



Gemeinde Küssaberg

Bebauungsplan

„Neue Ortsmitte Kadelburg“, Ortsteil Kadelburg

Planungsrechtliche Festsetzungen

4. Dezember 2023

Die Gemeinde Küssaberg im Landkreis Waldshut beschließt auf der Grundlage der §§ 2,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und auf der Grundlage des § 74 (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) sowie in Verbindung mit

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.01.2023 (BGBl. I Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. 221) m. W.v. 30.06.2018

Die folgende Satzung für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Kadelburg“

per Satzungsbeschluss am 08. Mai 2023

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Kadelburg“ (§2 Ziffer 1). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,1 ha.

Für das Plangebiet bestehen derzeit rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Deckwiesen mit Rechtskraft vom 18.12.1995 und 06.04.1972
- Bebauungsplan Im Spitz 03.07.1981
- Bebauungsplan Schanzäcker- Unterdorf 30.04.1970
- Dachgaubensatzung 2012, 10.08.2012

Teilflächen dieser rechtskräftigen Bebauungspläne greifen in den neuen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Kadelburg“ und werden somit dessen Bestandteil.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Kadelburg“ im Ortsteil Kadelburg sind der zeichnerische Teil im Maßstab 1:500, sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Als Anlage ist dem Bebauungsplan eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt sowie als gesonderter Bestandteil ein Umweltfachbeitrag.

Außerdem wird dem Bebauungsplan eine Pflanzliste als Anlage 1 beigefügt sowie die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Küssaberg, Ortsteil Kadelburg“ als Anlage 2 beigefügt, die im Auftrag der Gemeinde Küssaberg von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg im Jahre 2023 erstellt wurde. Anlage 3 beinhaltet das Lärmgutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Küssaberg, den X

.....

Manfred Weber, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)	6
1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	6
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und §11 BauNVO)	6
1.2.1 Für den nördlichen Teilbereich SO 1 gilt:	6
1.2.2 Für den südlichen Teilbereich SO 2 gilt:	7
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	7
1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)	8
1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)	8
1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen	9
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB i.V. mit §§ 12 und 23 Nr. 5 BauNVO)	9
1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)	9
1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
1.11 Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)	11
1.12 Flächen für die Rückhaltung von Versickerung und Niederschlagswasser	11
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)	11
1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	11
Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	11
1.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie Flächen für das Anpflanzen von	13
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	13
(§ 9 Abs.1 Nr.25 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	13
1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit	14
der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)	14
1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)	14
1.17 Immissionsschutz	15

Teil 2 – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN –

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)	15
2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	15
2.2 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO).....	16
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung (§74 Abs. 1 Nr.3, Abs. 3 Nr.2 und § 9 Abs.1 LBO)	16
2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs.2 Nr. 2)	17
2.5 Niederschlags- und Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO).....	17
2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO).....	17

Teil 3 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB

SOWIE HINWEISE UND EMPFHELUNGEN	18
3.1 Bodenschutz	18
3.2 Baugrundeigenschaften/ Geotechnik	18
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege.....	20
3.4 Denkmalschutz	20
3.5 Brandschutz	21
3.6 Hausanschlüsse	21
3.7 Abwasser.....	21
3.8 Telekommunikation.....	22
3.9 Baumaßnahmen.....	22

BEBAUUNGSPLAN „NEUE ORTSMITTE KADELBURG“**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORENTWURF**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Teil 1 – Planungsrechtliche Festsetzungen**(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)****1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur Vorhaben zulässig, die im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Küssaberg beschrieben sind.

1.2 Art der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und §11 BauNVO)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Sondergebiet Vollsortimenter, Einzelhandel und Wohnen“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2.1 Für den nördlichen Teilbereich SO 1 gilt:

Allgemein zulässig sind:

im Untergeschoss:

- eine Tiefgarage für gewerbliche Stellplätze mit Lager- und Technikflächen

im Erdgeschoss:

- ein Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei/ Café)
- sowie Lager- und Technikflächen

im 1. und 2. Obergeschoss

- Praxen und Räume für freiberuflich Tätige und nichtstörende Gewerbetreibende
- Büros
- Wohnungen
- Neben- und Technikräume

1.2.2 Für den südlichen Teilbereich SO 2 gilt:

Allgemein zulässig sind:

im Untergeschoss:

- eine Tiefgarage für die Wohnbebauung mit Neben- und Technikräumen
- Müllsammelstation

im Erdgeschoss + Obergeschossen:

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Praxen und Räume für freiberuflich Tätige und nichtstörende Gewerbetreibende
- Büros
- Neben- und Technikräume

Zusätzlich sind in den **Obergeschossen** Wohnungen zugelassen.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§16 Abs.1 u. 2 , § 19, §20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Firsthöhen der Gebäude und Flachdachhöhe über dem Erdgeschoss. Die entsprechenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen und in den Absätzen b und c beschrieben.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Maximale Gebäudehöhen sind in Meter über NN angegeben.

Für flachgeneigte Satteldächer (3-20°) im SO1 und SO2 gilt das Maß der maximalen Firsthöhe (FH) über NN. Diese wird von der FFB (Fertigfußbodenhöhe) bis zum oberen Schnittpunkt der Dachhaut der geneigten Dachflächen gemessen.

Für das Flachdach im SO1 und SO2 gilt die maximal zulässige Flachdachhöhe (FDH). Diese wird von der festgesetzten EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis zum oberen Abschluss der Flachdachebene gemessen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Einbauten (Pflanzinseln, Erschließungskerne),
- Kinderspielplatzgeräte
- Treppenanlagen
- Attikabrüstungen und Absturzsicherungen,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten oder um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Sofern aufgrund rechtlicher oder bautechnischer Anforderungen dieser max. Wert von 1,0 Meter überschritten werden muss, sind Ausnahmen zulässig.

Ausnahme:

- Technische Aufbauten dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Treppenanlagen dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

c) Höhenlage

(§9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf eine Höhe von 325,00 m über NN festgesetzt. Als EFH für die Obergeschosse gilt die Fertigfußbodenhöhe.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Im Bereich SO1 ist eine abweichende Bauweise (a) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist definiert als "offene Bauweise" (§ 22b (2) BauNVO), in der lediglich drei Einzelhäuser ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind, mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen jeweils auf max. 35,00 m begrenzt sind.

Im Bereich SO2 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist definiert als "offene Bauweise" (§ 22b (2) BauNVO). Die Gebäudelänge ist auf maximal 39,00 m begrenzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

In dem Bereich SO1 und SO2 sind Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern (3-20°) gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen Erdgeschoss und Baugrenzen Obergeschoss gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- b) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Rampen, überstehende Fassadenelemente oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Treppenanlagen mit einem Volumen von max. 92 m³ oberhalb des Flachdachs.
- c) Im südlichen Bereich des Baufensters sind, wie im zeichnerischen Plan dargestellt, zwei Durchfahrten mit einer Lichten Höhe von mind. 4,20 m im Erdgeschoss freizuhalten.
- d) Bauliche Anlagen, die für die Errichtung eines Wasserbeckens oder Wasserspiels dienen, sind außerhalb der Baugrenzen, auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“, zulässig.
- e) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB i.V. mit §§ 12 und 23 Nr. 5 BauNVO)

- a) Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Anzahl von 14 oberirdischen Stellplätzen darf nicht überschritten werden.
- b) Die Tiefgarage ist innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der im zeichnerischen Teil dargestellten Umgrenzungslinie Tg zugelassen. In der Tiefgarage müssen mindestens 60 Stellplätze für die gewerbliche Nutzungen in der Ortsmitte Kadelburg umgesetzt werden. Weitere Stellplätze für die Wohnungen müssen nach § 37 (1) LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht umgesetzt werden. Ansonsten sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

