



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

1.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

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



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 2

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4).

Grundflächenzahl
 $WA = 0,4^*$
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.

Geschosse
WA = maximal 2 Vollgeschosse,
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (3) BauGB
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = $\pm 0,00 = \pm 0,30$ m über/unter OK Bordstein FB Rand (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4). Bezug Referenzhöhe ist die Gebäudemitte der straßenzugewandten Seite.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe ist wie folgt festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, Blatt 4).
WA - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,00m ab OK FFB EG
Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m ab OK FFB EG
- 4. Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Folgende Haustypen sind zulässig:
WA = Einzel- und Doppelhäuser,
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
 - 5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird abweichend zur LBO ein Mindest-Grenzabstand mit 4,00m festgesetzt.
- 6. Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude ist wählbar (s. Lageplan Blatt 2).



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 3

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 7. Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

- 8. Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.

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

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

- 10. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist in den Teilbereichen WA des Plangebietes bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= 2 Wohnungen
Doppelhaus	= 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen**

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

 - VM = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
 - Einstautiefe mind. 0,10m, max. 0,3m
 - Allseitiges Freibord mind. 0,20m



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 4

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Böden, beispielsweise Kies und/oder sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen. Technische Versickerungssysteme sollen wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften nicht verwendet werden (s. Hinweis Teil C III, Nr. 4).

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

11.2 Zisternen

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen). Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

12. **Grundwasser**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Klettgau) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

13. **Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Die nachfolgenden Beschreibungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung dar (s. Teil E).

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 4.2 Vor den Rodungsarbeiten sind die bestehenden Vogelnistkästen in Gehölze in unmittelbare Umgebung des B-Plangebietes umzuhängen.
- 4.3 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
- 4.4 Die Beleuchtung im Außenraum soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- 4.5 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- 5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen über 10m² sind nicht zulässig.
- 6. Baumschutz**
Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Planzeichnung des B-Plans) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchgeführt.
- 7. Schutzmaßnahmen/ Bautabuzone**
Die Bestandsbäume und die bestehende Grünfläche im Nordosten des Flurstücks 931/1 ist vor Beeinträchtigungen (Befahren, Auffüllen) während der Baumaßnahmen zu schützen. Die Sicherstellung ist durch einen Gutachter vor Ort während der Baumaßnahme zu prüfen und zu dokumentieren. Ggf. muss ein Bauzaun errichtet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist die bestehende Obstweide zu erhalten und zu pflegen. Eingriff oder Beeinträchtigungen sind untersagt.
- 8. Pflanzfestsetzungen**
Auf den privaten Grundstücken sind gebietsheimische Obstbäume gemäß Lageplan zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Erschließungsstraße, hier sind die Pflanzenstandorte gemäß Lageplan festgesetzt.
- 9. Pflanzarten**
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 1) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

10. Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

11. Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zuge-
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-
schnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische
Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG
Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benach-
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-
behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 –
Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de)
mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung
von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz
ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu
rechnen.

3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Das geplante Baugebiet „Oberwiesen“ liegt in der Zone III B zum
Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweck-
verbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der
dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit
hingewiesen.

Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wasser-
gefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bau-
vorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung
festzuschreiben.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund erfolgte am 30.06.2020 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergrstraße 12, 79199 Kirchzarten.

Die Ergebnisse geben neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau und über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus, die Inhalte werden Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend sind die wesentlichsten Ausführungen in Kurzform zusammen gefasst.

Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Oberboden (Schluff, tonig): ca. 0,0 bis 0,2m u. GOK
- Hangschutt (Kies, schluffig) ca. 0,2 bis 1,4m u. GOK
- Verwitterungszone (Opalinuston) ca. 2,3 bis 3,0m u. GOK

Sowohl der wechselhafte Hangschutt als auch der darunter liegende Opalinuston sind als stark wasser- und frostempfindlich einzustufen. Nach länger anhaltenden Regenperioden ist in den bindigen Böden mit Stau- und Schichtwasser zu rechnen.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für das Bauvorhaben relevanten Tiefe liegt nach den Ergebnissen nicht vor. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist der angetroffene Untergrund für eine technische Versickerung nicht geeignet, da von Durchlässigkeiten $k_f \ll 10^{-6}$ m/s ausgegangen werden muss.

Die Untersuchungen auf Schadstoffe ergab eine Anreicherung mit Arsen geogenen Ursprungs, jedoch liegt keine Prüfwertüberschreitung und Gefährdung hinsichtlich des relevanten Wirkungspfad des Boden-Mensch vor. Aufgrund der maßgebenden Arsengehalte ist gemäß VwV Boden das Material der Verwitterungszone (Opalinuston) als Z1.1 und das Hangschuttmaterial als Z2 zu klassifizieren und dementsprechend zu verwerfen. Da Material mit der Zuordnungsstufe Z2 auftritt wird eine gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme empfohlen.

Stellungnahme (Auszug) RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus der frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2020



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Das Plangebiet liegt am Fuß einer solchen großen Hinweisfläche für Massenbewegungen. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Objektschutz (Hinweis)

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Norden mittlere bis steile Hanglagen an. Diese können ein erhöhtes Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen zu den Gebäuden diesbezüglich können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

6. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen, Süden und Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) wird hiermit hingewiesen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 11

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

1.1.2 Dachneigungen

WA	Sattel- /Walmdach	20° - 38°
	Pultdach	10° - 20°
	Versetztes Pultdach	15° - 35°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

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

1.3 Alternativenergie

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

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



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 12

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 2. Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 3. Antennen**
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
- 4. Einfriedungen**
 - 4.1 Zulässig sind nur transparente Einfriedungen, sie dürfen maximal 1,20m hoch sein.
 - 4.3 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten.
- 5. Freiflächen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - 5.2 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.
 - 5.3 Höhere Geländeaufschüttungen sind zu terrassieren, die Tiefe der Terrasse muss dabei mind. 2m breit sein.
 - 5.4 Stützwände sind nur bis maximal 1,00m Höhe zulässig.
 - 5.5 Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Neigung 1:2 (H:L) auszubilden.
 - 5.6 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.
- 6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
 - 6.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.
 - 6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
 - Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Garagen längs zur Straße = 3,00m
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Carports längs zur Straße = 3,00m
 - 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Stellplatzverpflichtung**
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)
- 8. Oberflächenwasser**
Das Oberflächenwasser aus direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechenden Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.
- 9. Abfallbehälter**
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.
- 10. Leitungen**
Für Leitungen wie Strom, Telekommunikation, Breitband, TV, Straßenbeleuchtung und Sonstige ist eine erdverlegte Verlegung festgesetzt.

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister