

GEMEINDE KÜSSABERG
LANDKREIS WALDSHUT



BEBAUUNGSPLAN "WÜSTREBEN"
ORTSTEIL DANGSTETTEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WÜSTREBEN“

1. LAGE IM ORT – BESTEHENDE SITUATION

Die geplante Wohnbaufläche (Bruttobaugebiet ca. 3,11 ha) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dangstetten. Sie grenzt im Nordosten sowie im Südosten direkt an die bestehenden Wohngebiete „In Stegwiesen“ und „Im Späckle“, die überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Mehrfamilienhäuser und eine Reihenhausbauung. Im Nordwesten und Südwesten ist das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Planungsgebiet umfasst ein von südwestlicher nach nordöstlicher Richtung ansteigendes Gelände. Der maximale Anstieg innerhalb des Geländes liegt bei ca. 2,5 m. Die mittlere Entfernung aus dem Planungsgebiet zur Ortsmitte beträgt ca. 500 - 600 m, der Kindergarten liegt in mittlerer Entfernung von 250-350 m.

Im Planungsgebiet befindet sich das Flurstück Nr. 564. Dieses Grundstück ist grundbuchrechtlich mit einem Bergschadensverzicht belastet. Am nordwestlichen Rand des Vertragsgebiets befindet sich eine Streuobstwiese, am nordöstlichen Rand liegt ein Spielplatz, der vom Küferweg aus zugänglich ist.

Außerdem befinden sich im Planungsgebiet auf dem Flurstück Nr. 561 bereits Kanal- und Trinkwasserleitungen. Sie wurden in Verlängerung einer bereits in früheren Jahren vorgedachten verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes verlegt, denn im Küferweg befindet sich bereits eine Abzweigung (Flst. Nr. 2418) in das zukünftige Neubaugebiet.

Im Nordosten quert eine Mittelspannungsleitung das Planungsgebiet. Sie kann künftig erdverlegt werden. Außerhalb des Planungsgebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe zur südwestlichen Grenze des Gebietes, befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsleitung.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Gewann „Wüstreiben“ sollen die bestehenden Wohngebiete „In Stegwiesen“ und „Im Späckle“ entsprechend dem langfristig angelegten Siedlungskonzept für den Ortsteil Dangstetten durch den neuen Siedlungsabschnitt nach Nordwesten erweitert werden. Das Baugebiet ist aufgrund seiner Standortfaktoren für die Wohnnutzung sehr gut geeignet und soll der großen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen. Entsprechend soll der Bau von Ein- und Zweifamilienhäuser sowie von Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Um bei einem sehr hohen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Küssaberg gleichzeitig wertvolle landwirtschaftliche Flächen zu sparen und die weitere Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sollen im Planungsgebiet auch mehrere Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden können.

ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (gemäß § 8 Abs.2 BauGB)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Küssaberg, mit Rechtskraft vom 13.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wüstreiben“ als künftige Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb der Schutzzonen III/IIIa der Wasserschutzgebiete der Tiefbrunnen „Im Grund“ und „Fohrenbuck“. Damit kann der Bebauungsplan für das Planungsgebiet gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO wird die in den angrenzenden Bebauungsplänen „In Stegwiesen – Im Späckle“ mit Rechtskraft vom 22.10.1969 und „Im Späckle und Änderung einzelner Bestimmungen“ mit Rechtskraft vom 05.02.1982 / 07.09.1990 festgesetzte Art der baulichen Nutzung weitergeführt.

Aufgrund der Lage des neuen Siedlungsabschnitts werden die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (2) BauNVO beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, unterschieden nach der Bauweise, sowie die Gebäudelängen in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 werden beschränkt, um den Gebietscharakter und die Wohnqualität der bestehenden, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohnsiedlung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Unter der gleichen Zielsetzung sollen durch die Einschränkung, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in Form von Gebäuden, auch solcher für die Kleintierhaltung, nur bis zu einer Größe von 25 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, die Freiflächen der zum Teil knapp bemessenen Grundstücke von Bebauung frei gehalten werden.