1.8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO1 und SO2 sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die gemäß § 14 BauNVO der Ver- und Entsorgung dienen sowie als Wartehaus für die Bushaltestelle, Müllsammelstationen und Flächen für Werbeanlagen in den hierfür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Pflanzflächen für Bäume und Sträucher im öffentlichen Straßenraum sind Verkehrsgrünflächen.

a) Zweckbestimmung – Dorfplatz –

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Dorfplatz – dient als Dorfplatz. Die Nutzung der Verkehrsfläche wird für den allgemeinen Verkehr beschränkt.

b) Zweckbestimmung – Bushaltestelle –

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle – ist Teil der Hauptstraße und dient der kurzzeitigen Parkierung des Linienverkehrs.

c) Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigung –

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigung – ist Teil der Kirchstraße und regelt die einseitige Erschließung von der Hauptstraße in die südliche Kirchstraße.

d) Zweckbestimmung – Parkierungsanlage –

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkierungsanlage – ist Teil der Deckenwiesenstraße und dient der kurzzeitigen Parkierung des motorisierten Individualverkehrs.

e) Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage –

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist mindestens in einer Breite von 7,50 m innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs zulässig.

f) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt –

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in den hierzu gekennzeichneten Bereichen im zeichnerischen Teil zulässig.

g) Verkehrsgrünflächen –

Pflanzflächen für Bäume und Sträucher im öffentlichen Straßenraum und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Im zeichnerischen Teil sind Flächen zur temporären Sammlung bzw. Bereitstellung der Müllgefäße zur Müllabholung ausgewiesen.

1.12 Flächen für die Rückhaltung von Versickerung und Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- a) Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der Stellplatzanlage und der sonstigen versiegelten Flächen in einen Kanal in der Deckwiesenstraße zu leiten.
- b) Alle weiteren innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das Schmutzwasser sind über das Trennsystem den darunterliegenden öffentlichen Regen- bzw. Schmutzwasserkanälen zuzuführen.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**a) Boden-/ Grundwasserschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend den Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

b) 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, **wo es die Nutzung der Fläche erlaubt** (Dorfplatz, Sonderbaufläche), wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

c) Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, **wo es die Nutzung der Fläche erlaubt**, auf der Grundlage von § 9 (1) LBO als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Sträuchern. Dabei sind heimische standortgerechte Gehölze (Sträucher) gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenfläche außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlinge und Glassteine ist unzulässig. Geschotterte Flächen (mit oder ohne Vlies) als Ersatz von belebtem Oberboden sind nicht erlaubt. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzenliste (Anhang 1) zu verwenden.

d) Dachflächen/ Dachbegrünung

Das Flachdach ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nicht zulässig.

e) Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm umzusetzen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Im Außenbereich sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen (abgeschirmte Leuchten) erlaubt. Die Beleuchtungsdauer sowie die Anzahl der Leuchten sind auf das tatsächlich notwendige Maß zu beschränken.

Auf folgende grünordnerische Maßnahmen wird im Rahmen des B-Planverfahrens hingewiesen:

Nachbarschaftsrecht

Bei den Gehölzpflanzungen sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

1.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.25 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) Pflanzung von Sträuchern im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsgrün – Pflanzgebot 1):

Die Verkehrsgrünflächen (PG 1) sind als Blühstreifen anzulegen. Zusätzlich sind gemäß Planzeichnung insgesamt 4 Bäume 2. Ordnung (gemäß Pflanzenliste) zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 2,00 m in der Planzeichnung dargestellten Baumstandort sind zulässig.

b) Anlegen der Flächen auf privaten Grundstücken (Sonderbaufläche – Pflanzgebot 2):

Der Grünbereich (siehe B-Plan PG 2) entlang der nordöstlichen sowie östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randbegrünung“ festgesetzt. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drainage- und Filterschicht ist mit mind. 0,12 m Stärke auszubilden. Die Flächen sind als Blühwiesen anzulegen. Spielflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

c) Bepflanzung der Dachterrasse (Sonderbaufläche – Pflanzgebot 3)

Das Flachdach am Hauptgebäude ist als extensiv begrüntes Dach auszubilden (siehe B-Plan PG 3), ausgenommen hiervon sind die für Erschließungszwecke oder Kinderspielflächen in Anspruch genommenen Bereiche. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drainage- und Filterschicht ist mit mind. 0,12 m Stärke auszubilden. Die Flächen sind gärtnerisch mit Gehölzflächen und Rasenflächen anzulegen.

d) Pflanzung von Bäumen auf der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung – Dorfplatz (Pflanzgebot 4):

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung – Dorfplatz sind mind. 3 standortgerechte Hochstämme 3. Ordnung (gemäß Pflanzenliste), keine Tiefwurzler zu pflanzen. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verpflichtend. Die Pflanzenstandorte sind frei wählbar.

e) Pflanzung eines Baums innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs – Baumpflanzung (Pflanzgebot 5):

Innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans ist ein zusätzlicher heimischer, standortgerechter Hochstamm 3. Ordnung (gemäß Pflanzenliste) zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar.

f) Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche angrenzend an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“ ist zu begrünen und als Fläche für Entsorgung des Niederschlagwassers bereitzustellen.

g) Pflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Fläche ist ein heimischer standortgerechter Hochstamm 3. Ordnung (gemäß Pflanzenliste), kein Tiefwurzler, zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandort ist bis zu 3,00 m zulässig.

Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Sträucher) zu verwenden.

Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sind für eine Rodung oder einen Verlust der gepflanzten Bäume nicht der Eigentümer, sondern ein anderer verantwortlich, muss der Verursacher des Verlustes die Bäume artengleich ersetzen.

Mindestpflanzqualitäten

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, H = 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60 – 100 cm

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen evtl. erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, sind zu dulden.

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die maximale Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG), bezogen auf Einzelgrundstücke, im Lageplan eingetragen. Abweichungen von der festgesetzten FFB nach unten werden auf max. 0,5 m begrenzt. Soweit die FFB für einzelne Baugrundstücke nicht bereits im Lageplan als Höhe

über NN festgesetzt ist, ist diese zwischen den FFB - Angaben der seitlich angrenzenden Grundstücke zu mitteln.

1.17 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm für Mischgebiete sind beim zukünftigen Betrieb des EDEKA-Marktes die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- a) Die Anlieferung des Marktes ist nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- b) Der Betrieb des Marktes ist zwischen 07:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Beschäftigten und Kunden sind im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Die Öffnungszeit des Marktes ist maximal bis 21:30 Uhr zulässig.
- c) Die Schalleistungspegel der Rückkühler und Wärmepumpen dürfen maximal $L_{WA}=74$ dB(A) je Gerät (d.h. 71 dB je Ventilator bei zwei Ventilatoren pro Gerät) betragen. Haustechnische Anlagen außerhalb der Gebäudehülle sind mit einer Sichtschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m und mindestens einer absorbierenden Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens $RW \geq 15$ dB auszustatten.

Teil 2 – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN –

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Gestaltung richtet sich nach den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.
- b) Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- c) In der überbaubauten Fläche, die sich oberhalb der ausgewiesenen Stellplätze im südlichen Bereich des Baufensters befindet, ist ein Oberlicht in der ersten Geschossebene zu integrieren.
- d) Gauben sind generell nicht zugelassen.
- e) Nicht zugelassen sind grundsätzlich bei allen Gebäuden Dachdeckungsmaterialien, die das Niederschlagswasser belasten (z.B. unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei).

