die Dachform und –neigung gelten die Eintragungen im Lageplan (Blatt 1). Die Stellung der Gebäude richtet sich nach dem Gebäudebestand oder gem. Planeintrag (s. Lageplan Blatt 1).

§ 7 *Überbaubare Grundstücksflächen*

~~(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und seitlichen bzw. rückwertigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.~~

Neu: Im Änderungsbereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

(2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie unterirdische Anlagen für die Versorgung und unterirdische Garagen zulässig.

Neu: Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 8 *Grenz- und Gebäudeabstand*

Keine Änderung

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

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit an einmündenden Straßen / Wegen.

10. Regenwasserbewirtschaftung

10.1 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.

10.2 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.

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

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.
Im Rahmen der planerischen Abwägung der Belange des Naturhaushalts und Landschaftsschutzes werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden, bis zur Vorlage des Fachbeitrags, auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

11.1 Boden-/ Grundwasserschutz

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

11.1.2 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.

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

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

11.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen wie Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind bei Zugängen wasserdurchlässige Pflasterbeläge und bei zusammenhängenden Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

11.3 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

11.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

11.5 Pflanzarten

Zur Bepflanzung des Grundstücks sind standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

IV. Baugestaltung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die Vorgaben zu *IV. Baugestaltung* werden für den B-Planbereich, wie nachfolgend festgesetzt, neu geregelt und ergänzt.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

(Ersetzt *§ 9 Gestaltung der Bauten (1) – (7)* komplett)

1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer.

1.2 Dachneigungen

mind. 26°, maximal 32°
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.

2. Alternativenergie

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 (26°-32°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt.
Gründächer sind gemäß PvPf-VO ebenfalls mit einer Photovoltaikanlage auszuführen, wenn die Dachfläche für die Solarnutzung geeignet ist. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenbegrenzung.
Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.
Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

§ 10 *Garagen und Einstellplätze*

(1) – (3) Keine Änderung
(4) Vor Garagen mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz mit ausreichender Tiefe ~~(mind. 5,5m)~~ auf privatem Grundstück außerhalb von Grundstückseinfriedungen anzulegen.
Neu: Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00m betragen.

§ 11 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Sie dürfen längs der Straße und senkrecht hierzu bis zu den Gebäudefluchten nicht über 0,80m hoch sein. Alle übrigen Einfriedungen sollen das Maß von ~~1,20m~~ nicht überschreiten.
Neu: Die maximale Höhe beträgt 1,50m.
Neu: Für Hecken als Einfriedung sind die Vorgaben des Nachbarrechts BW verbindlich.

§ 12 *Vorgärten und Grundstücksgestaltung*

Keine Änderung
Neu: 6) ergänzende Festsetzungen s. Teil C I Nr. 11.

13. 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)

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

1. Baugrund (Hinweis)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen sowie Klettgau-Sediment.
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.
Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.
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.

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, Mauereste, 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Das B-Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Klettgaurinne Zone IIIB. 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.

Klettgau, den 24.07.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Grießen der Gemeinde Klettgau soll die evangelische Kirche in der Johann Bucherstr. 15 abgerissen und damit das Gelände für eine ergänzende Wohnbebauung ertüchtigt werden. Im aktuell gültigen B-Plan „Hinterm Schlegel“, Rechtskraft vom 03.02.1968 ,ist die geplante Bebauung auf Grund der Festsetzungen nicht realisierbar.

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans begründet sich somit auf den Wunsch des Grundstückseigentümers zur Ertüchtigung des aktuellen Bebauungsplans entsprechend den geplanten Bauabsichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 23.05.2023 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm Schlegel“ auf Gemarkung Grießen gemäß § 13a und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Grießen der Gemeinde Klettgau möchte sich die evangelische Kirchengemeinde von der Kirche in der Johann Bucherstr. 15 trennen. Die Kirche soll aufgegeben und abgerissen werden. Das auf dem kirchlichen Grundstück stehende Pfarrhaus, das vor ca. 20 Jahren gebaut wurde, ist bereits privat vermietet. Die Kirchengemeinde möchte das Grundstück teilen und dort, wo die Kirche steht, privates Bauen ermöglichen. Das bisher für „Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf“ reservierte Grundstück kann durch die B-Plan Änderung als ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden und somit der unvermindert hohen Nachfrage nach Wohnraum zugutekommen. Die durch den Abbruch der Kirche frei werdende Grundstücksfläche eignet sich hervorragend für eine verdichtete Bebauung, was auch absolut den aktuellen politischen Zielen bezüglich fehlendem Wohnraum allgemein entspricht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Bauwünsche geschaffen werden.

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 zur 1. Änderung des B-Plans „Hinterm Schlegel“ sind im aktuell gültigen FNP als Gemeinbedarfsfläche – Gebäude für kirchliche Zwecke ausgewiesen (s. Teil E, Blatt 2).

Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Grießen der Gemeinde Klettgau. Die 1. Änderung umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche		
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung
2293/1	1417	1417		ÖFZ / Öffentliche Zwecke
Gesamtfläche		1.417	m²	
entspricht ca.		0,14	ha	

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,14ha, das Grundstück befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde Klettgau.

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Westen durch die Nordstraße und im Süden durch die Johann-Bucher-Straße begrenzt. Im Norden und Osten schließt die vorhandene Bebauung an.
Das Gelände zeigt eine von Nordwesten nach Südosten geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 3% und max. ca. 30% auf.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Baulandfläche im B-Planbereich zur 1. Änderung befindet sich innerhalb einer allseitig umgebenden bestehenden Bebauung. Das Baugrundstück ist bereits vollständig erschlossen.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Baulandfläche grenzt direkt an die Nordstraße im Westen und an die Johann-Bucher-Straße im Süden, die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Umgebung zum Grundstück Flst. 2293/1 wird im Mischsystem entwässert. Die Sammelleitungen dazu befinden sich innerhalb der angeschlossenen öffentlichen Erschließungsstraßen.
Die Entwässerung des Grundstücks soll, entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben, im Trennssystem erfolgen. Voraussetzung dazu ist, dass die vorhandene Geologie dies zulässt.

5.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung des Grundstücks kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der Johann-Bucher-Straße angeschlossen werden.

5.3.2 Niederschlagswasser

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. 10), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

5.4 Wasserversorgung

Der überplante Bereich kann über die bestehenden Leitungssysteme zur Trink- und Löschwasserversorgung in der Johann-Bucher-Straße erschlossen werden.

5.5 Stromversorgung

Der Anschluss kann an die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR in den angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen.

5.6 Gasversorgung

Der überplante Bereich kann bei Bedarf an die vorhandene Erdgasversorgung in der Nordstraße oder in der Johann-Bucher-Straße angeschlossen werden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung der Baulandflächen zur 1. Änderung des Bebauungsplans kann bei Bedarf von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden Erschließungsstraßen Johann-Bucher-Straße und Nordstraße gewährleistet.

6. Altlasten

Im Bereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

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

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die 1. Änderung zum B-Plan umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 <u>neu</u> festgesetzt.

- Im B-Planbereich wird als Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) entsprechend dem ursprünglichen B-Planbereich neu festgesetzt. Die auf dem Grundstück Flst. 2293/1 festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird aufgegeben.
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) werden innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Firstrichtung wird neu wahlweise festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).
- Im B-Planbereich werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.
- Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird neu geregelt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt angepasst und ergänzt:

- Die Festsetzungen zur Dachneigung innerhalb der neuen Baulandfläche werden neu bestimmt: SD 26° - 32° und untergeordnet auch Flachdächer.
- Im B-Planbereich ist die Nutzung von Alternativenergie neu festgesetzt.
- Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss neu mindestens 5,00m betragen.
- Die Höhe von Einfriedungen und die Bedingungen für Hecken als Einfriedung wurden neu festgesetzt.
- Im B-Planbereich ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit neu festgesetzt.

In den B-Plan wurden Hinweise zum Baugrund, zum Wasserschutzgebiet Klettgaurinne Zone IIIB und zum Denkmalschutz übernommen.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zur 1. Änderung des B-Plans ist nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Das B-Plangebiet wird derzeit noch als Kirchenareal genutzt. Der nördliche Rand des Grundstücks ist von Büschen und Bäumen besäumt. Der Bewuchs soll auch künftig erhalten bleiben. Die restlichen Flächen sind Grün- und Parkflächen. 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 (I Nr. 11) zur 1. Änderung des B-Plans für das Plangebiet geregelt.

