

GEMEINDE KÜSSABERG
LANDKREIS WALDSHUT



BEBAUUNGSPLAN "WÜSTREBEN"
ORTSTEIL DANGSTETTEN

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
TEXTTEIL



Die Gemeinde Küssaberg im Landkreis Waldshut beschließt auf der Grundlage der §§ 2,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.7.2017 (BGBl. I S.2808) und auf der Grundlage des § 74 (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612) in Verbindung mit § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) sowie in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 06.03. 2018 (GBl. S. 65,73)

die folgende Satzung für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„WÜSTREBEN“

per Satzungsbeschluss am 23.09.2019

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Wüstreiben“ (§ 2 Ziffer 1). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 3,11 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans „Wüstreiben“ im Ortsteil Dangstetten sind der zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Als Anlage ist dem Bebauungsplan eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Dieser ist als gesonderter Bestandteil ein Umweltbericht angefügt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Küssaberg, den

02.10.2019

Manfred Weber, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „WÜSTREBEN“ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORENTWURF

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 und § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff BauNVO)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhen der Gebäude. Die entsprechenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen und in den Absätzen b und c beschrieben.
- b) Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Maximale Gebäudehöhen sind in Meter über NN angegeben. Für Pultdächer in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 gilt das Maß der maximalen Firsthöhe für die erhöhte Wandseite. Bei Pultdächern in den Bereichen WA 3 darf die angegebene Firsthöhe über NN abzüglich 0,6 m für die erhöhte Wandseite nicht überschritten werden. Für Flachdächer in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 errechnet sich die maximale Gebäudehöhe aus der im zeichnerischen Teil angegebenen Firsthöhe in NN abzüglich 0,8 m. Für Flachdächer im Bereich WA 3 errechnet sich die maximale Gebäudehöhe aus der im zeichnerischen Teil angegebenen Firsthöhe in NN abzüglich 1,00 m.
- c) Einschränkung zu § 2 (6) 2 LBO werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Attika-bzw. Dachgeschosse dürfen auf maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m und mehr aufweisen.
 - In den Bereichen WA 1 und WA 2 muss das Attika- bzw. Dachgeschoss in südwestlicher Richtung um mindestens 1,00 m von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückgesetzt werden.
 - Im Bereich WA 3 muss das Attika- bzw. Dachgeschoss in südöstlicher Richtung um mindestens 1,00 m von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückgesetzt werden.
 - Im Bereich WA 4 muss das Attikageschoss in südwestlicher Richtung, Richtung Kadelburger Straße, mindestens 3,80 m von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückgesetzt werden, an allen anderen Seiten um mindestens 30 cm.

1.3 **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

- a) Die unterschiedlichen Festsetzungen auf den Baugrundstücken zur „offenen Bauweise“ gem. § 22 (2) BauNVO und zur „abweichenden Bauweise“ gem. § 22 (4) BauNVO sind im zeichnerischen Teil eingetragen und in den Absätzen b, c und d beschrieben.
- b) In den Bereichen WA 1 ist eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Diese ist definiert als „offene Bauweise“ (§ 22b(2) BauNVO), in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen auf max. 20,00 m begrenzt sind.
- c) In den Bereichen WA 2 ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- d) In den Bereichen WA 3 ist eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Es sind ausschließlich Kettenhäuser oder Einzelhäuser zulässig.
Bei Kettenhäusern sind die Wohngebäude zwingend mit seitlich angebauten Garagen als Zwischenbauten zu verbinden, wobei mit einer Gebäudelängsseite an die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten seitlichen Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden muss. Die Garagen müssen gegenüber den Wohngebäuden zur Planstraße 1 zurückversetzt werden, so dass sich ein Mindestabstand der Garagen von 5 m in Richtung Planstraße 1 ergibt. Die Tiefe der Garagen darf 6,0 m, die Höhe der Garage 3m nicht überschreiten.
Einzelhäuser müssen zu allen Grundstücksgrenzen den bauordnungsrechtlichen Abstand einhalten.
- e) In den Bereichen WA 4 ist eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Diese ist definiert als „offene Bauweise“ (§ 22b(2) BauNVO), in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind, mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen auf max. 20,00 m begrenzt sind.
- f) In den Bereichen WA 5 und WA 6 ist eine abweichende Bauweise (a4) festgesetzt. Diese ist definiert als „offene Bauweise“ (§ 22b(2) BauNVO), in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind, mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen auf max. 15,00 m begrenzt sind.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)**

- a) In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind Hauptgebäude mit Satteldächern und mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten. Die eingetragene Richtung der Hauptgebäude ist auch einzuhalten, wenn es sich um Gebäude mit Pult- oder Flachdach handelt.
- b) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass sie parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bzw. zur Achse der Planstraße 1 bzw. Planstraße 4 ausgerichtet sind.

1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- b) In den Bereichen WA 4 sind die Gebäude gemäß § 23 (2) BauNVO zusätzlich entsprechend der eingetragenen Baulinien in südöstlicher Richtung zu errichten.

- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 25 m³ zugelassen.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

- a) Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GaVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- b) Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Sie sind möglichst in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- a) Die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude in den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA 5 und WA 6 ist auf 2 WE beschränkt.
- b) In den Bereichen WA 4 sind maximal 8 WE je Wohngebäude zugelassen, mindestens jedoch 5 Wohnungen je Wohngebäude nachzuweisen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- a) Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- b) Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend dargestellten Bereichen ist ein 1,5 m breites unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Küssaberg festgesetzt. Die Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

1.10 Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

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

1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- a) Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist über die belebte Bodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.
- b) Die ausgewiesenen Grünflächen PG1, PG2 und OB stehen als natürliche Retentionsräume zur Verfügung.

1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- a) Die mittig im Geltungsbereich liegende öffentliche Grünfläche PG 2 wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichs sind Spielflächen für Kinder zulässig.
- b) Die nordöstlich im Geltungsbereich liegende und an die bestehende Bebauung am Küferweg angrenzende öffentliche Grünfläche PG 1 wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Spielflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- c) Der Grünbereich OB entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung“ festgesetzt.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
- b) 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 der Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.
- c) 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.
- d) Innerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Die entsprechenden Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen und in Kapitel 1.14 beschrieben.
- e) Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Burkhard Sandler, Hohentengen durch Festsetzung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen. Folgende Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
 - E1: Dachbegrünung „Wohnen im Alter“, Kadelburg
 - E2: Dachbegrünung „Dorfgemeinschaftshaus“, Reckingen
 - E3: Alt- und Totholzkonzept, Distrikt Berchenwald

- f) 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.
- g) 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.

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

- a) Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Pflanzgebot):
Baumpflanzungen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil vorzunehmen, wobei die Standorte um jeweils bis zu 2 m entlang der Straßenachse verschoben werden können. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Sie sollen entsprechend den Angaben des späteren Umweltberichtes ausgeführt werden (Artenliste, Umweltbericht Anlage X). Die folgende Mindestpflanzqualität ist einzuhalten:

- Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

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

- b) Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebot):
Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche PG 2 in der Mitte des Geltungsbereichs sind 14 regional typische Obsthochstämme zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verbindlich.

Auf der nordöstlich im Geltungsbereich liegenden und an die bestehende Bebauung am Küferweg angrenzenden öffentlichen Grünfläche PG 1 sind zusätzlich 6 weitere regional typische Obsthochstämme zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verbindlich.

Auf der im Nordwesten liegenden öffentlichen Grünfläche OB (Streuobstwiese) sind zusätzlich 6 weitere regional typische Obsthochstämme zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verbindlich.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Sie sollen entsprechend den Angaben des späteren Umweltberichtes ausgeführt werden (Artenliste, Umweltbericht Anlage X). Die Mindestpflanzqualität ist bei der Pflanzung auf den öffentlichen Grünflächen einzuhalten: Obstbaumhochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

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

- c) Erhaltung bestehender Bäume (Pflanzbindung):
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

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. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

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

Die maximale Höhenlage von Wohngebäuden 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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

