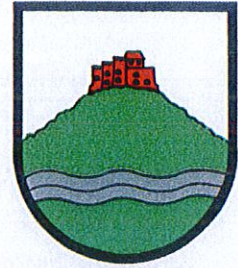


# Gemeinde Küssaberg

Landkreis Waldshut



## **Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mittlere Greut II Grundstück Flst. Nr. 758/15 (Teil), Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon“**

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010, 35, 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mittlere Greut II Grundstück Flst. Nr. 758/15 (Teil)“, Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon, in öffentlicher Sitzung am 23.09.2019 als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. Örtlichen Bauvorschriften, zeichnerischer Teil im Maßstab 1:1.000
2. Örtliche Bebauungsvorschriften

Der Satzung ist eine gemeinsame Begründung mit dem Bebauungsplan beigelegt.

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

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

#### **1.1 Dächer:**

1.1.1 Zulässige Dachformen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 30° Dachneigung. Zur Dachbegrünung, vergleiche § 3 Nr. 7.3 der Satzung zum Bebauungsplan.

Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen sind in § 3 Nr. 2 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ der Satzung zum Bebauungsplan geregelt.

1.1.2 Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser ist den vorgesehenen Versickerungsanlagen zuzuleiten. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur in beschichteter Ausführung zulässig. Ausgenommen hiervon bleiben untergeordnete Flächen < 20 m<sup>2</sup> (z.B. Vordächer oder verzinkte Dachrinnen). Zu den Versickerungsgrundsätzen wird ansonsten auf § 3 Nr. 3.2 dieser Satzung verwiesen.

#### **1.2 Fassaden:**

1.2.1 Zur Fassadenbegrünung, vergleiche § 3 Nr. 7.4 der Satzung zum Bebauungsplan.

### **2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **2.1 Zufahrten, Wege und Plätze/Freiflächen:**

2.1.1 Die Bodenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Sämtliche zu befestigenden Flächen sind grundsätzlich durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen durchlässig zu gestalten, sofern durch die Benutzung keine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser entsteht.

Zu den Versickerungsgrundsätzen wird ansonsten auf § 3 Nr. 3.2 dieser Satzung verwiesen.

2.1.2 Weitere Maßnahmen zur Begrünung von privaten Freiflächen sind aus § 3 Nr. 7.5 der Satzung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **2.2 Einfriedigungen:**

2.2.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m zu diesen aufweisen.

### **3. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

#### **3.1 Dachwasser (allgemein):**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, wird zur Dachwasserentsorgung seitens der Gemeinde im Rahmen der Gebietserschließung entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Versickerungsmulde vorgesehen. Der Überlauf der Grundstücksflächen wird an das zentrale Versickerungs- und Rückhaltebecken angeschlossen. Der entlang des Privatgrundstücks vorgehaltene Teil der Versickerungsanlage verbleibt im Eigentum und der Pflegeverantwortlichkeit der Gemeinde. Der Bauherr ist zum Anschluss an diese entlang des Grundstücks vorhandene Entwässerungsanlage verpflichtet.

#### **3.2 Oberflächenwasser von befestigten Flächen:**

Die rechtlichen Vorgaben zur Versickerung bildet die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser von Umschlagflächen muss vorbehandelt werden. Die Flächen der künftigen Erschließungsstraße werden über eine bestehende Schmutzfangzelle in Richtung zentralem Versickerungsbecken (Plangebiet „Mittlere Greut“) abgeleitet. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen sind eigenverantwortlich auf dem Grundstück zu erstellen.

#### **3.3 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im weiteren Einzugsgebiet des für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Tiefbrunnens „Kirschbaumäcker“. Baumaterial und Bauweisen dürfen nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaft führen.

Gründungen müssen einen Mindestabstand von 2 m bis zum höchsten bekannten Grundwasserstand einhalten.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei ein seitlicher Mindestabstand der Gesamtanlage von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden muss. Die maximale Höhe der Werbeanlage auf dem Betriebsgrundstück liegt bei 12 m ab Bezugspunkt; der Bezugspunkt ist der gleiche, wie für Gebäude (vgl. § 3 Nr. 2.2.2 der bauplanungsrechtlichen Satzung).

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

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

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung über die örtlichen Bauvorschriften tritt nach § 74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen aus dem überlagernden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittlere Greut I, Grundstücke Flst.-Nrn. 758/5, 697, 771/1, 772 (jeweils Teil)“, Gewerbegebiet Ettikon im hier mittels dieser örtlichen Bauvorschriften ausgewiesenen Geltungsbereich unwirksam.

Küssaberg, den 24.09.2019

Manfred Weber  
Bürgermeister