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

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine Grenzregelung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.
Die Realisierung der geplanten Bauwünsche zur 1. Änderung des B-Plans ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Erforderlich sind ggf. lediglich ergänzende Erschließungsmaßnahmen.

10. Kosten

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Änderung des Bebauungsplans) und für die notwendigen, ergänzenden Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger ist der Eigentümer des Grundstücks (Evangelische Kirchengemeinde Klettgau).

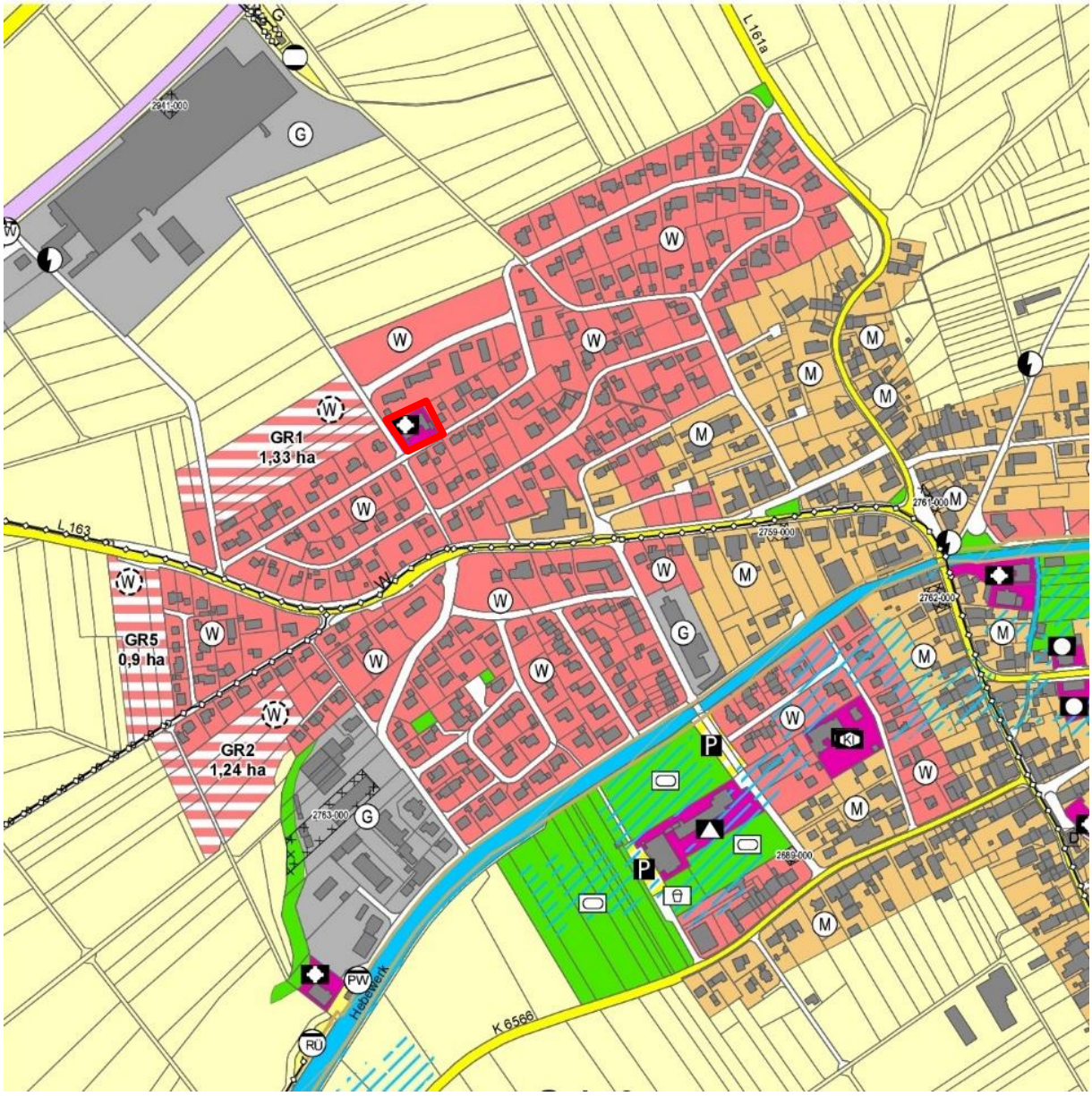
Klettgau, den 24.07.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich

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)