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

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

- a) Die äußere Gestaltung von Hausgruppen, Doppelhäusern oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, wie Garagen als Grenzbebauung oder Gemeinschaftsanlagen ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.
- b) Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil. Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind zulässig, wobei für untergeordnete Dachflächen (z.B. Windfang, Vordächer) Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigungen zulässig sind. In der Firsthöhe gegeneinander versetzte Pultdächer gelten als Satteldach. Auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen unter Ziffer 2.1 c) wird verwiesen.
- c) Ergänzend zu den Festsetzungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung im zeichnerischen Teil ist die Dacheindeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen.
- d) Nicht zugelassen sind grundsätzlich bei allen Gebäuden Dachdeckungsmaterialien, die das Niederschlagswasser belasten (z.B. unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei).
- e) Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen bis 6° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei Hauptgebäuden und Garagen muss die Substratstärke mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen davon sind die Garagen/ Zwischenbauten bei „abweichender Bauweise – a2“ in den Bereichen WA 3 (Ziffer 1.3 d)).
- f) ~~Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) auf Dächern sind zulässig. Sie sollen sich, wenn möglich, in die Dachfläche integrieren oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden.~~
- g) Zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt die Satzung der Gemeinde Küssaberg über die Zulassung von Dachaufbauten vom 28.03.2012.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung (§ 74 (1) 3, (3) 2 und § 9 (1) LBO)

- a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Dabei sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2, Umweltbericht) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

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

Es sind in Abhängigkeit der Grundstücksfläche folgende regional typischen Obsthochstämme oder kleinkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen:

- Grundstücksfläche 200 – 400 m² = 1 Baum
- Grundstücksfläche 400 – 800 m² = 2 Bäume
- Grundstücksfläche 800 – 1.200 m² = 3 Bäume
- Grundstücksfläche 1.200 – 1.600 m² = 4 Bäume
- Grundstücksfläche 1.600 – 2.000 m² = 5 Bäume

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Sie sollen entsprechend den Angaben des späteren Umweltberichtes ausgeführt werden (Artenliste, Umweltbericht Anlage X). Die folgende Mindestpflanzqualität ist einzuhalten:

- Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

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

- b) 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 und –splittern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.
- c) Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; Einfriedungen innerhalb der im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind lediglich bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
Mit Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist ein Abstand von 0,50 m zur Fahrbahnkante einzuhalten. Einfriedungen entlang öffentlicher Gehwege dürfen bis zu einer Höhe von 0,80 m direkt an der Stellkante zum Gehweg errichtet werden. Wird die Höhe von 0,80 m überschritten, so ist mit der Einfriedung ein Abstand von 0,50 m zur Stellkante des Gehwegs einzuhalten.
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.
- d) Die Beleuchtung im Außenraum soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf – Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

- a) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 (1) LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Stellplatzberechnung für ein Gebäude eine notwendige Stellplatzanzahl mit Dezimalstelle, wird die Stellplatzanzahl aufgerundet.
- b) Im Bereich WA3 werden sog. gefangene Stellplätze im Stauraum vor den Garagen als notwendige Stellplätze angerechnet.

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

- a) Die Regenwasserabflüsse von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Privatgrundstücke sind über die belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm bewachsenem

Oberboden zu versickern. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten muss die Verbindung zum versickerungsfähigen kiesigen Untergrund mittels durchlässigem Kiesmaterial mit ausreichender Filterwirkung (kf-Wert < 10E-03 hergestellt werden. Die Verwertung von Baureststoffen und Bauschutt (Recyclingmaterialien) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

Die Versickerungssysteme sind mindestens auf ein 5 – jähriges Regenereignis gemäß Kostra-Atlas zu bemessen. Größere Ereignisse werden über Notüberläufe an die öffentlichen Regenwasserkanäle bzw. die zentralen Versickerungsanlagen mit einer Versickerung über die belebte Bodenschicht zugeführt. Eine Vollversickerung des Oberflächenwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Die Ausführungen der Versickerungssysteme müssen dem Arbeitsblatt DWA A 138, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. entsprechen.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Waldshut „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf ausschließlich nur über eine belebte Bodenschicht oder bei technischen Anlagen über zugelassenes Substrat erfolgen.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb unter Verwendung von versickerfähigen Werkstoffen bzw. Materialien zu gestalten.

