



**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**

§ 1 Baugebiet

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

**II. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB**

§ 4 Allgemeines

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

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) 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



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 neu 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. Das Erfordernis von Abstandsflächen wird gem. § 6, Abs. 3 (2) LBO im dargestellten Bereich (s. Lageplan Blatt 2) aufgehoben.

(4) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



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

1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

1.2 Dachneigungen

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. Metaldächer 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°-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 angebracht werden. Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

3. 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)



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Schlegel“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

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

ENTWURF - Fassung vom 12.10.2020

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister