Markan

. Fertigung Anlage V

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Schlegel" in Griessen, Krs. Waldshut

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

- (1) Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebites im allgemeinen gewahrt bleibt.
- (2) Für die bestehende Bebauung innerhalb des Planungsgebietes bleibt die bisherige Nutzung (teilweise Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe) zugelassen.

§ 3

Neben - und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

9 4

Allgemeines

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

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 durch Eintragung im Gestaltungs- sowie im Straßen- und Baulinienplan.
- (3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (4) 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) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser sollen nach Möglichkeit gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

\$ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einzelgaragen zulässig.

No.

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude wird durch die seitlichen, bzw. rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

IV. Baugestaltung

\$ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhen sind möglichst gering zu halten.
- (3) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die als zweigeschossig vorgeschriebenen Gebäude talseitig keinen Sockel erhalten, sie können bergseitig eingeschossig ausgebildet werden.
- (4) Die als eingeschossig ausgewiesenen Neubauten mit flachen Dächern der im Osten gelegenen Baugruppe dürfen bei starker Geländeneigung talseitig mit einem vollen Sockelgeschoß ausgebildet werden, wenn dieses Sockelgeschoß um mindestens 0,30 m hinter der Außenfront des Hauptgeschosses zurücktritt und farblich: dunkel behandelt wird.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Haupt-gebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Die Dachneigungen sind im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Sie können in Ausnahmefällen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.
- (7) Kniestücke sind bei Gebäuden in Hanglage nicht zugelassen. Bei Gebäuden in ebenem Gelände können Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante Decke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.
- (8) Im Dachraum ist lediglich der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Ihre Belichtung muß aus-

schließlich durch Giebelfenster erfolgen. Der übrige Dachraum darf nur mit liegenden Fenstern belichtet werden.

(9) Die Gebäude der Flachdach-Gruppe im Osten des Planungsgebietes sind in der Gestaltung sorgfältig aufeinander abzustimmen. Es wird daher festgesetzt, daß zu jedem Baugesuch die Ansichten der Nachbargebäude mit genauer Höhenlage mit einzureichen sind.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Garagen bzw. Einstellplätze sind nach den Bestimmungen der LBO und den Durchführungsbestimmungen mit dem Hauptgebäude zu planen.
- (2) Der Gestaltungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen aus.
- (3) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen
 guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben und vorzuziehen.
- (4) Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (5) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer sind in der Regel als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf nicht über 3,00 m betragen.
- (6) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind die Einzelgaragen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit zusammenzufassen.
- (7) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mindestens 5,50 m) auf privatem Grundstück außerhalb von Einfriedigungen anzulegen.

§ 11

<u>Einfriedigungen</u>

(1) Die Einfriedigungen von Grundstücken sind möglichst

f0 5

einheitlich zu gestalten. Sie dürfen in der Regel nicht über 1,00 m hoch sein.

- (2) Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.
- (3) Die Verwendung von farbigen Kunststeinen ist nicht zulässig.

§ 12

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- (1) Vorgärten und sonstige unbebaute Flächen an Straßen und Wegen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) An Straßeneinmündungen sind innerhalb einer Frontlänge von 20,0 m jegliche Einfriedigung, Bepflanzung und Bewuchs über 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, untersagt.
- (3) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (4) Vorplätze und Einfahrten müssen planiert und befestigt, gegebenenfalls entwässert werden.

Griessen - Rheinfelden, den 20.12.1962

Bürgermeisteramt

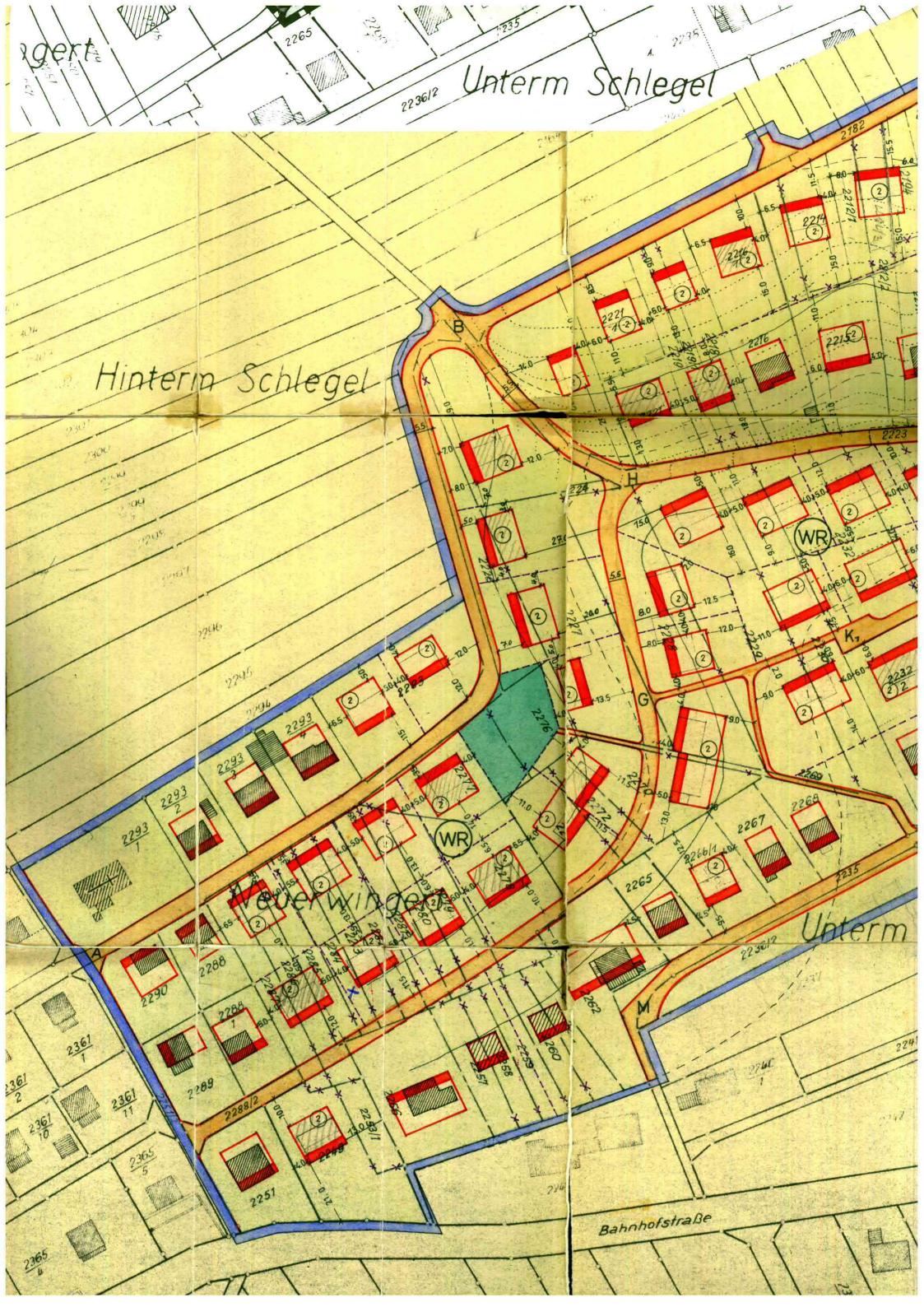
Der Bürgermeister:

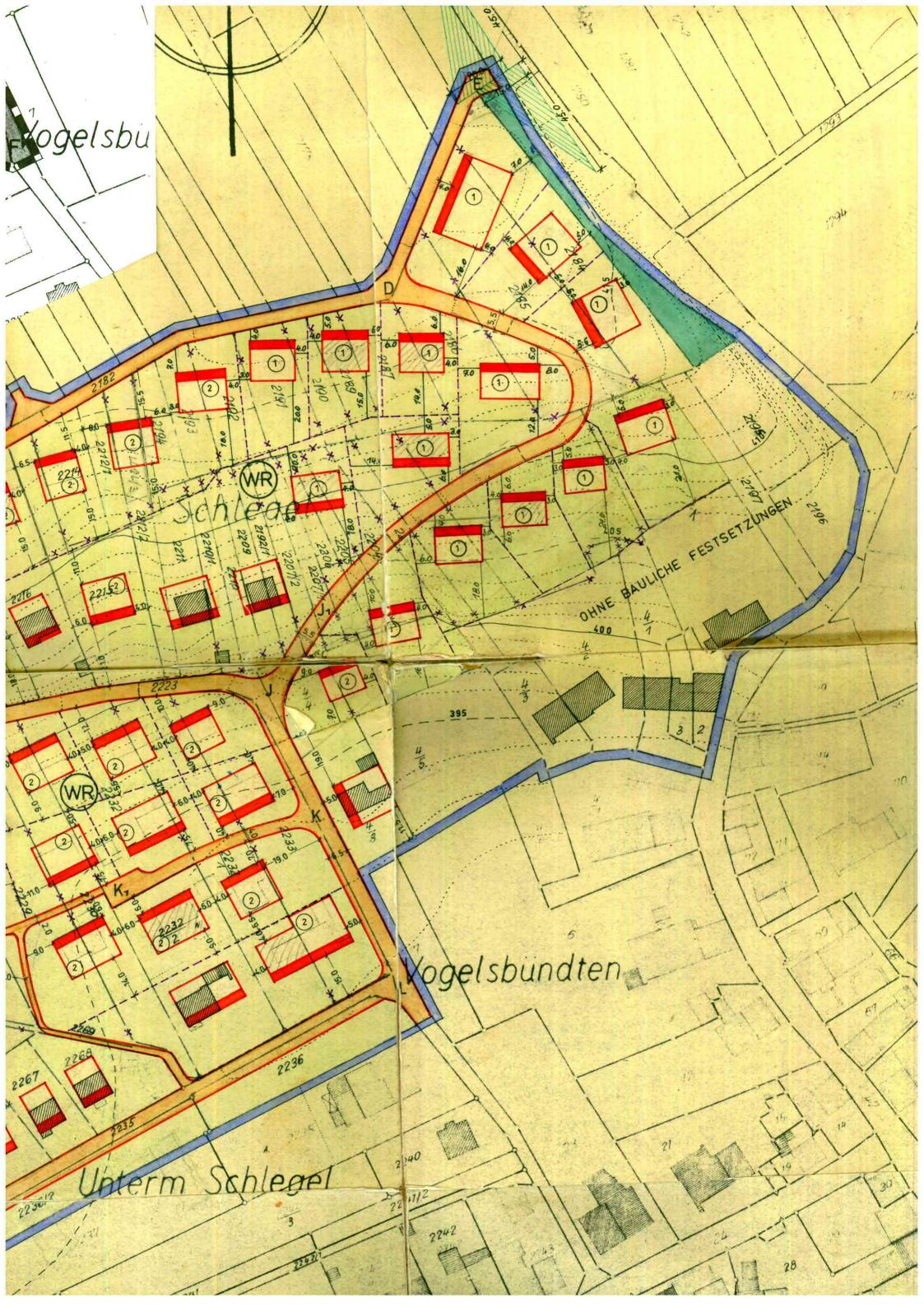
myumis

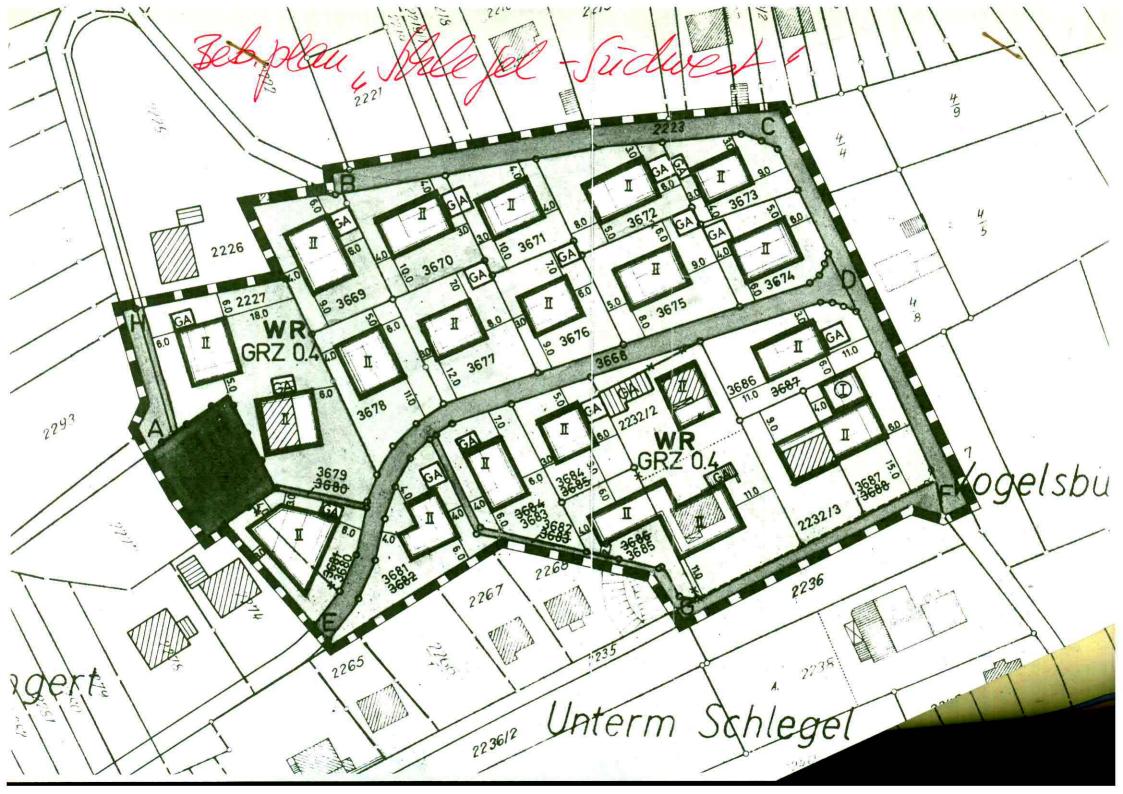
Der Planer

PETER BEHRLE DIPLING FREIER ARCHITEKT RHEINFELDEN/BADEN

FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8281







ERLÄUTERUNG



BAUTEN BESTEHENDE



26 - 32 DACHN. 2 GESCH. NEUBAUTEN





DACHN. 0 - 5° 1 GESCH. NEUBAUTEN



GRÜNFLÄCHEN PRIVATE



GRÜNFLÄCHEN OFFENTLICHE



VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICHE



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



PLANUNGSGRENZEN

PLANUNG GEMEINDE GRIESSEN

BAULEITPLAN GEWANN "SCHLEGEL"

GESTALTUNGSPLAN

M 1:1000

GRIESSEN - RHEINFELDEN, DEN 20.12.62 DER BURGERMEISTER:

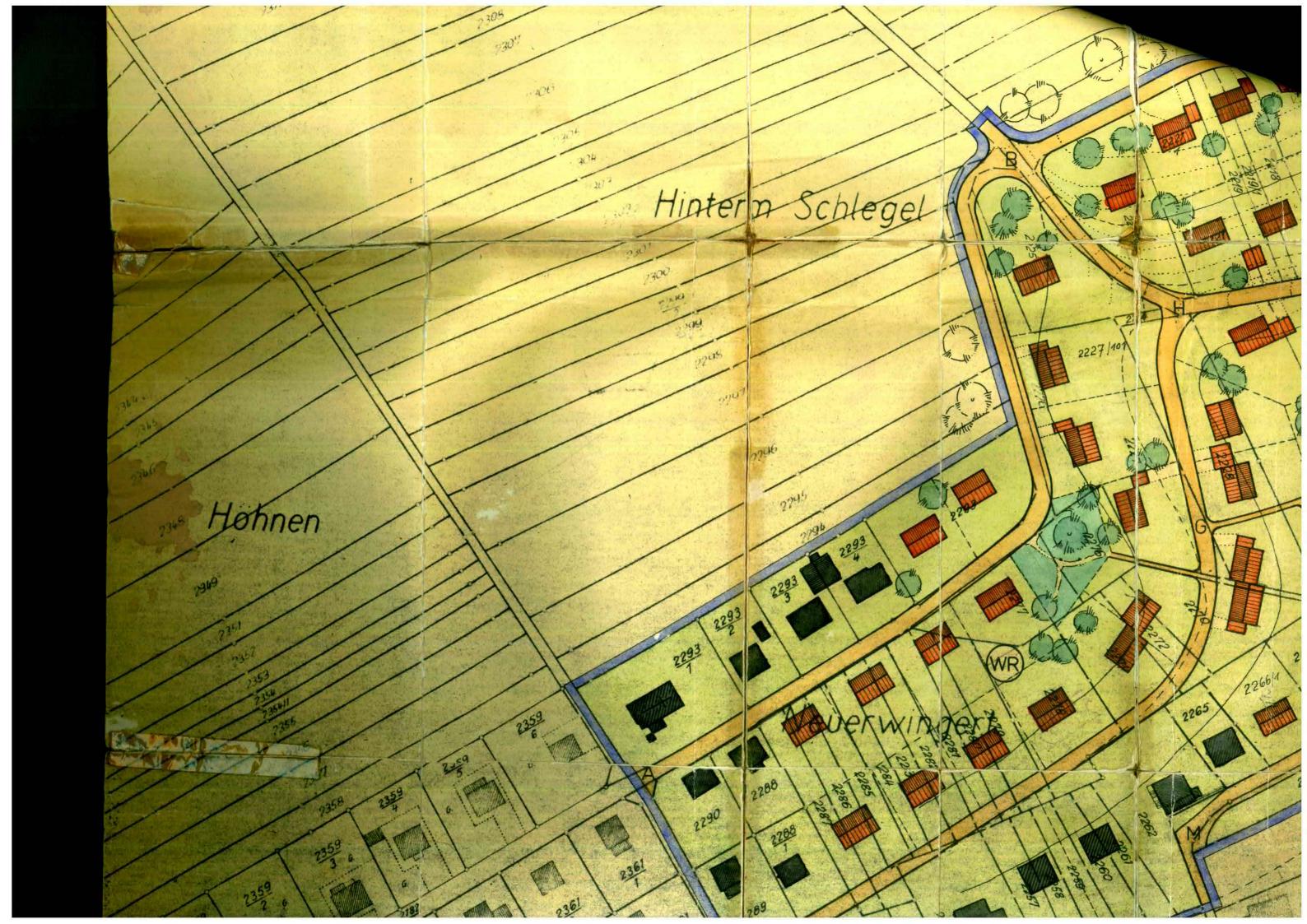
Jann game

DER PL

DIPL ING FREIER ARCHITEKT RHEINFELDEN/BADEN

ERLÄUTERUNGEN:

NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE NEUE BAULINIEN BLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE (2) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT BAUGRENZEN GEBIETE MIT BESONDEREN SICHTBEDINGUNGEN PLANUNGSGRENZEN



Bebauungsplanänderung

2 5. FEB. 1991 vom

Landkreis WALDSHUT GEMEINDE KLETTGAU

BEGRÜNDUNG



nach § 13 Baugesetzbuch

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes n 4. HINI 1991

"SCHLEGEL"

ARRATSAMT WALDSWUY

der Gemeinde Klettgau auf Gemarkung Grießen

für den im Abgrenzungslageplan gekennzeichneten Bereich

1. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettqau hat am 24.09.1990 beschlossen, den Bebauungsplan im o.g. Bereich zu ändern.

Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden, wird die Änderung gem. § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "SCHLEGEL" setzt für den Änderungsbereich eine eingeschossige Bauweise mit Flachdächern von O Grad bis 5 Grad Dachneigung fest. An den Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre errichteten Gebäuden treten zunehmend Probleme mit der Abdichtung der Flachdächer auf. Deshalb sollen künftig alternativ gering geneigte Satteldächer von 15 Grad bis 22 Grad zugelassen werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsvorschriften des am 03.03.1966 genehmigten Bebauungsplanes bleiben darüberhinaus unberührt.

KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

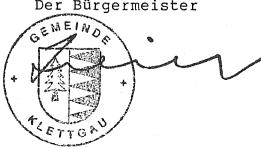
Lörrach, den 11.12.1990

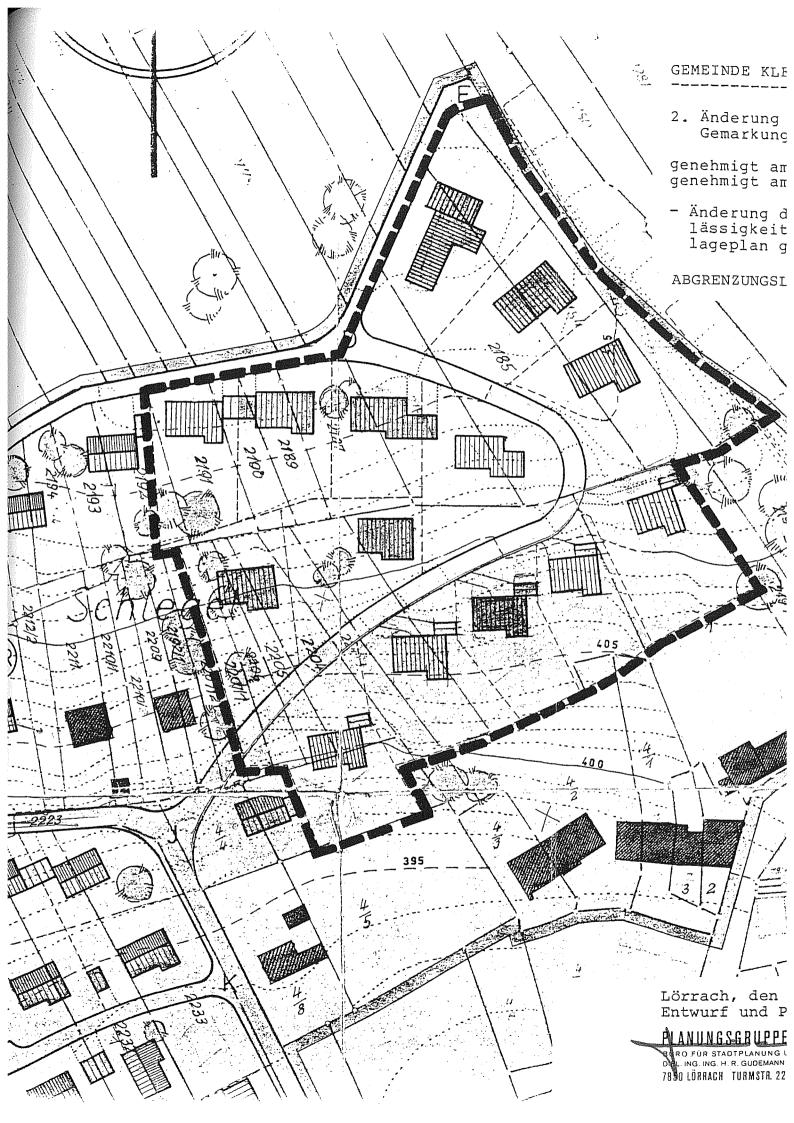
Klettgau, den 25.02.1991

PAANUNGSGRUPPE SUD-WEST

BUFO FUR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPLING, ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT 7850 ORRACH - TURMSTR. 22 - TEL. 07621/2300

Der Bürgermeister





2. Änderung des Bebauungsplanes "SCHLEGEL" Gemarkung Griessen

genehmigt am 03.03.1966, in der Fassung der 1. Änderung, genehmigt am 13.08.1969

- Änderung der Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften (Zulässigkeit von geneigten Dächern) für den im Abgrenzungslageplan gekennzeichneten Bereich "AM SONNENRAIN"

DECKBLATT LEGENDE

ERLÄUTERUNG:

BESTEHENDE BAUTEN



angezeigt am

0 4. JUNI 1991

LANDRATSAMT WALDSHUT

Bebauungsplanänderung

25, FEB, 1991

nach § 13 Baugesetzbuch



NEUBAUTEN 2 GESCH. DACHN. 26 - 32°



NEUBAUTEN 1 GESCH. DACHN. 0 - 5° ODER

15 - 22°

vom



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



PLANUNGSGRENZEN

PLANUNGSGRENZEN

Lörrach, den 11.12.1990 Entwurf und Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT 7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00 Klettgau, den 25.02.1991 Der Bürgermeister



GEMEINDE KLETTGAU

nach § 13 sauge etzbus

2. Änderung des Bebauungsplanes "SCHLEGEL" Gemarkung Griessen

genehmigt am 03.03.1966, in der Fassung der 1. Änderung, genehmigt am 13.08.1969

- Änderung der Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften (Zulässigkeit von geneigten Dächern) für den im Abgrenzungs-lageplan gekennzeichneten Bereich "AM SONNENRAIN"

VERFAHRENS ÜBERS ICHT VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13(1) BauGB

GEMEINDE KLETTGAU

2. Änderung des Bebauungsplanes "SCHLEGEL" Gemarkung Griessen

genehmigt am 03.03.1966, in der Fassung der 1. Änderung, genehmigt am 13.08.1969

angezeigt am 0 4. JUNI 1991

Änderung der Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften (Zu-lässigkeit von geneigten Dächern) für den im Abgrenzungs-lageplan gekennzeichneten Bereich "AM SONNENRAIN"

LANDRATSAMT WALDSHUT to the control

ÄNDERUNGSBESCHLUSS des Gemeinderates am 17.12.1990

ÄNDERUNG PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST am 11.12.1990

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENT-LICHER BELANGE VOM 21.12.1990 BIS 31.01.1991 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER VOM 19.12.1990 BIS 31.01.1991

DER BÜRGERMEISTER

LANDRATSAMT

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG UBER DEN AB-SCHLUSS DES ANDERUNGSVER-FAHRENS AM.

IN KRAFT GETRETEN

Lörrach, den 11.12.1990 Entwurf und Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT 7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Klettgau, den 25.02.1991 Der Bürgermeister

angezelgt am 0 0 00 00 1003

ALAGARA WALDSHIT

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 (1900) (19

gen. am 23.06.1960

"Schlegel"

gen. am 03.03.21966 Änd. angez. 04.06.1991 Änd. angez. 09.09.1992

"Schlegel - Südwest"

gen. am 13.08.1969

"Schlegel - Nord"

gen. am 02.04.1992 🐉 🖰 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

§З

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.

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

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

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 .

1 1. Okt. <u>19</u>93

Roth

Bürgermeister



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

Anderung 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"

3 10.00.1000

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

/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.

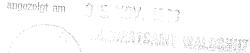
Die Dachneigung soll sich dem Hauptgebäude anpassen, das heißt der vorgeschriebenen Dachneigung entsprechen mit einer Abweichung von +/- 3°. Damit ist davon auszugehen, daß eine städtebauliche Einheit gewahrt bleibt.

Klettgau, am

11. Okt. 1993

Ŕoth

Bürgermeister





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



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 .0.5. Nov...1993

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 1994

Klettgau, am

1 1. Okt. 1993

Roth

Bürgermeister

planungsbüro popp dipl. ing. tu stadt- und regionalplanung waldshut - tiengen

LANDKREIS WALDSHUT GEMEINDE KLETTGAU

angezeigt am

09. Sep. 1992 ARDRATSANT WALDSHIT

SATZUNG

der Gemeinde Klettgau über die Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben und Dachaufbauten.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Be-kanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am die nachstehende Änderung der in der 701200

geführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

S 1

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten.

Alle übrigen Festsetzungen der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

TNHALT DER ÄNDERUNG

Die in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachgauben und Dachaufbauten werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

- 1. Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltet wirken.
- 2. Dachgauben sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 27 Grad zulässig.

§ 3

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll für die Baugebiete die er-Wünschte Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnräumen ermöglicht werden. Sie dient der stärkeren, wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Bausubstanz und damit dem sparsamen Land-Neuverbrauch.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

rdnungswidrig i.S. von § 74 der Landesbauordnung handelt, wer den § 1 und 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

liese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Bestätigung der lechtsaufsichtsbehörde bezüglich der Rechtmäßigkeit des Bauleitplanver-Jahrens in Kraft.

klettgau, den 3 1. Aug. 1992

Gemeinde Klettgau

angezeigt an 09. Sep. 1992

ALLIA SANT WALDS

M e i e r Bürgermeister

+ Burgermerster

angezeigt am

09. Sep. 1992

Genehmigungsdatum

28. September 1973



A LEGATSANT WALDSHIP

Anlage 1

Bebauungsplan

1. Erzingen Im Nächsten

2. Grießen

Auen-Schillenwingert-Untere Stegbünden-Hinter den Gärten-

Schlegel

Schlegel-Nord

3. Geißlingen Giren

Schalmenäcker-West

Schalmenäcker-Kirchweg

Kehlhof-Tuchert

Kehlhof-Tuchert II

4. Rechberg

Hofäcker-Anwandel

Am Rebberg

23. Januar 1968

03. März 1966

02. April 1980

22. September 1965

20. Oktober 1972

22. September 1965 19. Dezember 1974 26. November 1987

10. Dez. 1965

21. Dez. 1983

Meier, Bürgermeister Klettgau, den 31.08.1992

Verfahrensübersicht

Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde KLettgau in Bezug auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten auf Dächern ab 27 Grad Dachneigung (Globaländerungssatzung)

Aufstellungsbeschluß

__ am 29.06.1992

Bekanntmachung der Offenlegung

am 03.07.1992

Diese Satzung wurde vom 17.07.1992 bis einschließlich 17.08.1992 öffentlich ausgelegt.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

am 17.07.1992

Satzungsbeschluß des Gemeinderates

am 31.08.1992

Mitteilung des Landratsamtes

am 1 8. Sep. 1992

Öffentliche Bekanntmachung der Mitteilung des Landratsamtes, Inkrafttreten

am 3 0, 0kt. 1992

Klettgau, den 3 1. Aug. 1992

angezeigt am 09. Sep. 1992

TURSULAW TWASHUT

Meier, Bürgermeister

Satzung



zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlege Gemarkung Grießen

genehmigt am 03.03.1966.

1. Änderung genehmigt am 13.08.1969

2. Änderung genehmigt am 04.06.1991 3. Änderung genehmigt am 09.09.1992

4. Änderung genehmigt am 05.11.1993

Aufgrund von § 13 Abs. 1 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeine Klettgau in seiner Sitzung am 30. Januar 1995 die Änderung des Bebauungsplanes

"Schlegel"

als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfaßt die im Abgrenzungslageplan M 1:1500 gekennzeichneten Grundstücke Flst.Nr. 3658, 3658/1 und 3658/2.

Der Planänderung ist eine Begründung beigefügt.

Sachlicher Inhalt der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Firstrichtung auf Nordwest-Südwest festgesetzt. Die sonstigen Vorschriften des Bebauungsplanes "Schlegel" gelten weiterhin fort.

Ordnungswidrigkeiten

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

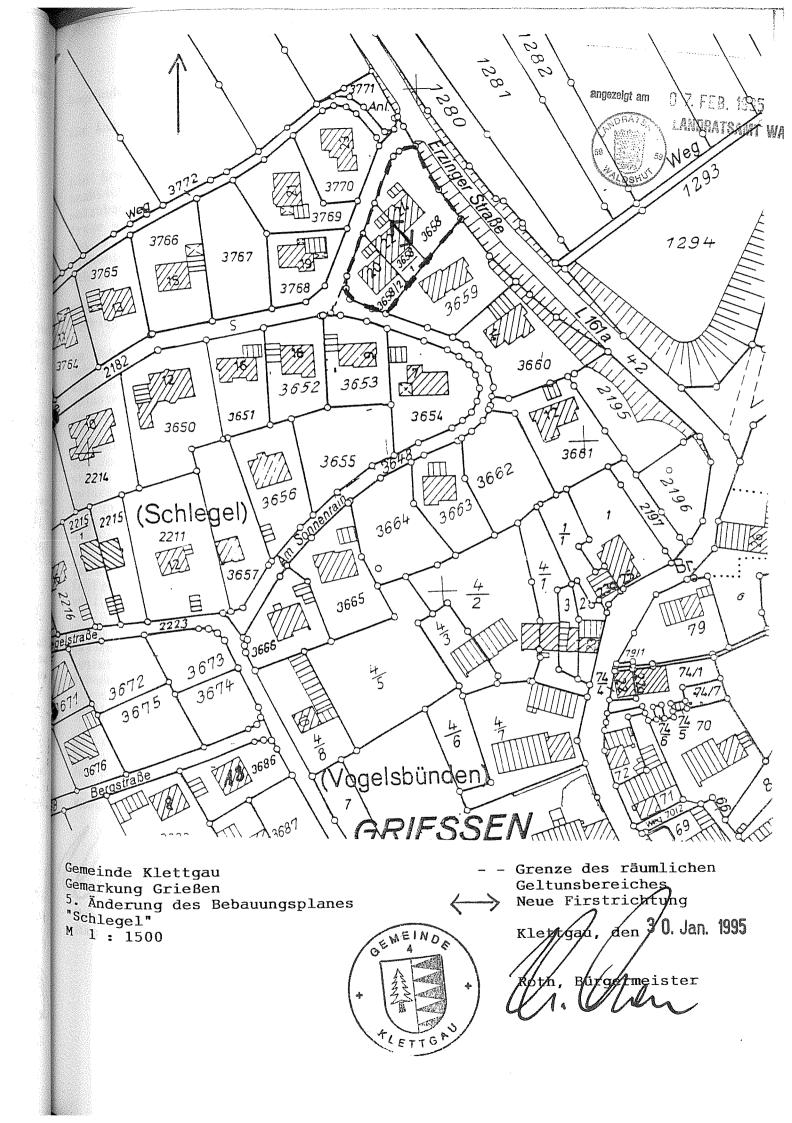
δ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

30 . Januar 1995 den

Mubert Roth, Bürgermeister





Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel" und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

6. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 08.02.2021



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

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
- V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:250
3.	Schnitt 1–1	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Gestaltungsplan	(Blatt 5)	M 1:250

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Grießen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 08.02.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728)

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. 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 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).

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 (GBI. S. 313).

GemO

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBI. S. 403).

NatschG

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBI. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBI. S. 651).

Seite 2

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.	Begründung	(19.)	i.d.F. vom 08.02.2021			
C.	Textliche Festsetzungen	(l.)	i.d.F. vom 08.02.2021			
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 08.02.2021			
D.	Planteil					
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019			
	Lageplan B-Plan Geltungsbereich	(Bl. 2)	i.d.F. vom 08.02.2021			
	Schnitt 1-1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 08.02.2021			
	Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 08.02.2021			

§ 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 AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schlegel", Rechtskraft vom 07.03.1966 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

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

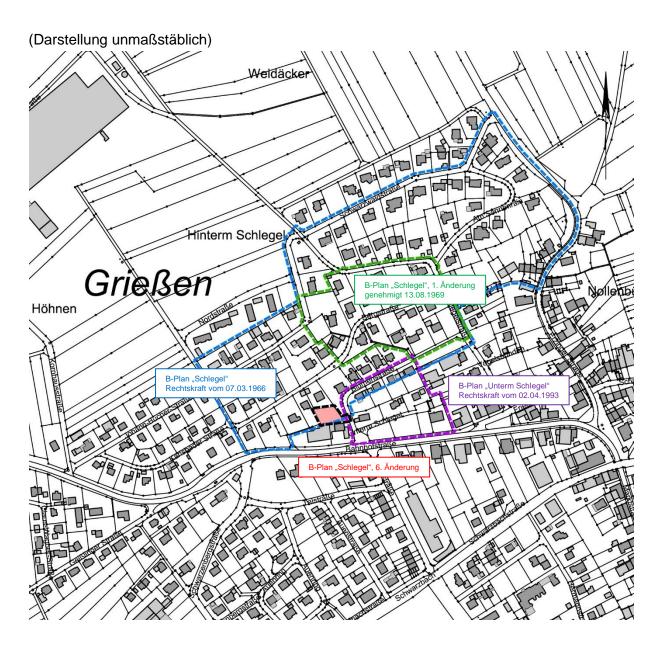
Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

BEGRÜNDUNG Im Ortsteil Grießen besteht dringender Bedarf nach Bauland für den Wohnungsbau. In Planung befindet sich das Neubaugebiet "Gatteräcker", die Baulandflächen stehen jedoch derzeit noch nicht zur Verfügung. Weitere gemeindeeigenen Flächen sind nicht mehr vorhanden.

Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch in Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Für eine dieser Baulücken (Flst. 2248/2) bestehen Bauwünsche für eine verdichtete Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Der aktuell gültige Bebauungsplan, Rechtskraft vom 07.03.1966 mit Änderungen, lässt diese Bauwünsche nicht zu.

Die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" begründet sich somit auf den Wunsch des betroffenen Grundstückseigentümers zur Ertüchtigung des B-Plans.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 12.10.2020 die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" auf Gemarkung Grießen und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schlegel" stammt aus dem Jahr 1966 und entspricht, trotz zwischenzeitlich erfolgter mehrfacher Änderungen, nicht mehr den aktuellen Zielen einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Baupolitik. Dazu zählen u. A. auch die Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und die ökologischen Ziele nachhaltiger Bauweisen. Nicht weniger wichtig sind auch die aktuellen Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Bauland insgesamt.

Das Gebiet zur B-Planänderung umfasst ein Grundstück, das im ursprünglichen B-Plan als Gartenanteil ohne Baufenster aufgeführt wird. Das ehemalige, sich auf den drei Grundstücken erstreckende Betriebsgebäude einer Schreinerei wurde bereits abgerissen und der südliche Teil mit Mehrfamilienwohnhäusern überbaut. Auf dem Grundstück möchte der Bauherr ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten stellen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut kann die 6. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (einstufiges Verfahren) durchgeführt werden.

3. Raumordnung

3.1 Flächennutzungsplan

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klettgau vom 21.01.2019, genehmigt am 06.05.2019 durch das Landratsamt Waldshut, Rechtskraft vom 23.05.2019.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes "Schlegel" sind im aktuell gültigen FNP als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen (s. Planteil D, Blatt 1). Im aktuell gültigen B-Plan ist das Plangebiet zur 6. Änderung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Der FNP ist entsprechend anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan "Schlegel" 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	
2248/2	599	599		WBF	
Gesamtflä	iche	599	m²	_	
entspricht	ca.	0,06	ha		

WBF Wohnbaufläche

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,06ha, das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" wird im Osten durch die Blumenstraße begrenzt. Im Norden, Westen und Süden schließt die vorhandene Bebauung an.

Das Gelände zeigt eine von Nordwesten nach Südosten geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 5% und max. ca. 50% auf.

Seite 3

Teil B 5. BEGRÜNDUNG 5.1

5. Erschließung

Fortsetzung...

5.1 Allgemein

Die Baulandfläche im B-Planbereich "Schlegel" 6. Änderung kann von der Blumenstraße aus erschlossen werden.

5.2 Verkehrsanlagen

Das betroffene Grundstück kann von der Blumenstraße her über einen kurzen privaten Erschließungsweg erschlossen werden.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Umgebung zum Grundstück Flst. 2248/2 wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich in der Blumenstraße.

Die Entwässerung des Grundstücks soll, sofern es die vorhandene Geologie zulässt, im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral direkt auf dem Grundstück zu versickern.

5.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung des Grundstücks kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Blumenstraße angeschlossen werden.

Über das Grundstück Flst. 2248/2 verläuft eine Schmutzwasser-Entsorgungsleitung zum Grundstück des Oberliegers. Die Leitung wird gemäß Vereinbarung in das Grundstück Flst. 2261 verlegt.

5.3.2 Oberflächenwasser

Die Regenwasserableitung des Grundstücks (Notüberlauf der Versickerung) kann an den bestehenden Regenwasserkanal in der Blumenstraße angeschlossen werden.

5.4 Wasserversorgung

Die bestehenden Leitungssysteme zur Wasserversorgung in der Blumenstraße werden entsprechend ergänzt.

Über das Grundstück Flst. 2248/2 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung zum Grundstück des Unterliegers Flst. 2248. Die Leitung wird gemäß Vereinbarung in dessen Grundstück verlegt.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR werden entsprechend erweitert.

Seite 4

Teil B Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

BEGRÜNDUNG Der überplante Bereich kann an die vorhandene Erdgasversorgung in der Blumenstraße angeschlossen werden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Versorgung der Baulandflächen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Über das Grundstück Flst. 2248/2 verläuft eine Telekommunikationsleitung zum Grundstück des Oberliegers. Die Leitung wird gemäß Vereinbarung in das Grundstück Flst. 2261 verlegt.

5.8 **Altlasten**

Im Bereich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" sind keine Altlasten bekannt.

Abfallwirtschaft 5.9

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Blumenstraße, die Abfallbehälter müssen dazu bis an die Blumenstraße gebracht werden.

Inhalt der B-Planänderung (Bebauung und Nutzung) 6.

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die 6. Änderung zum B-Plan "Schlegel" umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 neu festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird im Änderungsbereich neu auf 0,4 erhöht.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 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 2, Schnitt 1-1).
- Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung innerhalb der neuen Baulandfläche werden neu bestimmt: SD, WD 15-32°
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird neu mit 3 festgesetzt.

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

Die geänderten Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland, den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Das im B-Plan "Schlegel" definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung "Schlegel" 6. Änderung ist nach § 13a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

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

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bebauung zu den Baulandflächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Erforderlich sind nur private Erschließungsmaßnahmen.

9. Kosten

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und für die privaten Erschließungsanlagen.

Kostenträger ist der Eigentümer des Grundstücks Flst. 2248/2. Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.

Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister



Seite 1

Teil C **TEXTLICHE** FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schlegel", Rechtskraft vom 07.03.1966 im OT Grießen (kursiv dargestellt) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 6. Änderung (s. Lageplan Blatt 2) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan "Schlegel" wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 6. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

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

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

<u>§ 1</u> Baugebiet

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

- II. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 19 BauGB
- <u>§ 4</u> Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

- <u>§ 5</u> Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 - Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für den Änderungsbereich neu mit 0,4 festgesetzt. (s. Lageplan Blatt 2).
 - (2) Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig.
 - (4) Entfällt im Änderungsbereich

(5 neu) Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (s. Schnitt 1-1, Blatt 3) bestimmt.

Traufhöhe (TH) = +8,50m, Firsthöhe (FH) = +10,50m



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

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

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 Bauweise

(3) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend (s. Lageplan Blatt 2).

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan <u>neu</u> bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- (3) An der Nordseite bildet in Teilbereichen die Grundstücksgrenze gleichzeitig auch die Baugrenze. Der geplante Technikraum im UG wird überdeckt und begrünt. Die Gemeinde erachtet aus städtebaulicher Sicht auf Grund des Grundstückszuschnitts die Errichtung der Bebauung entlang der Grenze zum Flurstück 2261 unmittelbar auf der Baugrenze als erforderlich. Vom Bauordnungsrecht abweichend wird gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB die gesetzliche Abstandsfläche unabhängig der erfolgenden Nutzung (im Rahmen der zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet) in diesem Teilbereich auf 0 m reduziert.
- (4) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Regenwasserbewirtschaftung

9.1 Dezentrale Versickerungsanlagen

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

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

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

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

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

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

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

Eine zuverlässige und vollständige Beseitigung allen anfallenden Niederschlagswassers ist möglicherweise dennoch nur mit unverhältnismäßig großen Anlagen sicherzustellen, weswegen für verhältnismäßige Dimensionierungen ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisationen ermöglicht werden muss. Ähnliches gilt für die befestigten Flächen, die jedoch u. U. noch auf das Begleitgrün entwässern können.

Mittelbare Einleitungen in ein Gewässer, ohne Behandlung, sind nicht zulässig, behandeltes Regenwasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden.

9.2 Zisternen

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



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

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

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

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

1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

1.2 <u>Dachneigungen</u>

mind. 15°, 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. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. Alternativenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen und begrüßt. Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (15°-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. Bei Solar-Gründächern entfällt diese Festsetzung.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig ange bracht werden. Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

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

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

§ 10 Nebengebäude und Garagen

Die bisherigen Festsetzungen (1) bis (4) und (7) entfallen.

§ 11 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (Ausnahme: Höhe von Hecken gemäß Nachbarrecht BW). Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Abstand von 50 cm vom Fahrbahnrand einzuhalten.

§ 12 Vorgärten und Grundstücksgestaltung

(1) Vorgärten und sonstige unbebaute Flächen an Straßen und Wegen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Steinschüttungen als Ersatz sind nicht zulässig.

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)

14. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Parkund Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

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

1. Baugrund

Stellungnahme des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus der Offenlage vom 10.11.2020.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Rheingletscher-Hochterrassenschotter sowie stellenweise von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

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.

Klettgau, den 08.02.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister



Seite 1

Teil D PLANTEIL

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 1) unmaßstäblich

2. Lageplan (Blatt 2) M 1:250

3. Schnitt 1–1 (Blatt 3) M 1:200

4. Gestaltungsplan (Blatt 4) M 1: 250

Seite 1

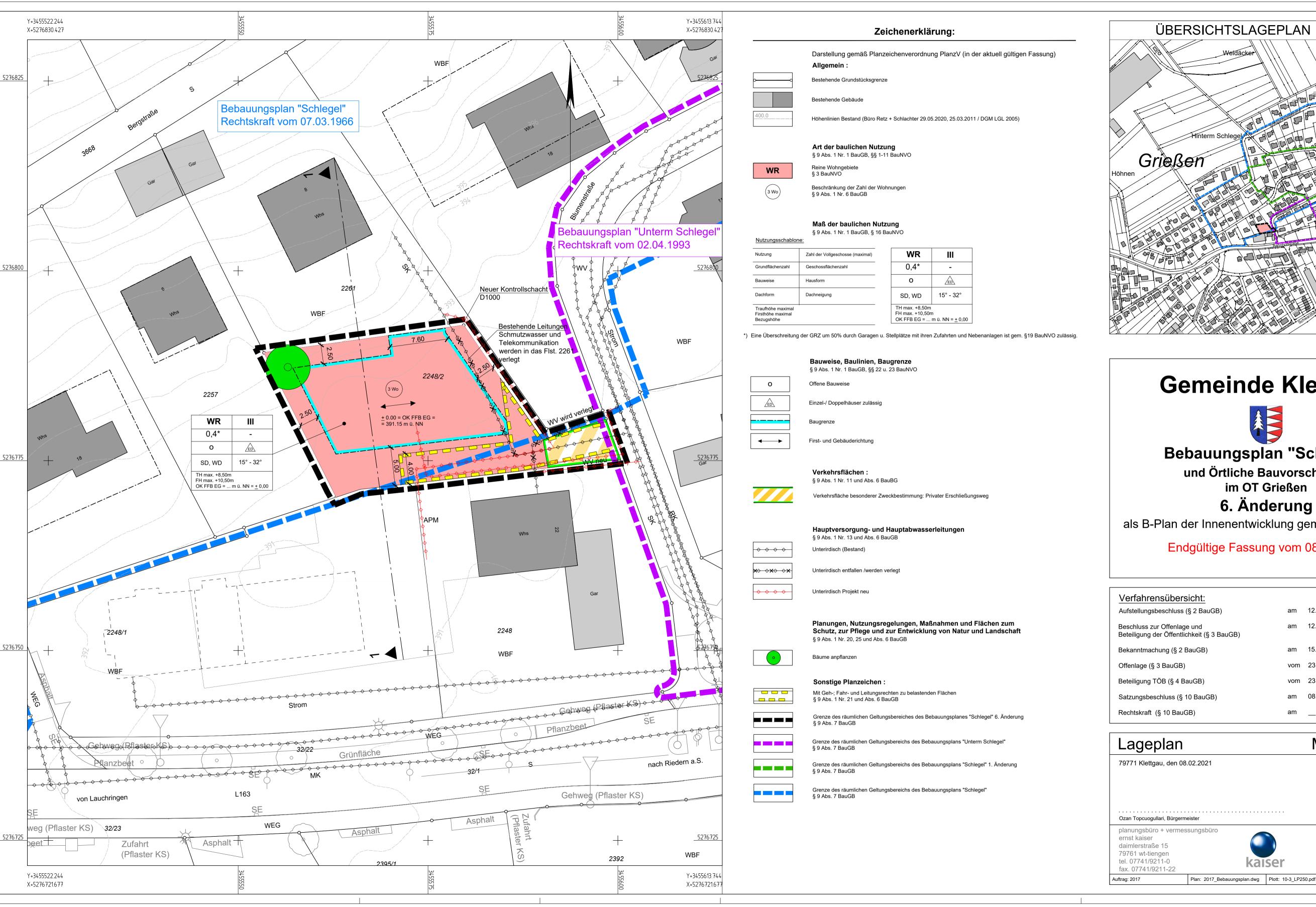
D. Planteil Blatt 1

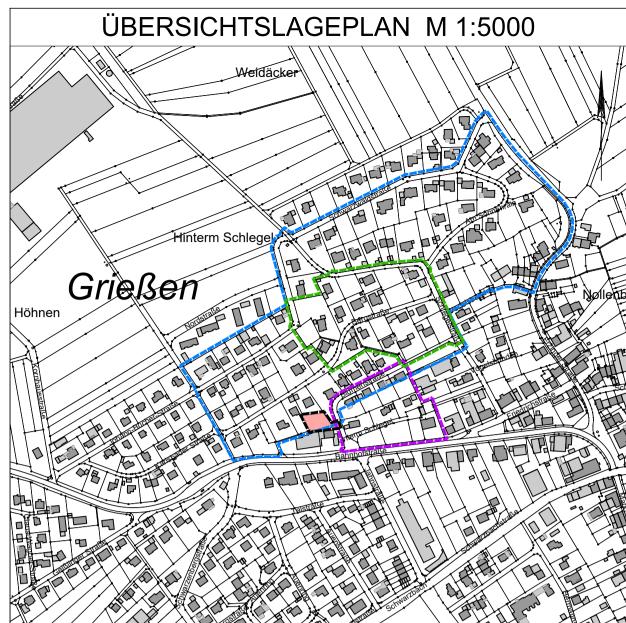
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

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

(Darstellung unmaßstäblich)







Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel" und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

6. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

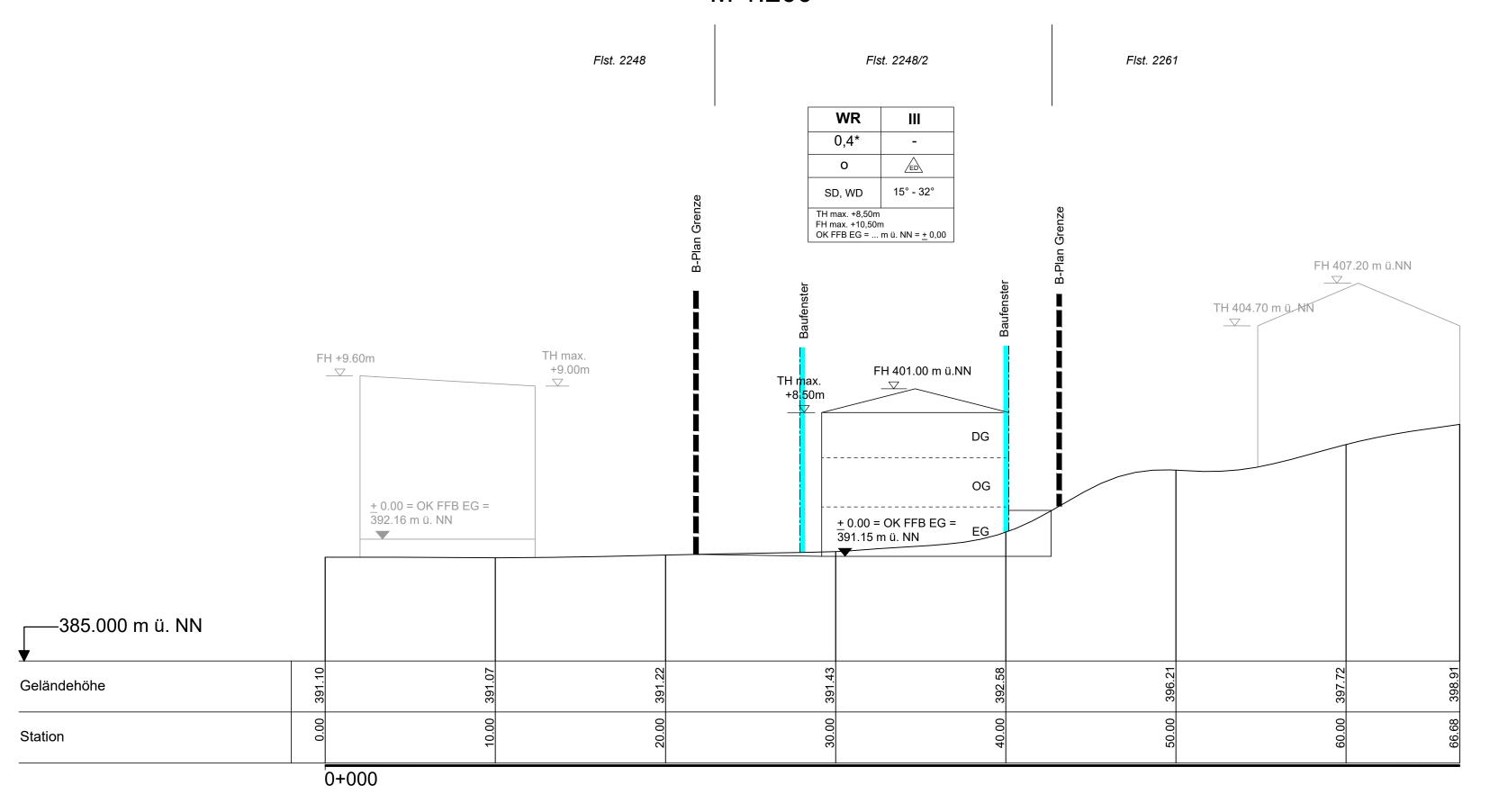
Endgültige Fassung vom 08.02.2021

am 12.10.2020 Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) am 12.10.2020 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) am 15.10.2020 vom 23.10.2020 bis 24.11.2020 vom 23.10.2020 bis 24.11.2020 am 08.02.2021 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)



Schnitt 1-1

M 1:200



Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

6. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) am 12.10.2020

Beschluss zur Offenlage und

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)

am 12.10.2020

Bekanntmachung (§ 2 BauGB) am 15.10.2020

Offenlage (§ 3 BauGB) vom 23.10.2020 bis 24.11.2020

Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)

vom 23.10.2020 bis 24.11.2020

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

am 08.02.2021

Rechtskraft (§ 10 BauGB)

Schnitt 1 - 1

M 1:200

79771 Klettgau, den 08.02.2021

Ozon Topquoquillori Pürgormaister

Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 08.02.2021

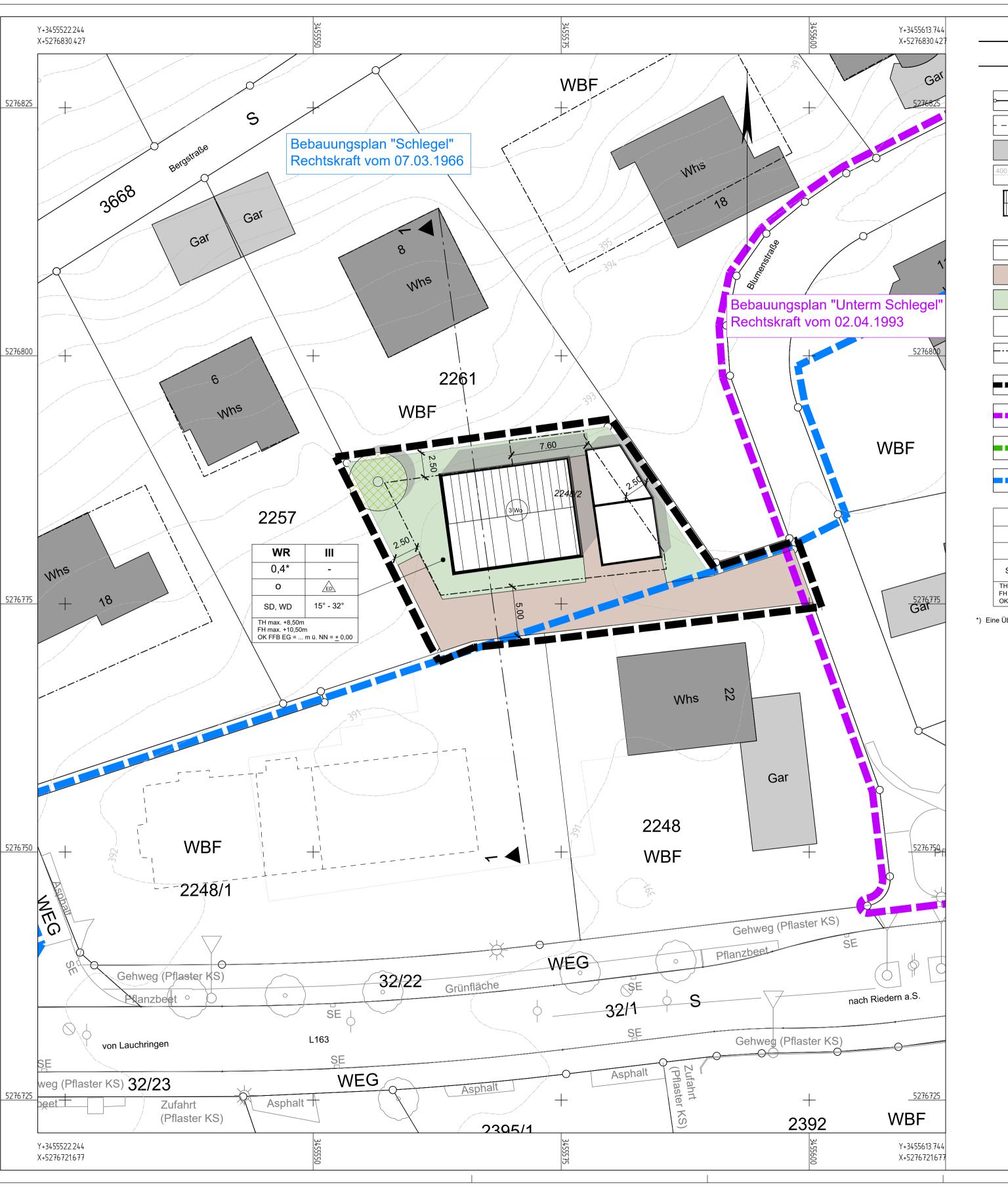
Blatt 3

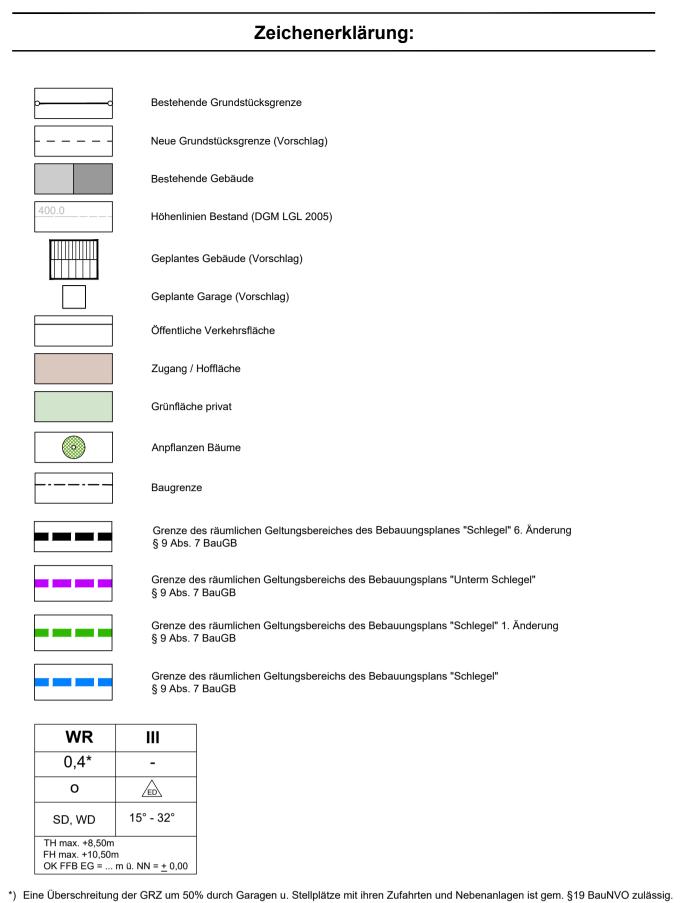
Entwurf und Planfertigung

Plan: 10-3_Schnitt1.dwg

Plott: 10-3_Schnitt1-1.pdf

pdf Größe: 0,21 m²







Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

6. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 08.02.2021

Verfahrensübersicht: Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) am 12.10.2020 am 12.10.2020 Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) am 15.10.2020 Bekanntmachung (§ 2 BauGB) Offenlage (§ 3 BauGB) vom 23.10.2020 bis 24.11.2020 Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB) vom 23.10.2020 bis 24.11.2020 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 08.02.2021 am __.__. Rechtskraft (§ 10 BauGB)



Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel" und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

7. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 26.07.2021



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

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
- V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

Flächennutzungsplan (Auszug)
 Lageplan
 (Blatt 1) unmaßstäblich
 (Blatt 2) M 1:500

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Grießen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.07.2021 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 (BGBI. 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 (Bun-

desnaturschutzgesetz) 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 04.05.2017

(BGBI. I S. 1057).

<u>Landesrecht</u>

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 (GBI. 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 02.12.2020 (GBI. 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 (GBI. S. 1233).

Seite 2

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.	Begründung	(19.)	i.d.F. vom 26.07.2021		
C.	Textliche Festsetzungen	(l.)	i.d.F. vom 26.07.2021		
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 26.07.2021		
D.	Planteil				
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019		
	Lageplan B-Plan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 26.07.2021		

§ 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 AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schlegel", Rechtskraft vom 07.03.1966 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

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

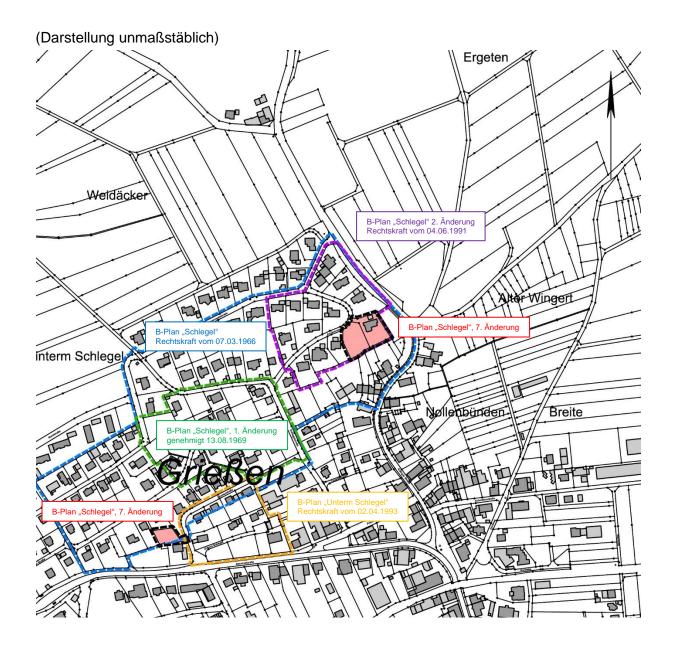
Klettgau, den 26.07.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

BEGRÜNDUNG Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" beinhaltet zwei voneinander getrennte Projektbereiche.

WR (1) Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst. 3662 an der Straße Am Sonnenrain im Ortsteil Grießen möchte sein Grundstück bebauen. Die Inhalte des aktuell gültigen Bebauungsplanes "Schlegel" mit Änderungen lassen diese Bauwünsche jedoch nicht zu.

WR (2) Der Bauantrag zum Grundstück Flst. 2248/2 an der Blumenstraße hat gezeigt, dass sich die geplante Bebauung auf der Grundlage der festgelegten überbaubaren Fläche in der unlängst durchgeführten 6. Änderung des Bebauungsplans "Schlegel" nicht sinnvoll realisieren lässt.

Die Aufstellung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zur Änderung/Ertüchtigung des aktuellen Bebauungsplans.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die Bauabsichten der beiden Grundstückseigentümer und hat deshalb am 17.05.2021 die Aufstellung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" auf Gemarkung Grießen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schlegel" stammt aus dem Jahr 1966 und entspricht, trotz zwischenzeitlich erfolgter mehrfacher Änderungen, nicht mehr den aktuellen Zielen einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Baupolitik. Zwischenzeitlich wurden offensichtlich zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans erteilt. Ursächlich hierfür sind u. A. auch Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen zu den vorhandenen Baulandflächen.

WR (1) Das Grundstück Flst. 3662 wurde zwischenzeitlich durch Zukauf von Gelände nach Osten vergrößert. Damit eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich ist, sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, auch die des Nachbargrundstücks Flst. 3661, an die neuen Grundstücksgrenzen anzupassen. Im Weiteren soll die Möglichkeit, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen, berücksichtigt werden. Das würde auch dem Bestand an bereits gebauten Garagen in den angrenzenden Umgebungsbereichen entsprechen.

Seite 2

Teil B Fortsetzung...

WR (2) Das Grundstück Flst. 2248/2 sollte entsprechend den aktuellen BEGRÜNDUNG Zielen der Gesetzgebung für eine verdichtete Bebauung baurechtlich durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" ertüchtigt werden. Die Grundflächenzahl wurde von 0,3 auf 0,4 erhöht. In Verbindung mit den Mindestansätzen des § 19 BauNVO Abs. 4 wurden die dadurch möglichen überbaubaren Flächen als ausreichend betrachtet. Im Bauantragsverfahren hat sich nun ergeben, dass diese Annahme nicht richtig war. Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 für die baulichen Anlagen ist ausreichend bemessen. Auf Grund des speziellen Grundstückszuschnitts, den daraus resultierenden räumlichen Zwängen und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung reicht die Erhöhung der GRZ durch den Mindestansatz gem. § 19 BauNVO Abs. 4 mit 50% jedoch nicht für die weiteren befestigten Flächen aus. Eine Befreiung durch die Genehmigungsbehörde ist nach Rücksprache nicht möglich. Eine Anpassung auf die Obergrenze mit maximal 0,8 gem. § 19 BauNVO Abs. 4 ist deshalb notwendig.

> Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

> In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut kann die 7. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (einstufiges Verfahren) durchgeführt werden.

> Die nachfolgenden Beschreibungen in der Begründung beziehen sich, wenn nicht explizit beschrieben, nur auf den B-Planbereich WR (1) der Grundstücke Flst. 3661 und 3662. Für das Grundstück Flst. 2248/1 WR (2) sind die Beschreibungen der 6. Änderung des B-Plans "Schlegel" nach wie vor verbindlich.

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 zum WR (1) des B-Planes "Schlegel" sind im aktuell gültigen FNP (s. Planteil D, Blatt 1) als Wohnbauflächen (W) und die von WR (2) als Mischgebiet ausgewiesen. Im aktuell gültigen B-Plan ist das Plangebiet WR (1) als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der FNP ist im Bereich von WR (2) entsprechend anzupassen.

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Das Gebiet WR (1) zum B-Plan "Schlegel" 7. Änderung 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
3661	1197	1197		WBF
3662	1158	1158		BPL
Gesamtfläche		2.355	m²	_
entspricht	ca.	0,24	ha	

WBF Wohnbaufläche BPL Bauplatz

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,24ha, die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Osten durch die Erzinger Straße und im Norden durch die Straße Am Sonnenrain begrenzt. Im Westen und Süden schließt die vorhandene Bebauung an.

Das Gelände zeigt eine von Norden nach Süden geneigte Topographie.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanlagen

Der B-Planbereich WR (1) ist von der Straße Am Sonnenrain aus erschlossen.

5.2 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Umgebung zum B-Planbereich WR (1) wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich in der Straße Am Sonnenrain.

5.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung kann an den privaten, im südlichen Bereich der Grundstücke vorhandenen, Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Seite 4

Teil B Fortsetzung...

5.2.2 Oberflächenwasser

BEGRÜNDUNG Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern.

5.3 Wasserversorgung

Die bestehenden Leitungssysteme zur Wasserversorgung in der Straße Am Sonnenrain werden entsprechend ergänzt.

Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR werden entsprechend erweitert.

5.5 Gasversorgung

Der überplante Bereich kann an die vorhandene Erdgasversorgung in der Straße Am Sonnenrain angeschlossen werden.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung der Baulandflächen kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Altlasten

Im Bereich WR (1) sind keine Altlasten bekannt.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Straße Am Sonnenrain.

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

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

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die 7. Änderung umfasst folgende neue Festsetzungen:

WR (1)

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 neu festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) werden innerhalb der Baulandflächen entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einheit beschränkt (s. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2).
- Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht (s. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2).

WR (2)

- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 BauNVO Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,8 erhöht werden (s. Lageplan Blatt 2).

Die geänderten Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland, den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Das im B-Plan "Schlegel" definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan "Schlegel" 7. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

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

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bebauung zu den Baulandflächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Erforderlich sind nur private Erschließungsmaßnahmen.

Kosten

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und für die privaten Erschließungsanlagen.

Kostenträger sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke WR (1) und WR (2). Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.

Klettgau, den 26.07.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für die im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereiche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schlegel", Rechtskraft vom 07.03.1966 im OT Grießen mit Änderungen (kursiv dargestellt) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 7. Änderung (s. Lageplan Blatt 2) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan "Schlegel" wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 7. Änderung ergeben.

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich, wenn nicht explizit beschrieben, nur auf den B-Planbereich WR (1). In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- I. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO
- § 1 <u>Baugebiet</u> Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
- II. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 19 BauGB
- § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 - (4) Entfällt im Änderungsbereich
 - (5) Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü. NN (s. Lageplan Blatt 2). Zur Optimierung der Gebäude-Höhenlage gegenüber dem Bestand ist eine Toleranz von \pm 0,30m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung bestimmt. Traufhöhe (TH) = +3,30m, Firsthöhe (FH) = +5,60m

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 Bauweise

(3) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend (s. Lageplan Blatt 2).

§ 7 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>

gem. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan <u>neu</u> bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- (3) Die zulässige Grundfläche darf im Bereich WA (2) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 BauNVO Abs. 4 auf maximal 0,8 erhöht werden (s. Lageplan Blatt 2).
- (4) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Regenwasserbewirtschaftung

9.1 <u>Dezentrale Versickerungsanlagen</u>

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.

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

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

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

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

9.2 <u>Zisternen</u>

Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) erlaubt. Der Notüberlauf ist an die Mulde anzuschließen.

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die Vorgaben zu *IV. Baugestaltung,* § 9 (1) – (9) werden für den B-Planbereich, wie nachfolgend festgesetzt, neu geregelt und ergänzt.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

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

1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.

1.2 <u>Dachneigungen</u>

 $FD = 0^{\circ} - 5^{\circ}$

 $SD = 15^{\circ} - 22^{\circ}$

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. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (15°-22°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 5°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt diese Festsetzung.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig ange bracht werden. Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

§ 10 Nebengebäude und Garagen

Die bisherigen Festsetzungen (1) bis (4) und (7) entfallen.

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

§ 11 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (Ausnahme: Höhe von Hecken gemäß Nachbarrecht BW). Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Abstand von 50 cm vom Fahrbahnrand einzuhalten.

§ 12 Vorgärten und Grundstücksgestaltung

(1) Vorgärten und sonstige unbebaute Flächen an Straßen und Wegen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Steinschüttungen als Ersatz sind nicht zulässig.

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)

14. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Parkund Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN Fortsetzung...

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

<u>Landratsamt Waldshut, Stellungnahme vom 24.06.2021 aus der</u> Offenlage

Sofern die Entfernung der im südwestlichen Grenzbereich des Flst. Nr. 3662, Gemarkung Grießen, vorhandenen Gehölze vorgesehen ist, weisen wir darauf hin, dass dies möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt, im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden sollte. Im Zeitraum von 1. März bis 30. September ist durch die vorherige Überprüfung der zu fällenden Objekte sicherzustellen, dass die Artenschutzvorschriften (insbesondere Brutvogel- und Fledermausschutz) nicht verletzt werden.

Klettgau, den 26.07.2021

Ozan Topcuogullari Bürgermeister

Seite 1

Teil D PLANTEIL 1. Flächennutzungsplan (Auszug)

(Blatt 1) unmaßstäblich

2. Lageplan

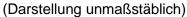
(Blatt 2) M 1:500

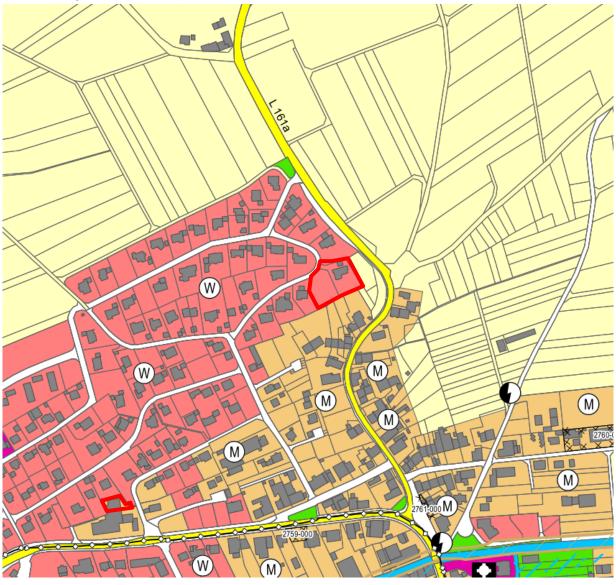
Seite 1

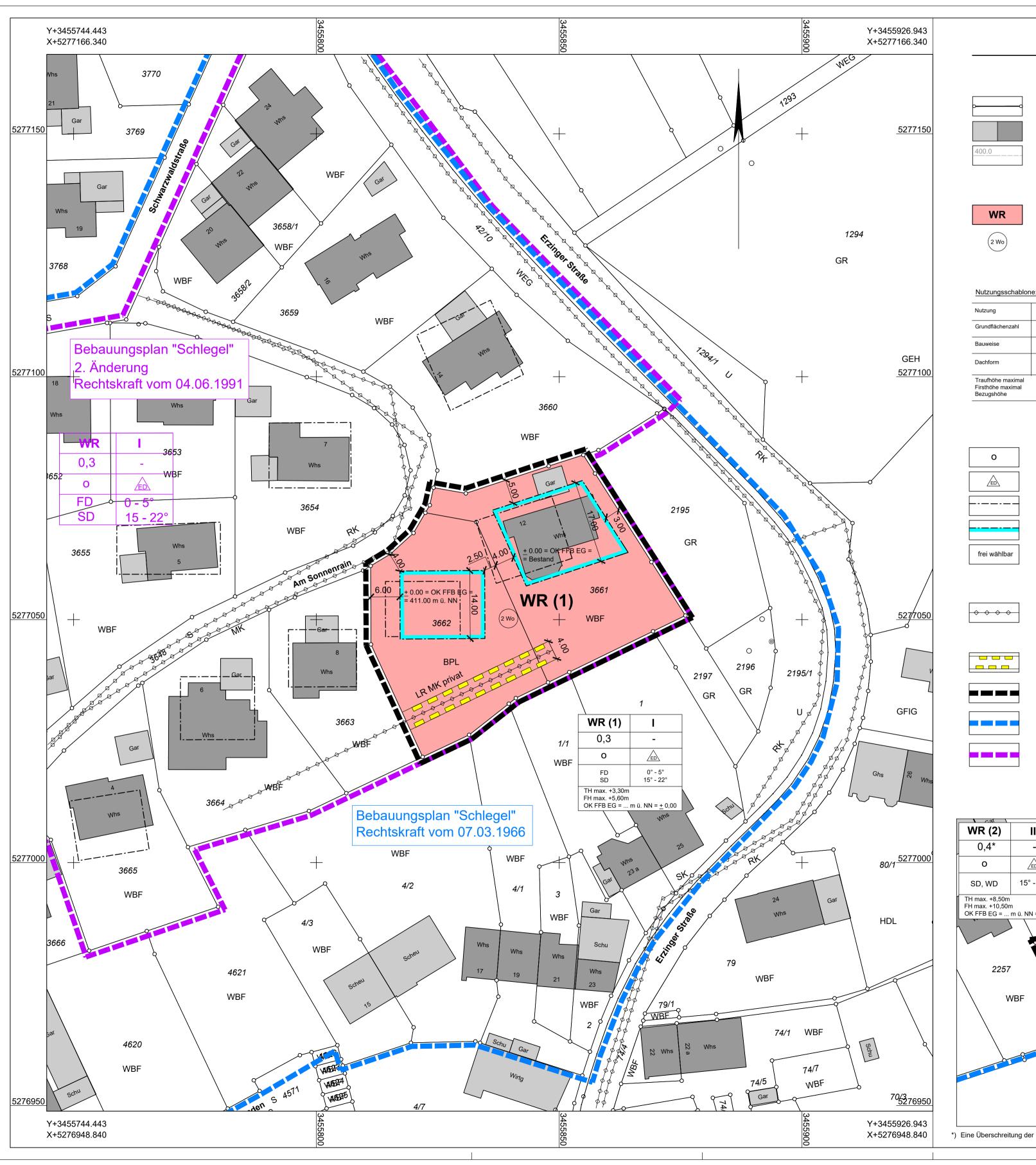
D. Planteil Blatt 1

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







Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Höhenlinien Bestand (Büro Retz + Schlachter 29.05.2020, 25.03.2011 / DGM LGL 2005)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

§ 3 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (maximal)		
Geschossflächenzahl		
Hausform		
Dachneigung		

WR (1)	I	
0,3	-	
О	ED	
FD SD	0° - 5° 15° - 22°	
TH max. +3,30m FH max. +5,60m OK FFB FG =m (i _ NN = + 0.00		

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

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

Offene Bauweise Einzel-/ Doppelhäuser zulässig

Baugrenze alt

First- und Gebäuderichtung

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen:

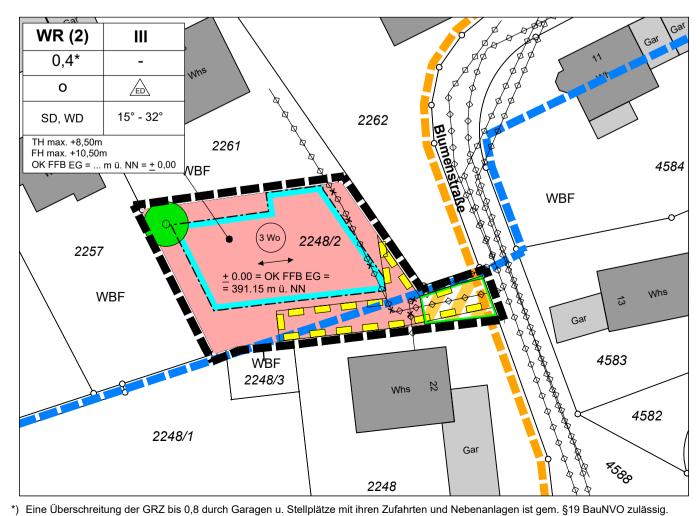
Mit Geh-; Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

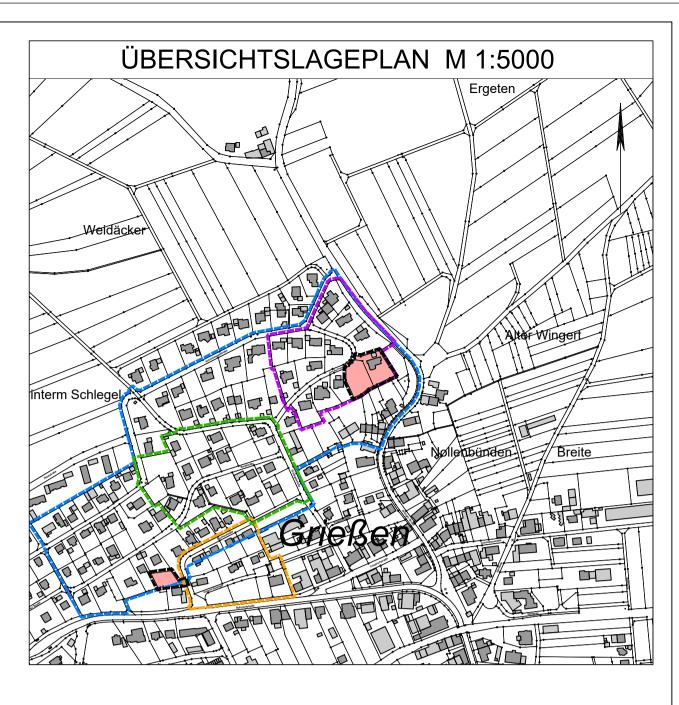
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schlegel" 7. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schlegel" § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schlegel" 2. Änderung





Gemeinde Klettgau



Bebauungsplan "Schlegel"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

7. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 26.07.2021

Verfahrensübersicht: am 17.05.2021 Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) am 17.05.2021 Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) Bekanntmachung (§ 2 BauGB) am 20.05.2021 Offenlage (§ 3 BauGB) vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB) vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 am 26.07.2021 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) Rechtskraft (§ 10 BauGB)