Um dem großen örtlichen Wohnungsbedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine angemessene Bebauungsdichte sowie ein breites Wohnungsangebot zu erreichen, sind neben Bauplätzen für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auch verdichtete Einfamilienhauswohnformen, wie Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser geplant. Den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und des flächensparenden Bauens wird, ergänzend zu der planmäßigen Bebauungsdichte, vor allem durch die beabsichtigte Planung von mehreren Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen. Entsprechend dieser Zielsetzungen ist auch die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Gebiet einheitlich mit dem für WA gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem zulässigen Höchstwert von 1,2 festgesetzt.

3.2 Verkehrserschließung und Straßenraumgestaltung

Straßennetz

Die Anbindung des Planungsgebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Landstraße 162 von Südosten.

Die Straßenverbindung zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet in Verlängerung der Kadelburger Straße nach Nordwesten soll als Haupterschließung des neuen Wohngebietes dienen. Die Erschließung über den Anschluss an den Küferweg im Nordosten soll nur eine nachgeordnete Bedeutung erhalten, um das Wohngebiet „Im Späckle“ nicht durch Verkehr aus dem Erweiterungsgebiet zu belasten. Die Erschließung an dieser Stelle sichert die schon vorhandene Kanal- und Trinkwasserleitungstrasse auf öffentlichem Grund.

Entsprechend ihrer jeweiligen Funktion im Straßennetz sind die Verkehrswege in „Sammelstraßen“ (Fahrbahn und Gehwege getrennt), „Anliegerstraßen“ (gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten) und Fuß-/Radwege gegliedert. Die Erschließung des Gebiets über Ringstraßen gewährleistet zum einen die problemlose Zufahrt zu den Grundstücken von zwei Seiten. Zum anderen vermeidet die weitere Erschließung durch Stichstraßen weitgehend unerwünschten Fremdverkehr (Verkehrsberuhigung) in den aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten knapp dimensionierten Verkehrsanlagen. Alle Grundstücke sind mit Kraftfahrzeugen direkt anzufahren.

Die Aufenthaltsqualität der Anliegerstraßen Planstraße 5, 6 und 7 auch für spielende Kinder, wird durch die multifunktionale Nutzungsmöglichkeit der Wendepalten am Ende der Stichstraßen begünstigt. Die durch Bäume markierten Einfahrten in die Stichstraßen betonen die beabsichtigte funktionale und räumliche Gliederung des öffentlichen Raums.

Wegenetz

Fußwege innerhalb des Planungsgebietes und aus dem Gebiet zur Ortsmitte bestehen entlang der geplanten Sammelstraßen und parallel zur Kadelburger Straße. Eine Fußwegverbindung zum Küferweg wird nordöstlich des Gebietes, teilweise auf dem Grundstück des momentan bestehenden Spielplatzes geführt. Eine Fußverbindung in Richtung der angrenzenden Äcker und Wiesen wird quer durch das Planungsgebiet und durch die öffentlichen Grünbereiche geführt.

Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV

Private Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze (Besucherparkplätze) werden an den öffentlichen Grünflächen PG1 und PG 2 in der Mitte des Planungsgebietes, an der öffentlichen Grünfläche OB am nordwestlichen Rand des Gebietes sowie am Fußweg zwischen Planstraße 1 und der Streuobstwiese angeordnet.

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

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird abweichend von § 37 (1) Landesbauordnung (LBO) erhöht, um die aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen knapp dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken. Durch die Lage des Gebiets, seine Anbindung an das ÖPNV - Netz und dessen Bebauungstypen ist mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 1 Stellplatz je Wohnung zu rechnen.

Lassen sich die ermittelten notwendigen privaten Kfz-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann im Einzelfall gemäß den Bestimmungen der Gemeinde Küssaberg ein Vertrag zwischen der Gemeinde Küssaberg und dem betroffenen Bauherrn über die Ablösung einzelner Stellplätze geschlossen werden.

