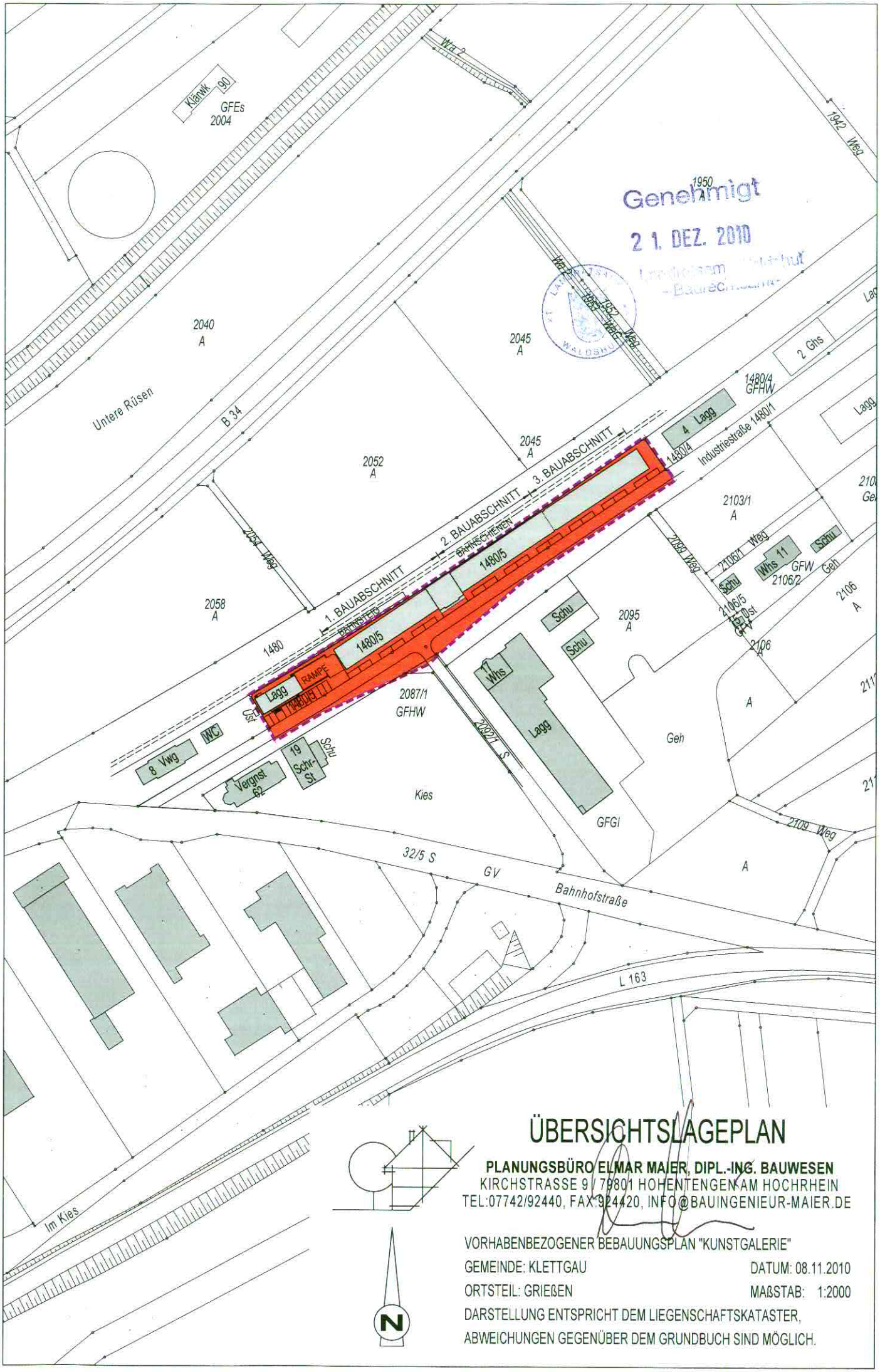


ÜBERSICHTSLAGEPLAN

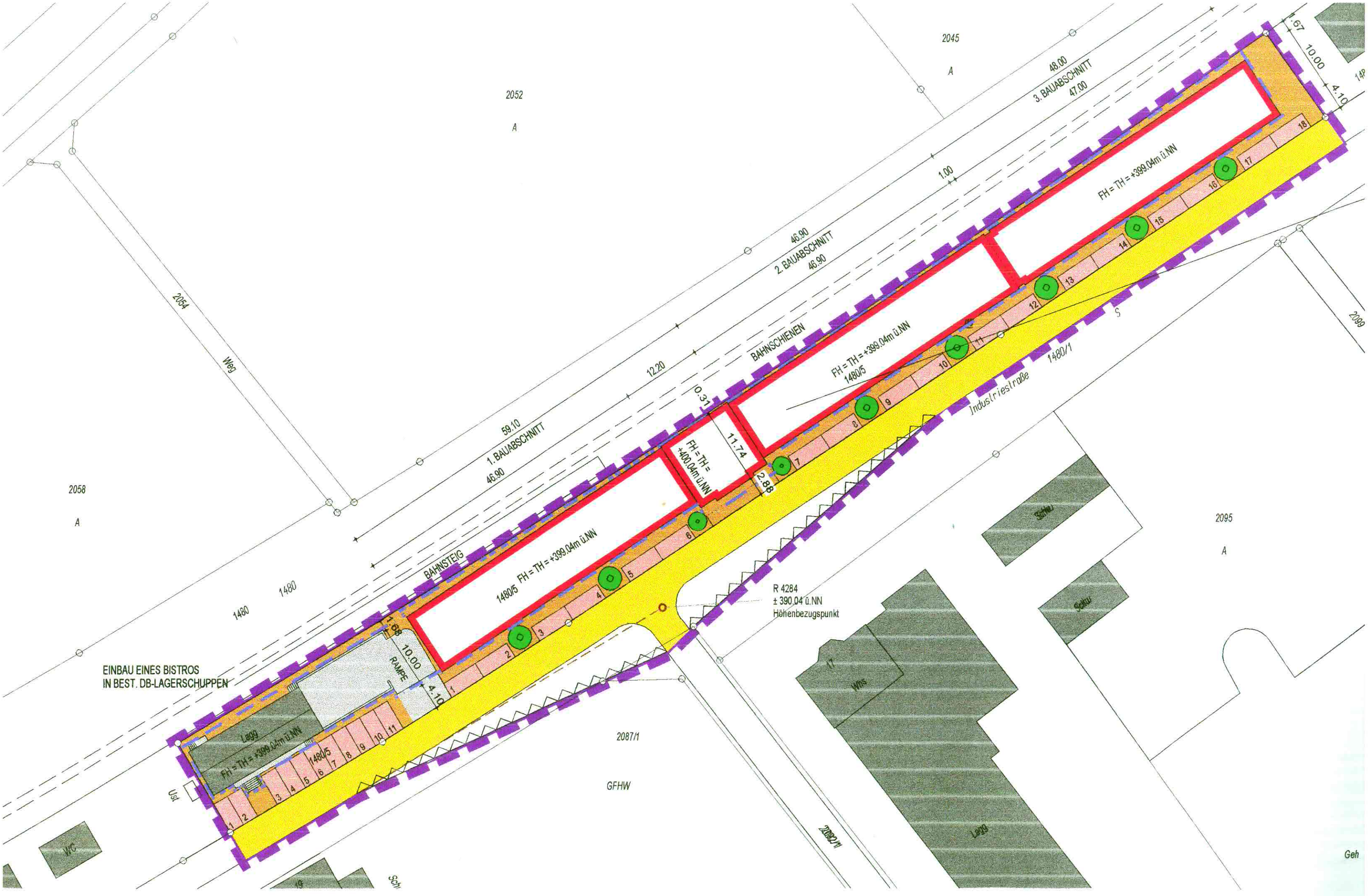
PLANUNGSBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN
TEL:07742/92440, FAX:924420, INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "KUNSTGALERIE"

GEMEINDE: KLETTGAU — DATUM: 08.11.2010

ORTSTEIL: GRIEßEN — MAßSTAB: 1:2000

DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER,
ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEM GRUNDBUCH SIND MÖGLICH.