- b) Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen der Tiefbrunnen „Im Grund“ und „Fohrenbuck“. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Schutzes der gemeindlichen Trinkwasserversorgung sind folgende Handlungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untersagt:

- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i S. d. § 25 WG außerhalb land- und forstwirtschaftlicher sowie gartenbaulicher Nutzung.
- Insbesondere die Lagerung von Heizöl über eine Menge von 20 l pro Wohneinheit hinaus.
- Die Verwendung von wassergefährdenden Baumaterialien und Bauteilen.
- Die Einrichtung und der Betrieb von Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdreich- und Oberflächenwasserpumpen). Der Bau und Betrieb von Luftwärmepumpen ist von diesem Verbot ausdrücklich ausgenommen.
- Die Durchführung privater Bohrungen, wie z. B. Bohrungen zur Installation privater Grundwasserpumpen.
- Die Ausführung von flüssigkeitsdurchlässigen Tiefgaragenböden.

Tiefgaragenböden im Baugebiet sind weiterhin mit Gefälle zu Rinnen oder Einläufen anzulegen und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für die Zufahrten zur Tiefgarage. Die Nachweise sind im Zuge des Bauantrages zu führen.

Grundsätzlich sind Bauvorhaben zügig durchzuführen und offene Baugruben nach Beendigung der Baumaßnahmen zügig zu verschließen. Sollten Verunreinigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten sein, sind sofort entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten und das Landratsamt Waldshut sowie die Gemeinde Küssaberg als Träger der Trinkwasserversorgung zu informieren. Auf die Grundwasserschutzverordnungen des Landratsamtes Waldshut in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

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

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND -FLÄCHEN GEM. § 1a (3) BAUGB

Um eine Kompensation der negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1: Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Bäumen (PG 1 und PG 2)
- A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Parkplätze
- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Obstbäumen im Bereich der Streuobstwiese (OG)
- E1: Dachbegrünung „Wohnen im Alter“, Kadelburg
- E2: Dachbegrünung „Dorfgemeinschaftshaus“, Reckingen
- E3: Alt- und Totholzkonzept, Distrikt Berchenwald

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB) SOWIE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.1 Baugrundeigenschaften/ Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich der Gesteine des Mitteljuras, welche im Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmassen und quartären Rheingletscher-Niederterrassenschottern mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen. Bei den Holozänen Abschwemmassen ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Die Hinweisflächen für Massenbewegungen ergeben sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Wüstreiben" liegt im nordöstlichen Randbereich in einer dieser Hinweisflächen.

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.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Weitere Informationen sind im Geotop-Kataster ersichtlich, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.2 Brandschutz

- a) Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Wüstreiben 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 17.09.09.2012 und der DIN 14090 auszuführen.
- b) Im Bereich WA 3 sind bei Planung und Bauausführung im Besonderen die brandschutztechnischen Vorschriften nach §7 LBOAVO zu beachten.
 - c) Im Bereich WA 4 sind die Vorschriften der VwV Feuerwehrflächen und die DIN 14090 insbesondere für die Ausführung der Flächen für die Stellflächen der tragbaren Leitern zu beachten.
 - d) 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.

4.3 Hausanschlüsse

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum zur Gasversorgung ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

4.4 Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Bereiche, welche in die Schutzzone III fallen, unterliegen den Regelungen und Festsetzungen des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen, auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Eine Beurteilung des Gefährdungspotentials durch die Siedlungsentwässerung (Regenwasser aus befestigten Flächen und Schmutzwasser) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und ein hydrologisches Gutachten erstellt, das mit dem Landratsamt Waldshut- Umweltamt abgestimmt wird.

Sämtliche Entwässerungsanlagen müssen entsprechend den Rechtsverordnungen so gestaltet sein, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Technische Versickerungsanlagen wie Sickerschächte bzw. Rigolen-Systeme dürfen im Baugebiet nicht zum Einsatz kommen.

4.5 Abwasser

Für die bestehenden Kanäle gilt Bestandsschutz. Im Zuge der Erschließungsplanung werden die bestehenden Kanäle mittels TV-Kamera befahren und nach den aktuellen Erkenntnissen bewertet werden. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen müssen im Rahmen der Erschließungsplanung formuliert und mit dem zuständigen Umweltamt abgestimmt werden.

4.6 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baum-

pflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7 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 der 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.