3.3 Bebauung und städtebauliche Gestaltung

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept ist an den Rändern des Planungsgebiets aus der Siedlungsstruktur ~~der nördlich bis nordöstlich angrenzenden, bestehenden Baugebiete abgeleitet.~~ Hier ist eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen. Diese Bebauung in den Bereichen WA 5 muss im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung zwingend zweigeschossig ausgeführt werden. Zur Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe wurden in Relation zu den Gebäudehöhen im umgebenden Bestand maximale Firsthöhen über NN festgesetzt. Die Gebäudelänge ist zur Begrenzung der baulichen Dichte hier auf maximal 15 m beschränkt. Die Bebauung der Spielplatzfläche (WA 6) wird in ihrem Maß der umgebenden Bebauung angepasst und darf nur eingeschossig realisiert werden.

Auch im weiteren Planungsgebiet umfasst die vorgeschlagene Bebauung überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser, die zur räumlichen Gliederung der Bebauung sowie zur Erweiterung des Typen - Angebots nicht nur als Einzelhäuser sondern teilweise auch in verdichteter Bauweise und mit kleineren Baugrundstücken als Kettenhäuser und Reihen- oder Doppelhäuser ausgeführt werden sollen. Um in den Bereichen mit Kettenhausbebauung die gewünschte Dichte zu erreichen und gleichzeitig eine Qualität der privaten Freiräume zu erhalten, sind in diesen Bereichen vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandstiefen zulässig. Dabei muss mit einer Gebäudeseite an die in der Planzeichnung gekennzeichnete seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Jeweils an den öffentlichen Grünbereichen gelegen, sind Bereiche vorgesehen, in denen Geschosswohnungsbauten (Bauweise: Einzelhaus) entstehen können. Die Grünbereiche auf der einen Seite und die Straßenräume auf der anderen Seite sorgen für adäquate Abstandsflächen zu den geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft. Um die Geschosswohnungsbauten in ihrer Dimension zu beschränken, wird die maximale Länge der Gebäude auf 20 m sowie die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 8 Wohnungen begrenzt.

Die Stellung der Wohngebäude in Südost- bis Südwest-Richtung ermöglicht eine gute Nutzung der Solarenergie. Durch die Topografie des Planungsgebiets (Nordost-Hang) ergibt sich aus dieser Gebäudestellung in den Wintermonaten eine teilweise, von Grundstückstiefe und Gebäudehöhe abhängige Verschattung der jeweils nördlich gelegenen Grundstücke. Die Vorgaben zur Bebauung des Gebiets, wie die Bildung von „Freiflächenkorridoren“ durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen, die Festsetzung von Obergrenzen der Firsthöhen der Wohngebäude sowie der Höhe von Wohngebäuden mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen wurden so festgelegt, dass auch für die jeweils nördlich liegenden Gebäude in den Wintermonaten angemessene Besonnungsverhältnisse erreicht werden können.

Die Varianz möglicher Dachformen wurde aus den angrenzenden Baugebieten weiterentwickelt. Dachformen für Hauptgebäude können Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 35°, Pultdächer mit Neigungen zwischen 4° und 12° sowie Flachdächer mit einer Neigung bis 4° umgesetzt werden.

Bei der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen werden, neben Gesichtspunkten der Erschließung der Gebäude in der gegebenen Topographie (Nordost-Hang), auch die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.

3.4 Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünflächen

Die naturräumlichen Belange wurden bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt und durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen in Verbindung mit verschiedenen, der jeweiligen Situation entsprechenden Pflanzgeboten und Pflanzbindungen in die Planung integriert. Die öffentlichen Grünflächen übernehmen dabei im Planungsgebiet multifunktionale Aufgaben.

Durch die öffentlichen Grünflächen ist zum einen ein Luftaustausch entlang der Hangneigung (Kaltluftabfluss) möglich. Zum anderen schaffen diese Grünflächen Sichtachsen für die angrenzende Bebauung, gewähren zumindest teilweise weiterhin freie Ausblicke und verbinden das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft. Durch den Erhalt bzw. die Qualifizierung der Grünflächen wird zudem ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet selbst umgesetzt.

Über die ökologischen Aspekte hinaus dienen die öffentlichen Grünbereiche als soziale Begegnungs- und Spielräume. So soll die mittig im Gebiet liegende Grünfläche PG 2 auch als Ersatz des zugunsten von Bebauung aufgegebenen Spielplatzes am Küferweg fungieren. Der an die bestehende Bebauung im Küferweg angrenzende Grünbereich PG 1 soll als kleine Grünanlage gestaltet werden. Hier sind keine Spielflächen zulässig.

Zuletzt ermöglichen die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche einen angemessenen Umgang mit der Bestandssituation: Die nordwestlich liegende Grenze des Planungsgebietes bildet zukünftig den Ortsrand zur freien Landschaft. Durch die heute schon existierende Streuobstwiese wird ein guter Übergang von der Bebauung zur Landschaft hergestellt. Sie soll deshalb als Ortsrandbegrünung OB erhalten werden. Die beiden mittig im Planungsgebiet ausgewiesenen Grünflächen PG 1 und PG 2 umfassen das grundbuchrechtlich mit einem Bergschadensverzicht belastete Grundstück. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche bleibt dieser Bereich im Besitz der Gemeinde, und es werden keine privaten Grundstücke mit dem Bergschadensverzicht belastet.

Private Grünflächen

Durch die Anordnung der Bebauung und die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke entstehen zwischen den Häuserreihen zusammenhängende Grünräume, die zu einer guten Wohnqualität und einem günstigen Mikroklima im Baugebiet, vor allem bei kleinen Grundstücken, beitragen und eine natürliche Verbindung zwischen den Hausgärten und dem nordwestlich bis südwestlich angrenzenden Landschaftsraum herstellen.

4. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a BauGB) (vorläufiger Text / Umweltbericht in Bearbeitung)

Mit der Bebauung des Gebiets "Wüstreiben" erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, da durch Flächenversiegelung die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts gestört werden und durch die Überbauung der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Durch die Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung und Bebauung des Gebiets ist eine weitgehende Ausweisung der mit nur wenigen Gehölzen bewachsenen Acker- und Wiesenflächen als Bauland notwendig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung des durch die bauliche Nutzung bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde parallel zur städtebaulichen Planung gemäß § 2a BauGB im Rahmen eines Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan (Grünflächen, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge,...) wird der Eingriff reduziert und ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets erreicht. Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in die Schutzgüter werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB im Rahmen von Dachbegrünungen außerhalb des Planungsgebiets auf den Flurstücken Nr. 1829, Gemarkung Kadelburg (Wohnanlage „Wohnen im Alter“), sowie Nr. 851, Gemarkung Reckingen (Dorfgemeinschaftshaus) durchgeführt. Als weitere Maßnahme wird im Distrikt 3 „Berchenwald“ (Gemarkung Dangstetten, Flurstück 2384) auf einer Fläche von 4,87 ha ein Waldrefugium ausgewiesen.

4.1 Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht wurde gemäß BauGB zum B-Plan „Wüstreiben“ erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben:

- Das B-Plangebiet führt zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden, Grundwasser und Fläche.
- Durch die Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Streuobstwiese, Baumschutzmaßnahmen, Erhalt einer Hecke sowie o.g. Festsetzungen) können die Eingriffe vermindert werden.
Mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen (A1: Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Bäumen, ~~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) kann ein Teil des Eingriffes schutzgutbezogen innerhalb des B-Plangebietes kompensiert werden.
- Für den verbleibenden Eingriff in die Schutzgüter erfolgt eine teilweise schutzgutübergreifende Kompensation mittels Ersatzmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes in der weiteren Umgebung (E1: Dachbegrünung „Wohnen im Alter“, Kadelburg, E2: Dachbegrünung „Dorfgemeinschaftshaus“, Reckingen, E3: Alt- und Totholzkonzept, Distrikt Berchenwald)
- Damit können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere und Boden vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von 9.088 ÖP, welcher im Rahmen eines anderen Bauleitverfahrens berücksichtigt werden kann.
- Für den Eingriff in die Schutzgüter Grundwasser sowie Fläche konnten nur teilweise Maßnahmen gefunden werden.

4.2 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Wüstreiben“ befindet sich in den Zonen III/IIIa der Wasserschutzgebiete der Tiefbrunnen „Im Grund“ und „Fohrenbuck“. Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Sickerwassers den Tiefbrunnen zugeführt wird. Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist deshalb besondere Vorsicht geboten. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und wassergefährdenden Einrichtungen dienen in diesem Zusammenhang dem Grundwasserschutz und dem Schutz der gemeindlichen Trinkwasserversorgung.

Für das behandlungsbedürftige Abwasser bzw. Niederschlagswasser im Gebiet wurde nach DWA A142 / DWA M 146 (Trinkwasserschutzzone III) ein weniger hohes Gefährdungspotenzial ermittelt. Die restlichen Faktoren können einem niedrigen Einzelgefährdungspotenzial zugeordnet werden. Im Ergebnis wird für die Wahl des Entwässerungssystems und in Vorabstimmung mit dem Umweltamt, Landratsamt Waldshut, von einem weniger hohen Gefährdungspotenzial ausgegangen. Gemäß Tabelle 2 DWA A 142 kann ein einwandiges Rohrleitungssystem mit ggf. im Einzelfall erweiterten Prüflisten im Rahmen der Selbstüberwachung gewählt werden.

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.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Elektrizität ist im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Maste und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Der Mindestabstand von 15 m zwischen Gebäuden und der sich außerhalb des Planungsgebietes befindenden 110-kV-Hochspannungsleitung ist durch die entsprechenden Festsetzungen von Baugrenzen gewährleistet.

5.2 Entwässerung

Das künftige Baugebiet Wüstreiben soll über ein modifiziertes Trennsystem entwässert werden. Innerhalb der künftigen Verbindungsstraße zwischen Küferweg und Kadelburger Straße verläuft bereits ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal zur Sammlung der Abflüsse aus den oberhalb liegenden Erschließungsgebieten. Das nun zur Bebauung anstehende Baugebiet ist bereits im Gesamtentwässerungsplan der Gemeinde Küssaberg enthalten.

Das Regenwasser von den öffentlichen Straßenflächen wird in neu zu erstellenden Regenwasserkanälen gesammelt und in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Für die Sammlung des Schmutzwassers werden ebenfalls neue Entwässerungskanäle erstellt. Diese Kanäle werden ebenfalls an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Schmutzwassermengen werden der zentralen Kläranlage der Gemeinde Küssaberg zugeführt.

Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen wird die belebte Bodenschicht versickert. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt für ein 5-jähriges Regenereignis. Größere Ereignisse werden über Notüberläufe den zentralen Versickerungsanlagen mit einer Versickerung über die belebte Bodenschicht zugeführt. Eine Vollversickerung des Oberflächenwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Ein Überflutungsnachweis für die Beurteilung für das Gesamtgebiet soll nicht geführt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angeordnet, dass in einem sogenannten Versagensfall die anfallenden Oberflächenwassermengen schadlos über die belebte Bodenschicht versickert werden können. Der erste Spülstoß bei Eintritt eines Regenereignisses kann bis zu einem 1 - 2-jährigen Regenereignis von den bestehenden Regenwasserkanälen aufgenommen und abgeleitet werden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet. Die Gemeinde schließt eine Genehmigung zur Einleitung im Rahmen des Abwasseranschlussantrages generell aus.

5.3 Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung werden parallel zu den Entwässerungskanälen Versorgungsleitungen verlegt. Diese werden an den Kreuzungspunkten zu einem Ringsystem verbunden.

5.4 Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung sind Flächen der Grundstücke in den Bereichen mit der Nutzungsschablone WA 2 mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Küssaberg belastet.

6. BODENORDNUNG, REALISIERUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept geht von einer ganzheitlichen Erschließung und Bebauung der Gesamtfläche aus.

7. FLÄCHENBILANZ, BEBAUUNGSDICHTE

Bruttobaugebiet	3,11 ha	(100 %)
Nettobauland/ Wohnbauflächen	2,03 ha	(ca. 65 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrünflächen)	0,71 ha	(ca. 23 %)
Öffentliche Grünflächen (Ortsrandbegrünung, Retentionsflächen)	0,37 ha	(ca. 12 %)

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan wird von ca. 88 Wohneinheiten (WE) im Planungsgebiet ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 28 WE je Hektar Bruttobaufläche.

Ausgefertigt, den 02.10.2019

Manfred Weber,
Bürgermeister