- f) Dächer von Gebäuden mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen bis 3° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.
- g) Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) auf Dächern sind zulässig. Sie sollen sich, wenn möglich, in die Dachfläche integrieren oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Es ist darauf zu achten, dass durch die Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmenden auf der L 161 entsteht.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, auch Hinweis- und Firmenschilder, sind bis maximal 1/3 der Fassadenseite, nicht blinkend und nicht grell an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtende und bewegende Bilder sind unzulässig. Zusätzlich ist eine freistehende Werbeanlage auf dem im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche, mit einer maximalen Größe von 5,00 qm und beidseitiger Ansichtsflächen zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung

(§74 Abs. 1 Nr.3, Abs. 3 Nr.2 und § 9 Abs.1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind **wo es die Nutzung der Fläche erlaubt** auf der Grundlage von § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Sträuchern. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher) zu bevorzugen. Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

- a) Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen ist unzulässig.
- b) Einfriedungen sind generell unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Absturzsicherung/Brüstung westlich/südwestlich entlang des Dorfplatzes angrenzend an die Verkehrsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, für Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m.
Grundsätzlich müssen Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
Für sonstige Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts BW zu beachten.
- c) Die Beleuchtung im Außenraum soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf – Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

d) Auf folgende grünordnerische Maßnahmen wird hingewiesen:

- Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.
- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs.2 Nr. 2)

a) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen innerhalb des Bereiches SO1 und SO2 wird gem. § 37 (1) LBO auf 1,5 Stellplatz je Wohnung erhöht.

b) Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015, geändert am 23.09.2020, in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Es müssen jedoch mindestens 60 Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt werden.

2.5 Niederschlags- und Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser des Sondergebiets sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“ ist dem öffentlichen Regen- sowie Schmutzwasserkanal in der Deckwiesenstraße zuzuführen sowie über die Niederschlagswasserentsorgung unterhalb der öffentlichen Grünfläche.

Regenwasserabflüsse sonstiger Verkehrsflächen sind den darunterliegenden, öffentlichen Regenwasserkanälen zuzuführen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

Teil 3 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

SOWIE HINWEISE UND EMPFHELUNGEN

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen.

Vor Baubeginn muss Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vor-zusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung, kein Befahren mit Radfahrzeugen).

Teile des Plangebiets waren früher bereits bebaut. Bei der geotechnischen Untersuchung wurden künstliche Auffüllungen angetroffen, die bei den Erdarbeiten getrennt von den natürlichen Böden auszubauen und abfalltechnisch zu bewerten sind.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz § 3, Abs. 4 im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

3.2 Baugrundeigenschaften/ Geotechnik

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Keupers, welche im Plangebiet von quartärem Älterem Auenlehm sowie Holozänen Altwasserablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Bauvorhaben im Plangebiet Hangdruck- oder Grundwasser angeschnitten wird. Eingriffe in das Grundwasser sind nach § 49 WHG grundsätzlich anzeigepflichtig. Sofern Stoffe ins Grundwasser eingebracht werden, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können ist nach §49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Kann eine Besorgnis für das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, kann dies zu Einschränkungen und/oder Ablehnung von Bauvorhaben führen.

Der verdolte Stahlbächle wurde bereits vor über 60 Jahren in den allgemeinen gemeindlichen Oberflächenwasserkanal eingeleitet. Dieser verläuft derzeit unterhalb der bestehenden Deckwiesenstraße Richtung Kirchstraße. Da die Deckwiesenstraße zukünftig Richtung Süden verlegt wird, findet ebenfalls eine südliche Verlegung des Oberflächenwasserkanals statt.

Bergbau

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist § 39 BNatSchG zu beachten. Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

3.5 Brandschutz

- a) Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neue Mitte Kadelburg“ sind entsprechend der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 5. Februar 2010 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV) vom 17.09.2012 und der DIN 14090 auszuführen.
- b) Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Nachweis der Löschwasserversorgung folgendermaßen zu erbringen:
- Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15 - 20 m betragen. Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

3.6 Hausanschlüsse

In der Deckwiesenstraße befindet sich eine Erdgasversorgungsleitung der badenovaNETZE GmbH (ca. 105 m). Diese muss in die „neue Deckwiesenstraße“ umverlegt werden. Wir bitten Sie, frühzeitig mit unserem Netzmeister Herrn Martin Simon, Tel. 07751 8804-6234, E-Mail: martin-simon@badenovanetze.de diesbezüglich Kontakt aufzunehmen. Für die geplanten Baumstandorte ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

3.7 Abwasser

Ob das Oberflächenwasser der Verkehrsanlage an den Mischwasserkanal angeschlossen werden kann, wird aus hydraulischer Sicht im Zuge der fortführenden Planung überprüft. Bezüglich der Behandlungsbedürftigkeit des Oberflächenwassers der Verkehrsanlage – insbesondere der Landstraße – hat am 26.09.2023 ein gemeinsamer Termin mit dem Baureferat Süd (RPF) und dem LRA Waldshut (Amt für Umweltschutz) stattgefunden. Im Nachgang zu diesem Termin wurde festgehalten, dass die Niederschlagsentwässerung der Kreisverkehrsanlage an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Die sonstigen Straßenlaufschächte werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

3.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Die Linie ziemlich innerhalb des Plangebietes ist nicht mehr in Betrieb und kann ignoriert werden.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

3.9 Baumaßnahmen

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend den Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen. Während der Bauphase ist weiterhin darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

4.0 Fassadengestaltung

Durch etwaige Werbeanlagen darf es weder zu einer Sichtbeeinträchtigung noch zu einer Blendwirkung für Verkehrsteilnehmende kommen. Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, oder einer beweglichen Schrift- und Bildwerbung, ausgestattet werden. Die Leuchtstärke ist so zu reduzieren, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Ferner dürfen auch Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, sowie Lichtquellen an Gebäuden, nicht zu einer Blendwirkung für Verkehrsteilnehmende führen.

Gemeinde Küssaberg

Pflanzenliste/ Empfehlungen**Laubbäume 1. Ordnung (über 20 m)**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Laubbäume 2. Ordnung (12/15–20 m)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel/ Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Laubbäume 3. Ordnung (5/7–12m)

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte-Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Laubgehölz 3–5/7 m)

Roter-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine-Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Purgier Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>

Gemeinde Küssaberg

Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Bergkiefer	<i>Pinus mugo</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Normale Sträucher (Laubgehölz 1,5-3m)

Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Rotblatt-Rose	<i>Rosa glauca</i>

Kleinsträucher (0,5-1,5m)

Strauch-Birke	<i>Betula humilus</i>
Strauchkornwicke	<i>Coronilla emerus</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
Felsen-Kreuzdorn	<i>Rhamnus saxatillis</i>
Alpen Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Lederblättrige-Rose	<i>Rosa coriifolia</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>
Rosmarin-Weide	<i>Salix rosmarinifolia</i>

Zwergsträucher (0,1-0,5m)

Zwerg-Birke	<i>Betula nana</i>
Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>
Schneeheide	<i>Erica carnea</i>
Graue Heide	<i>Erica cinerea</i>
Glocken Heide	<i>Erica tetralix</i>
Englischer Ginster	<i>Genista anglica</i>
Deutscher Ginster	<i>Genista germanica</i>
Behaarter Ginster	<i>Genista pilosa</i>
Färber Ginster	<i>Genista tinctoria</i>

Gemeinde Küssaberg

Pflanzen für extensive Dachbegrünung**Sukkulente:**

Schwarzer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i> - Sorten
Felsen Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>
Kaukasus Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>

Gräser:

Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina spec.</i>
Platthalm-Rispe	<i>Poa compressa</i>
schmalblättrige Wiesenrispe	<i>Poa protensis angustifolia</i>

Kräuter:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>

Pflanzqualitäten**Private Flächen:**

Laubbäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
Pflegemaßnahmen:	
Fertigstellungspflege:	1 Jahr, mähen, wässern, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen
Entwicklungspflege:	3 Jahre, mähen, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen