

Gemeinde Küssaberg,

Landkreis Waldshut



Bebauungsplan „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am	09.03.2015
Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht am	13.03.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Offenlegung vom Bekanntmachung hierzu am	23.03.2015 bis 24.04.2015 13.03.2015
Behördenvoranhörung mit Schreiben vom	19.03.2015
Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung eingegangenen Anregungen, Billigung der Planunterlagen und Freigabe zur Offenlegung in der Sitzung des Gemeinderates am	27.07.2015
Öffentliche Auslegung vom Bekanntmachung hierzu am	10.08.2015 bis 11.09.2015 31.07.2015
Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom	06.08.2015
Behandlung der während der Auslegung eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates am	09.11.2015
Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am	09.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Inkraft- tretens am	13.11.2015



Satzung zum Bebauungsplan „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013 hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg den Bebauungsplan „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg, in öffentlicher Sitzung am 09.11.2015 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Neunschwanz“ (§ 2 Ziffer 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
2. Bebauungsvorschriften

Als Anlage ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Höchstwert bzw. Höchstgrenze bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Ergänzend zu den im zeichnerischen Teil für die Bereiche WA 3 und WA 4 festgesetzten Attikageschossen werden folgende einschränkende Festsetzungen getroffen:

- Das Attikageschoss darf kein Vollgeschoss sein; es darf weiter einschränkend zu § 2 Absatz 6 Nr.2 LBO maximal 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.
- Das Attikageschoss muss allseits mindestens 30 cm von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

2.2.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) nach § 9 Abs. 3 BauGB sind in Meter über NN angegeben und im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei einem Pultdach gilt das Maß der maximalen Firsthöhe für die erhöhte Wandseite, wobei die jeweilige Höhenangabe über NN abzüglich 1 Meter nicht überschritten werden darf. Für Flachdächer ist analog zu verfahren; d. h. die max. Gebäudehöhe errechnet sich aus der im Planteil angegebenen Firsthöhe in NN abzüglich 1 m.

2.2.3 Die Höhenlagen der Hauptgebäude, das sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen des fertigen Fußbodens (FFB EG), sind als Maximal-Maße im Planteil jeweils festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Das Baugebiet wird mit einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. In den im Planteil durch Nutzungsschablone gekennzeichneten Bereichen WA 3 und WA 4, sind freistehende Einzelhäuser mit mind. 3 Nutzungseinheiten zulässig; die möglichen Nutzungsarten ergeben sich aus § 3 Nr. 1 der Satzung zum Bebauungsplan. Eine Unterschreitung der Mindestanzahl der Nutzungseinheiten ist unzulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 4 BauGB sowie § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

3.2.2 Überdachte Stellplätze sowie Garagen und Tiefgaragen sind sowohl in den dafür vorgesehenen Flächen als auch innerhalb der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

5. Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Planteil wird eine Fläche zur Sammlung bzw. Bereitstellung der Müllgefäße ausgewiesen.

6. Maßnahmen zur Begrünung und Kompensation

6.1 Zugangsfähige Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen als wassergebundene Decke oder ähnlichen versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

6.2 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird das auf den Erschließungsstraßen anfallende Regenwasser, soweit möglich, dezentral zur Versickerung gebracht.

6.3 Während der Bauphase ist der Oberboden sachgerecht abzuschieben, zu sichern und sachgerecht zu bewirtschaften. Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend der Anforderungen der DIN 19731 und UM 1991 zu erfolgen.

6.4 Neue Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sowie die Gas- und Wasserversorgungen sind unterirdisch zu führen.

6.5 Wird die Leitungstrasse später als Fußweg ausgebaut, ist dieser wasserdurchlässig anzulegen.

6.6 Zur Begrünung des Wohngebietes sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gebietsheimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 12 cm und einer Höhe von 1,60 m vor der ersten Verzweigung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Absterben entsprechend zu ersetzen. Zulässige Arten ergeben sich aus der Artenliste 1a und b (Anlagen zum Umweltbericht).

6.7 Um einen möglichst sanften Übergang von der Bebauung zur offenen Erholungslandschaft und dem nach LSG Hochrhein-Klettgau zu schaffen, sind weitere 12 gebietsheimische Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche im Wes-

ten des Wohngebietes zu pflanzen und im Westrand der Fläche ein 2,50 m breiter bzw. 170 m² großer Gehölzstreifen entsprechend dem Biotoptyp Gebüsch mittlerer Standort anzulegen. Auch diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben entsprechend zu ersetzen. Zulässige Arten ergeben sich aus der Artenliste 1 a und 2 (Anlage zum Umweltbericht).

7. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 Absatz 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen

7.1 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

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

7.2 Geotechnik

Nach geologischer Landesaufnahme bilden im Plangebiet setzungsfähige Auensande unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Kiese und Sande des Rheins erwartet. Mit lokalen Auffüllungen der vorgegebenen Nutzung ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine konkreten Angaben vor.

Bei der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Für Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

7.3 Oberflächengewässer

Große Teile des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Hochwasserrisikokarte innerhalb eines HQextrem (Solgraben und Rhein). Der konstruktive Schutz der Bauwerke, Einrichtungen und Güter vor extremem Hochwasser obliegt den Bauherren.

7.4 Hinweis des Kraftwerkes Reckingen zu den Mindestabständen von Bauten und Bauteilen im angrenzenden Bereich zur bestehenden 110 kv-Freileitung:

- Bei Erstellung eines Wohngebäudes sind die Mindestabstände gem. den VDE-Vorschriften 210 zu berücksichtigen.

- Bei einer Näherung beträgt der waagrechte Abstand zwischen der Lotrechten am ausgeschwungenen Leiter und dem nächsten Bauwerksteil 3 m.
- Bei einer Kreuzung beträgt der Abstand zwischen Leiter und dem nächsten Bauwerksteil bei einer Dachneigung $> 15^\circ = 3\text{m}$, bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von $< 15^\circ = 5\text{m}$. Das Gebäude muss mit einer feuerhemmenden Dachdeckung gem. DIN 4102 versehen werden. Schornsteine, Fernsehantennen und andere Dachaufbauten dürfen im Bereich der Leiterseile die maximal zulässige Bauhöhe nicht überschreiten.
- Die Mindestabstände gemäß VDE gelten sinngemäß während der Errichtung der Gebäude. Kommt ein Kran zum Einsatz, so ist die Kranbahn so anzulegen, dass der Schwenk- und Auslegebereich die oben erwähnten Mindestabstände nie unterschreitet. Ferner muss der Kran geerdet werden. Für Dachgerüste gelten ebenfalls die oben erwähnten Mindestabstände.
- Ist das Dach begehbar oder muss es für Unterhaltungszwecke begangen werden (Dachdecker, Kaminfeger), sind, falls die Mindestabstände unterschritten werden, spezielle Vorkehrungen zu treffen.

Sollten seitens des Bauherren noch technische Fragen aufkommen, so wird dem Bauherren eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Kraftwerk Reckingen empfohlen.

7.5 Hinweise für Erdgasanschlussnehmer

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetzte GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNetzte GmbH vorzusehen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Küssaberg, den 11.11.2015

Manfred Weber
Bürgermeister



Gemeinde Küssaberg

Landkreis Waldshut



Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013, hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg, in öffentlicher Sitzung am 09.11.2015 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht den Plangebietsabgrenzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Neunschwanz“ (§ 2 Ziffer 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Örtlichen Bauvorschriften, Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500
2. Örtliche Bebauungsvorschriften

Der Satzung ist eine gemeinsame Begründung mit dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 3 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer

- 1.1.1 Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Verschiedene Dachneigungen innerhalb einer Dachansicht sind zulässig, wobei für untergeordnete Dachflächen Über- oder Unterschreitungen der zulässigen Dachneigungen erlaubt sind.
- 1.1.3 Flachdächer sind zu begrünen. Dies soll vorzugsweise mittels extensiver Begrünung erfolgen; alternativ sind auch intensive Dachbegrünungen möglich. Vorgeschlagene Arten ergeben sich aus der Artenliste 3 (Anlage zum Umweltbericht).
- 1.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Dachaufbauten vom 28.03.2012.

2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken sind pro Wohnung mind. 1,5 geeignete Einstellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen, auch Hinweis- und Firmenschilder, sind bis 1 m² Größe, unbeleuchtet und ausschließlich auf dem Betriebsgrundstück bzw. an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

Automaten sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

4. Außenanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwege in der Höhe auf 0,80 m über Fahrbahn zu beschränken. Von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von den öffentlichen Fußwegen ist mindestens 0,50 m abzurücken. Für die sonstigen Einfriedigungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

5. Niederschlags- und Oberflächenwasser

Der Bauherr ist bis zu einem 5-jährigen Regenereignis verpflichtet, für die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers auf eigenem Grundstück zu sorgen. Ein 5-jähriges Regenwasserereignis ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 200l/(s*ha) zu berechnen bzw. nach dem Kostraatlas zu wählen. Bemessung für die Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA A 138 von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Als Richtwert beträgt die Versickerungsfläche ca. 10 % der befestigten Fläche bzw. der überbauten Fläche. Die Nachweise hierzu sind vom jeweiligen Bauherren mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Lediglich für Niederschlagsmengen über einem 5-jährigen Regenereignis dürfen die je Grundstück geschaffenen Notüberläufe an die öffentlichen Entwässerungssysteme für Regenwasser angeschlossen werden. Der Anschluss hat hierzu im offenen Gerinne mit einer Mindestlänge von 2 m zu erfolge.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Waldshut „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Oberflächenbefestigung auf den Baugrundstücken ist deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit geeigneten Fugen sowie wasserdurchlässigem Pflaster durchlässig zu gestalten.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

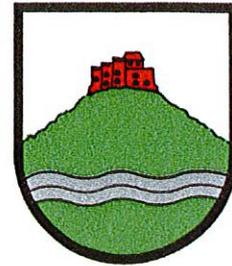
Diese Satzung über die örtlichen Bauvorschriften tritt nach § 74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Küssaberg, den 11.11.2015

Manfred Weber
Bürgermeister



Gemeinde Küssaberg



Landkreis Waldshut

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg

I. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich am Ortsrand von Kadelburg und weist insgesamt eine Größe von 20.000 m² auf. Es wird im Osten durch die Erschließungsstraße Soolweg und im Südwesten durch den bereits bestehenden Holunderweg begrenzt und dehnt sich schließlich im Norden bis zu den dortigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele des Flächennutzungsplanes nun umgesetzt werden und künftig eine städtebaulich einheitliche und geschlossene Ortsrandbebauung in Richtung Westen erzielt werden; dabei soll vor allem der Bedarf von Wohnraum gedeckt werden.

II. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Gemeinde die zur Überplanung anstehenden Flächen erwerben konnte, soll die im Flächennutzungsplan verankerte städtebauliche Konzeption unverändert verfolgt und weiter realisiert werden. Mit dem Plangebiet soll der Bedarf an Wohnbauland vorwiegend der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. Seit dem Jahr 2004, in welchem der Bebauungsplan „Steinacker 2. Änderung“ insg. 5 Bauplätze ausweisen konnte und dem Bebauungsplan „Studacker“ aus dem Jahr 1996, mit insgesamt 29 Bauplätzen, an den sich der Bebauungsplan „Neunschwanz“ nunmehr anschließt, konnte im Ortsteil Kadelburg kein größeres Baugebiet mehr erschlossen werden. Aufgrund des sehr hohen Bedarfes an Wohnraum in der Gemeinde Küssaberg, sollen mit diesem Baugebiet auch insbesondere Mehrfamilienhäuser entstehen können; in diesem Baugebiet sollen damit vor allem auch den Zielen der Landesregierung „wertvolle landwirtschaftliche Flächen zu sparen“ sowie den Bedürfnissen nach Mietwohnungen in Form von Bauten wie Reihenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohnungsbauten nachgekommen werden. Die bewusst gewählte Angebotsbreite soll den unterschiedlichen Interessen der künftigen Bauherren möglichst gerecht werden. Dass der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Küssaberg sehr hoch ist, ergibt sich aus dem im Ortsteil Rheinheim zuletzt neu erschlossenen Baugebiet „Au-West II“ bei dem die Nachfrage an Einfamilienhäusern fast das 4-fache betrug, als es Bauplätze zu vergeben gab. Nachdem die Bauplätze des Bebauungsplanes „Au West II“ innerhalb der nächsten 4 Jahre vollständig einer Bebauung zugeführt werden sollen, soll mit dem neuen Plangebiet „Neunschwanz“ im Ortsteil Kadelburg der weiterhin vorhandene Bedarf an Wohnbauland (vorwiegend für die einheimische Bevölkerung) abgedeckt werden.

III. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Küssaberg, mit Rechtskraft vom 13.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Neunschwanz“ als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Neunschwanz“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Erschließung

Ziel der Erschließungsplanung eines Neubaugebietes ist stets eine möglichst kosten- und flächensparende Planung, um der einheimischen Bevölkerung im Ergebnis preislich adäquate Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die Besonderheiten des Plangebietes, wie z.B. die bestehenden 20 KV sowie die 110 KV-Leitung, die sich mitten im Plangebiet befinden, müssen bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Zudem soll auch in diesem Neubaugebiet ein neues modernes und kostengünstiges System zur Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers zur Ausführung gelangen. Dieses erfasst alle öffentlichen Flächen, wie Straßen und Gehwege und kann gleichzeitig als Notüberlauf aus der Regenwasserversickerung der privaten Grundstücke dienen.

Straßenplanung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße) herkommend über die Schanzstraße bis hin zu den angrenzenden Gemeindestraßen Holunderweg und Soolweg; das Neubaugebiet kann demnach von zwei Seiten aus angefahren werden. Die beiden Gemeindestraßen werden mit einer neuen Straße durch das Plangebiet miteinander verbunden, so dass sich ein sogenannter Ringschluss ergibt. Einzelne Bauplätze werden wiederum selbst durch kurze Stichstraßen mit je einer Breite von 4,50 m erschlossen. Das Müllfahrzeug kann trotz Ausbau der Stichstraßen nicht überall wenden; deshalb wurde für die Entsorgung des Mülls der Stichstraßenanlieger eine gemeinsame Sammelstelle im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Wasserversorgung- bzw. Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung werden parallel zu den Entwässerungskanälen Versorgungsleitungen verlegt. Im gesamten Gebiet werden duktile Gussrohre GGG DN 100 mm nach DIN 28610 verlegt. Die Hausanschlussleitungen werden als HDPE-Rohre in DN 50 ausgebildet.

Abwasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das Regenwasser der Straßenflächen über ein Rohrsystem zusammenzuführen und in einer zentralen Versickerungsanlage über die belebte Bodenschicht zu versickern.

An das Rohrsystem sollen auch die Notüberläufe der Grundstücksentwässerungen für mehr als 5-jährige Regenwasserereignisse angeschlossen werden. Für jedes

Grundstück muss eine Versickerung mit Rückhaltung (keine Flächenversickerung) nachgewiesen werden.

V. Empfehlungen und Hinweise

Grundwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden bereits eingehenden Untersuchungen zum tatsächlichen Grundwasserstand durchgeführt und Erfahrungswerte aus der umliegenden Bebauung beigezogen. Daraus ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand von 320,44 m. ü. NN. welcher je nach Rheinwasserstand und Jahreszeit variieren kann. Eine Pegelmessstelle wurde eingerichtet, welche die Werte weiter verfeinernd aufzeichnen wird. Die Ergebnisse der zusätzlichen Messreihe zum Grundwasserstand werden in den kommenden Monaten von der Gemeinde ausgewertet. Das schriftliche Ergebnis wird dem Bauherren auf Antrag von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des Grundwasserstandes wird dem Bauherren empfohlen, geeignete und ausreichende Vorsorgemaßnahmen zu treffen und die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verhinderung von eindringendem Sickerwasser, Oberflächenwasser und vom Grundwasser zu sichern. Keller und Tiefgaragen sollen daher als wasserundurchlässige oder technisch gleichwertige Wanne ausgebildet werden. Dem Bauherren wird zudem empfohlen, je nach Höhenlage des Gebäudes und der jeweiligen Grundwasserverhältnisse sich noch vor Einreichung des Bauantrages mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft in Verbindung zu setzen.

Hausanschlüsse, Hausanschlussleitungen und Ortskanäle sind dauerhaft dicht sowie rückstausicher auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Gründungen sollen über dem mittleren Grundwasserstand bleiben.

Drainagewasser

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Einleiten von Drainagewasser in den öffentlichen Abwasserkanal nicht gestattet ist. Da es sich bei Drainagewasser, bevor es in die Kanalisation gelangt, nicht um Abwasser handelt, besteht kein Anspruch des Grundstückseigentümers auf die Beseitigung des Drainagewassers in der kommunalen Entsorgungsanlage. Die Gemeinde schließt eine Genehmigung zur Einleitung im Rahmen des Abwasseranschlussantrages generell aus. Auch Grundwasser darf nicht dauerhaft über Drainagen abgeleitet werden.

VI. Eingriff-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht

Zur Erstellung des Umweltberichtes, mit Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und deren Ausgleich, wurden umfangreiche Überlegungen angestellt. Die Einzelheiten sind der Anlage zum Bebauungsplan „Umweltbericht“ zu entnehmen. Im Ergebnis steht fest, dass trotz der Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (z. B. wasserdurchlässige Bauweise für Wege, Stellflächen usw., Versicke-

rungsflächen, extensive Dachbegrünung) der Ausgleich nicht vollends im Plangebiet selbst geschaffen werden kann. Die Gemeinde hat daher für einen externen Ausgleich zu sorgen. Als externe Ausgleichsmaßnahme soll auf Grundstück Flst.Nr. 335 auf der Gemarkung Bechtersbohl eine bisher intensiv bewirtschaftetes Grünland zu einer Magerwiese mittlerer Standort entwickelt werden. Außerdem sollten am nördlichen Rand der Fläche bzw. entlang des Weges auf Grundstück Flst.Nr. 325 insgesamt 15 Hochstammobstbäume gepflanzt und dauerhaft gepflegt bzw. bei Absterben ersetzt werden.

Der durch die externe Kompensationsmaßnahme entstehende Kompensationsüberschuss wird im Zuge der Erweiterung des Baugebiets Neunschwanz zum Ausgleich der damit künftig zu erwartenden Eingriffe verwandt. Ein Teil des Überschusses wird dabei den nördlichen Grünflächen im aktuellen Baugebiet zugeordnet, insofern diese im Zuge der Baugebietersweiterung entfallen.

Küssaberg, den 11.11.2015

Manfred Weber
Bürgermeister