2052
A
2045
A
48.00
3. BAUABSCHNITT
47.00
1.00
46.90
2. BAUABSCHNITT
46.90
12.20
59.10
1. BAUABSCHNITT
46.90
BAHNSCHIENEN
BAHNSTEIG
FH = TH = +399.04m ü.NN
1480/5
FH = TH = +399.04m ü.NN
1480/5
FH = TH = +399.04m ü.NN
FH = TH = +400.04m ü.NN
0.31
11.74
2.88
1.68
10.00
4.10
RAMPE
1480/5
Industriestraße
1480/1
S
2054
Weg
2058
A
1480
1480
EINBAU EINES BISTROS
IN BEST. DB-LAGERSCHUPPEN
Lagg
FH = TH = +399.04m ü.NN
1480/5
Ust
WC
2087/1
GFHW
R 4284
± 390.04 ü.NN
Höhenbezugspunkt
2095
A
Schu
Schu
Whs
Lagg
2099
Geh

MI	III
0.6	1.2
-	g
DN 0 - 26°	
FH / TH	siehe Grundriss

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
zulässige Dachneigungen	
zulässige max. Traufhöhen / Firsthöhen	

Zeichenerklärung

- Planungsgebietsgrenze
- Sichtdreieck
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Mischgebiet MI
- Stellplätze
- private Verkehrsflächen
- Gebäude mit Hauptfirstrichtung Bestand
- Oberflächenwasser Bestand
- Bäume gem. Pflanzgebot

N

Öffentlich Ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit
vom 27.09.2010 bis 28.10.2010
Die öffentliche Bekanntmachung
erfolgte am 16. Sep. 2010

Der Bürgermeister:

Volker Jungmann
Bürgermeister

Als Satzung Beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB
in Vereinbarung mit § 4 GemO
am 08.11.2010
Klettgau, - 9. Nov. 2010

Der Bürgermeister:

Volker Jungmann
Bürgermeister

Genehmigt

nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB

Genehmigt
21 DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

Rechtskräftig

nach § 10 Abs. 3 BauGB
durch die Bekanntmachung
vom - 7. Jan. 2011
Klettgau, - 7. Jan. 2011

Der Bürgermeister:

Volker Jungmann
Bürgermeister

Planung Gemeinde Klettgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Kunstgalerie" ; Ortsteil Grießen

M. 1:500

Straßen- und Baugrenzenplan

Klettgau im Juni 2010 10.2

Stand 08. November 2010

Der Bürgermeister:

Volker Jungmann
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN
TEL:07742/92440, FAX:924420, INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE

Genehmigt
21. DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
Baurechtsamt

§ 3

Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

A Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Kunstgalerie", im Ortsteil Grießen wird aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen festgesetzt:

1. §§ 1 – 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 BauNVO). Änderung der Baunutzungsverordnung durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
4. § 3 Abs. 1, § 5, 6, 8, 10, 11, 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 10.11.2009 (BGBl. 2010 Nr. 7 S. 357-388 mit Berichtigung der Bekanntmachung der NF der LBO GBL 2010 Nr. 8 S.416) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. I, S. 581) in der derzeit geltenden Fassung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen, Erschließungsmaßnahmen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässigkeit und Ausnahmen

Die in § 6 Abs.2 unter den Ziffern 6, 7 und 8 genannten Nutzungen (6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sowie die in Absatz 3 § 6 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Genehmigt
21. DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
- Bauordnungsamt -

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) nach § 9 Abs. 3 sind in Meter über NN angegeben und im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Als Höhenbezugspunkt gilt der Schacht Nr. R 4284 mit D = 390,04 m + NN und S = 388,41 m + NN.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag der Baugrenzen festgelegt.

3.2.2 Je nach Gebäudehöhe gelten unverändert die Höchstwerte der LBO für Grenz- und Gebäudeabstände.

3.2.3 Offene und überdachte Stellplätze, Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zur Begrünung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entsprechend der Darstellungen im Planteil einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, Nadelbäume sind nicht zulässig.

4.2 Sämtliche im Nachbarrecht geforderten Mindestabstände der Bepflanzungen zu privaten Angrenzern sind einzuhalten.

4.3 Die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Rechtliche Grundlage bildet die DIN 18920.

4.4 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach

Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Genehmigt
21. DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 – 11 BauGB

5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen – Industriestraße – ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.1.2 Die erforderlichen (notwendigen) Stellplätze können von der Industriestraße parallel angefahren werden.

5.1.3 Die Sichtflächen der Anfahr- und Annäherungsdreiecke (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der betreffenden Straße freizuhalten.

5.2 Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Industriestraße wird wie bisher abgeführt (bestehende Straßenentwässerung)

5.2.2 Garagenzufahrten, Stellflächen, Vorplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig anzulegen.

5.2.3 Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser (u.a. Wasser auf den befestigten Zugängen, Dachflächenwasser) muss auf dem eigenen Grundstück in Zisternen gesammelt und darf nur in gedrosseltem Abfluss in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Zisternen müssen ein Stauvolumen von 1 m³ je angefangene 75 m² angeschlossener Flächen aufweisen.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Klettgaurinne. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Waldshut vom 01.02.1995 wird hingewiesen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO), Bestimmungen des Brandschutzes

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Dachneigungen siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil. Sie werden von 0° bis 26° festgesetzt. Diese Grenzwerte gelten nicht für Gaupen, Garagen, untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude.
Verschiedene Dachneigungen innerhalb einer Dachansicht sind zulässig, wobei für untergeordnete Dachflächen Über- oder Unterschreitungen der zulässigen Dachneigungen erlaubt sind.

1.2 Dachdeckung

Genehmigt
21. DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleiche Dachdeckung zu versehen. Sie sollen zumindest in den Flachdachbereichen extensiv begrünt werden.

1.3 Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit den Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Nach § 37 LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan nicht verbindlich ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

2.2 Stellplätze und Fahrgassen müssen den Richtlinien für die Anlage des ruhenden Verkehrs und der Garagenverordnung entsprechen. Das heißt sie müssen mindestens 5.00 m, bzw. bei Anordnung parallel zur Fahrgasse 6,00 m lang und 2.30 m breit sein und dürfen nicht eingeengt werden. Ebenso müssen Behindertenparkplätze in ausreichender Zahl und Größe angelegt werden.

2.3 Das überschüssige Oberflächenwasser von Stellplätzen und Fahrwegen ist zu sammeln und den Zisternen zuzuführen.

3. Einfriedungen

3.1 Das im Bebauungsplangebiet ausgewiesene bebaubare Grundstück Flst. Nr. 1480/5 ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen dauerhaft - ohne Öffnung – abzugrenzen.

3.2 Wo zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken aus zwingenden Gründen erforderlich werden, darf ihre Gesamthöhe entlang den öffentlichen Verkehrswegen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Übrige Einfriedungen dürfen das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

3.3 Massive Einfriedungen und Sockelmauern entlang den öffentlichen Verkehrswegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen.

3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

3.5 Sonstige Einfriedungen erfolgen durch Anpflanzung von Kleingehölzen.

4. Grundstücksgestaltung

4.1 Sämtliche nicht für den Fahrverkehr benötigten Freiflächen sind als geordnete Grünflächen anzulegen, einzusäen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

5. Brandschutz

5.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens zwei Stunden, bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m im Planungsbereich erforderlich und nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m, und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.

5.2 Die Zufahrten und Aufstellflächen, sowie deren Größe und Befestigung, sind nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 21.11.1997) zu bemessen.

5.3 Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

5.4 Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Absatz 4 des BauGB in Verbindung mit § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Absatz 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Der Bebauungsplan ist damit am - 7. Jan. 2011 in Kraft getreten.

Klettgau, den - 7. Jan. 2011

Für die Gemeinde

V. Jungmann
Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU

Genehmigt
21. DEZ. 2010
Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

LANDRATSAMT WALDSHUT

PLANUNGSBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, ELMAR.MAIER-HO@T-ONLINE.DE