
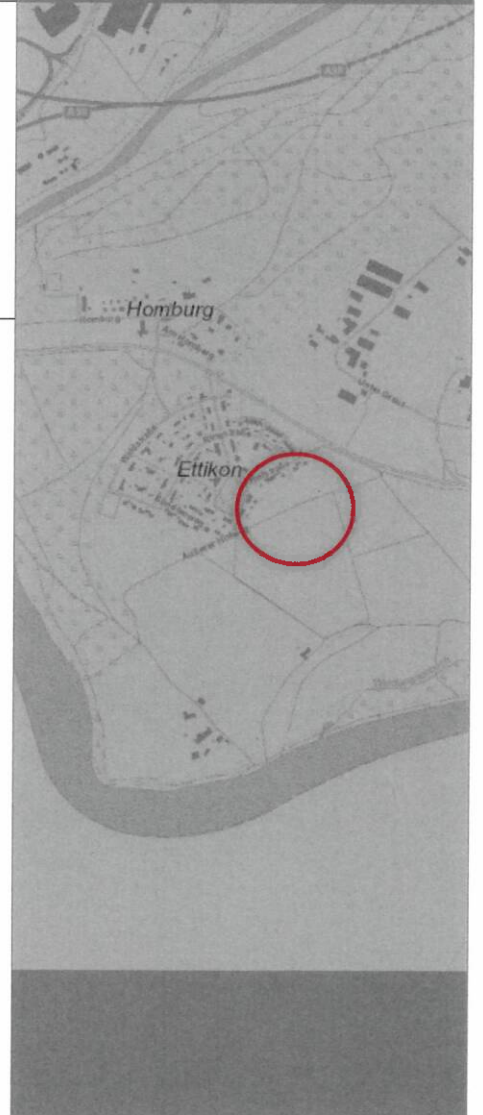


 **GEMEINDE KÜSSABERG**

 Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Ettikon III“

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Ettikon III“ im Auftrag der

**Gemeinde Küssaberg**

---

**Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

**13.01.2023**

**Ausfertigung**

**Lörracher Stadtbau-GmbH**

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



**STADTBAU LÖRRACH**

# Gemeinde Küssaberg

Landkreis Waldshut

## Satzungen

### über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

#### „Ettikon III“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

#### „Ettikon III“

am 13.02.2023 jeweils als Satzungen beschlossen:

#### § 1

#### Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ettikon III" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

## § 3

### Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 13.01.2023
- den Textlichen Festsetzungen vom 13.01.2023

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 13.01.2023
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 13.01.2023

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 13.01.2023  
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
2. ein Umweltfachbeitrag mit Aussagen zum Artenschutz des Büros Burkhard Sandler vom 27.06.2021
3. ein Schallgutachten des Büros Gerlinger + Merkle vom 08.04.2021

## § 4

### Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzungen „Ettikon III“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Ettikon“ in der Fassung der ersten Änderung vom 10.05.2019 sowie Teilflächen des Bebauungsplans „Ettikon II“ in der Fassung der ersten Änderung vom 31.08.2001.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Ettikon III“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzungen außer Kraft gesetzt. Die Aufhebung der überlagerten Teile gilt auch, wenn der Bebauungsplan „Ettikon III“ unwirksam sein sollte.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

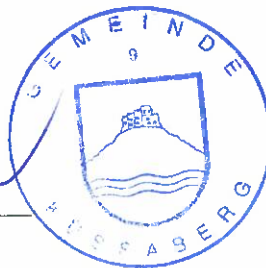
## § 5

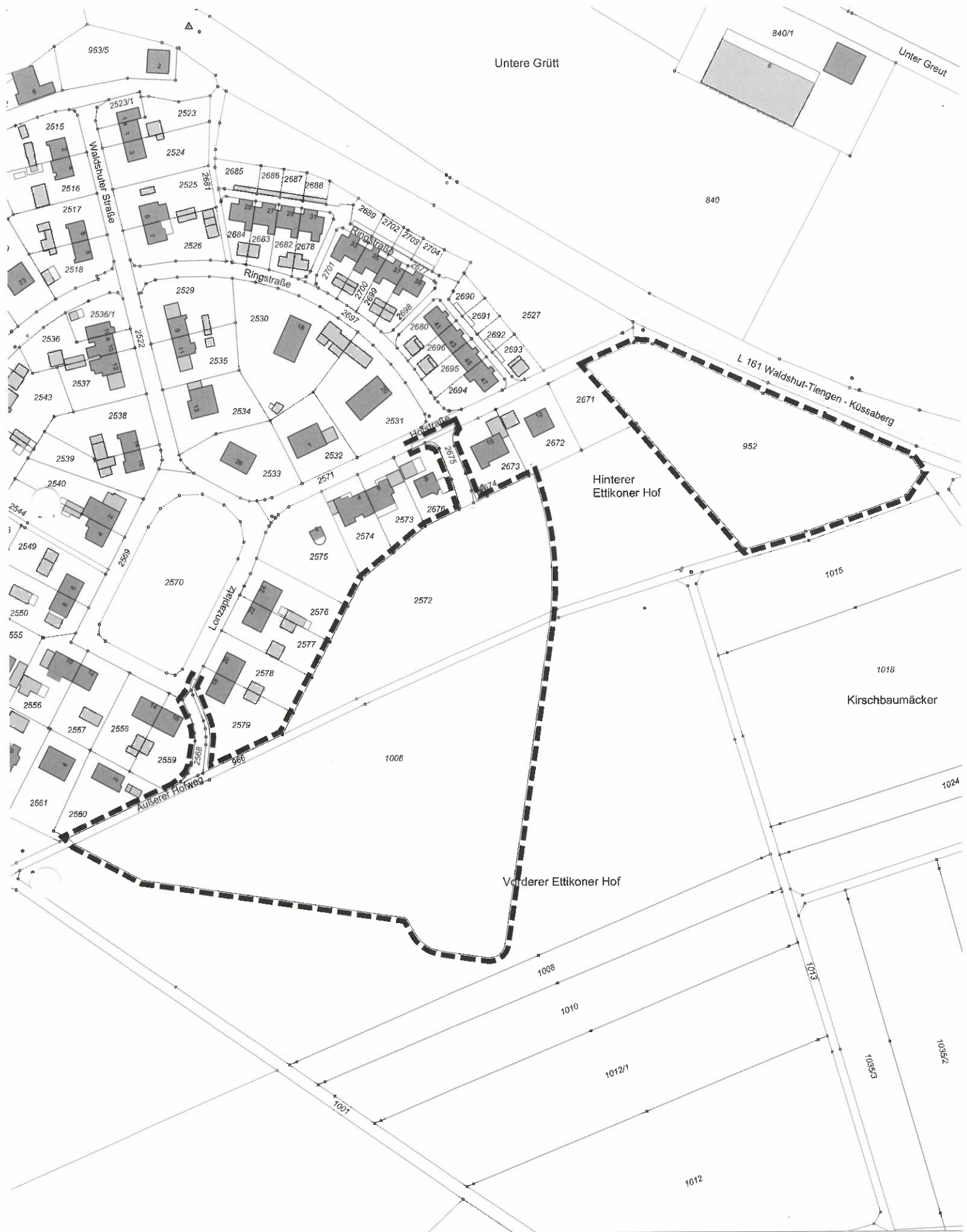
### Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Küssaberg, den 14.02.2023

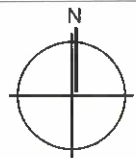
  
Manfred Weber, Bürgermeister





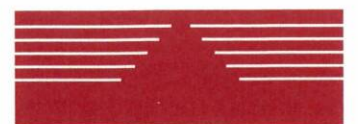
**Gemeinde Küssaberg**  
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 "Ettikon III"

Abgrenzungslösungsplan. Stand 13.01.2023



M 1 : 2.000

Plangrundlage 03/2021



**STADTBAU LÖRRACH**

# Gemeinde Küssaberg

Landkreis Waldshut

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### „Ettikon III“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ § 4 BauNVO

**Zulässig** sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind: § 1 (5) BauNVO

- nicht störende Handwerksbetriebe sowie

**Nicht zulässig** sind: § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

## 2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Rohbaumaß) ist im Planteil im Meter über N.N. festgesetzt (Höhensystem DHHN2016). Abweichungen von +30/-20 cm sind zulässig, wenn die Fußbodenhöhe dadurch nicht unterhalb der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt (vom Eingang her gemessen).

## 3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse,
- die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie durch
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ ist im Planteil festgesetzt. Diese darf durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO wie folgt überschritten werden:

- Im Gebiet **WA 1** um 50 %.
- Im Gebiet **WA 2** bis zu einer GRZ von 0,6.

### 3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

### 3.3 Vollgeschosse (Z)

Die maximale Anzahl Vollgeschosse ist im Planteil mit II festgesetzt

### 3.4 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits.

### 3.5 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist im Planteil in Metern über N.N. festgesetzt. Diese kann durch untergeordnete technische Anlagen um einen Meter überschritten werden.



#### 4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung im Planteil festgesetzt.

#### 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22, 23 BauNVO)

##### 5.1 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Im Gebiet **WA 1** gilt die offene Bauweise.

Im Gebiet **WA 2** gilt eine abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig und die Gebäude nur eine maximale Länge von 20 Metern aufweisen dürfen.

##### 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

#### 6. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 (5) Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, wie folgt zulässig. Je nach Ausführung sind Nebenanlagen mit einer extensiven Begrünung zu versehen (siehe Nr. 12.2).

##### 6.1 **Garagen, Carports und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten nicht verschließbare Öffnungen aufweisen. Wo Garagen oder Carports zulässig sind, können alternativ auch Stellplätze errichtet werden.

##### 6.2 Im Gebiet **WA 1** sind **Stellplätze** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gebiet **WA 2** sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### 6.3 **Terrassen** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 Metern und einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 6.4 **Terrassenüberdachungen** sind mit Ausnahme von Markisen außerhalb der Baufenster unzulässig.

6.5 **Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen** sind innerhalb der Baugrenzen sowie in Flächen für Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind diese auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen je Hauptgebäude bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig.

6.6 **Sonstige Gebäude sind als Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> zulässig.

6.7 **Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräte** sind mit baulichen Anlagen zu gruppieren (z.B. Hauptgebäude, Nebenanlagen).

## 7. **Höchstzulässige Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet **WA 2** sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**Hinweis:** Bei den Gebäuden im Gebiet **WA 2** wird im Rahmen weiterer Regelungen zusätzlich zum Bebauungsplan eine **Mindestanzahl** von 4 Wohneinheiten Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## 8. **Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Festsetzung im Planteil werden Sichtdreiecke festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Sichtdreiecke in einer Höhe ab 0,8 m freizuhalten.

## 9. **Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Festsetzung im Planteil werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## 10. **Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

Der Bauherr ist verpflichtet, für die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers bis zu einem 5-jährigen Regenereignis auf eigenem Grundstück zu sorgen. Ein 5-jähriges Regenwasserereignis ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 200l/(s\*ha) zu berechnen bzw. nach dem Kostraatlas / DIN 1986-100 zu wählen. Bemessung für die Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA A 138 von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Als Richtwert beträgt die Versickerungsfläche ca. 10 % der befestigten Fläche.

Die Nachweise hierzu sind vom jeweiligen Bauherrn mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Lediglich für Niederschlagsmengen über einem 5-jährigen Regenereignis dürfen die je Grundstück geschaffenen Notüberläufe an die öffentlichen Entwässerungssysteme für Regenwasser angeschlossen werden. Der Anschluss an den Notüberlauf erfolgt entweder im offenen Gerinne mit einer Mindestlänge von 2 m oder über den öffentlichen Oberflächenabwasserkanal. Die Gemeinde Küssaberg stellt hierzu den entsprechenden Anschluss zur Verfügung.

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

Andere, gleichwertige Maßnahmen sind ebenfalls zulässig

**11. Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Gemäß Eintrag im Planteil werden Flächen als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**12. Private Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Gemäß Eintrag im Planteil werden Flächen als Private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig.

**13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen, für die Leitungsrechte festgesetzt werden:

- Ein Leitungsrecht für einen Schmutzwasserkanal, der auf einer Breite von 2,00 Metern beidseits der Leitungssachse von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten ist.
- Ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers zur Ableitung des Niederschlagswassers im Südwesten des Plangebiets.
- Ein Leitungsrecht für eine 110 kV Freileitung. Innerhalb des Schutzstreifens von 15,00 Metern ab Leitungssachse sind keine Baumpflanzungen zulässig.

## 14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB

- 14.1 **Tiefgaragen** sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 m herzustellen.
- 14.2 Sofern Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit einem Flachdach ausgeführt werden, muss eine extensive Begrünung mit einer Pflanzschicht von mindestens 10 cm Stärke hergestellt werden.
- 14.3 Die **Bodenversiegelung** ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 14.4 Die **Befestigung von Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen** ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge vorzugsweise mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) zu verwenden. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
- 14.5 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend den Regeln der Technik abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden.

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

- 14.6 Die **Rodung von Gehölzen** darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

- 14.7 Die **Beleuchtung im Außenraum** erfolgt durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen.
- 14.8 Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.
- 14.9 Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes **Niederschlagswasser** (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Siehe Nr. 7 der Festsetzungen.
- 14.10 Bei **Auffüllungen und Abgrabungen** auf den Grundstücken sind die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Siehe Hierzu auch Nr. 5 der Örtlichen Bauvorschriften.
- 14.11 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stell- plätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche an- zulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer einseitigen, monoto- nen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachun- gen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern und / oder Vliesen ist unzulässig (siehe auch Örtliche Bauvorschriften).
- 14.12 Auf den privaten Grundstücken sind heimische standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können variieren. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hei- mischer standortgerechter Obst- oder Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflan- zen und dauerhaft zu erhalten. Sofern das Grundstück innerhalb des Freihalte- bereichs der 110 kV-Leitung liegt, sind stattdessen Pflanzen gem. Pflanzenliste Nr. 3 entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Im Bereich der Ver- sickerungsfläche dürfen abweichend von der Pflanzenliste Sträucher gepflanzt werden, die Staunässe vertragen.
- Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 14.13 **Koniferen** sind nur die festgesetzten Arten der Pflanzenliste zulässig.

- 14.14 **Innerhalb der öffentlichen Grünfläche**, in welcher sich das Trafo-Gebäude befindet, ist eine Fettwiese anzulegen. Außerdem sind dort 3 großkronige, heimische und standortgerechte Obst-/Laubbäume zu pflanzen
- 14.15 **Innerhalb der privaten Grünfläche**, südlich des Flst. 2579 ist eine Fettwiese anzulegen. Außerdem sind dort 3 großkronige, heimische und standortgerechte Obst-/Laubbäume zu pflanzen
- 14.16 Innerhalb der Versickerungsfläche ist eine Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 14.17 Die Maßnahmenfläche auf Flst. 952 wird zu einer Magerwiese entwickelt.
- 14.18 Innerhalb der Freihaltezone der bestehenden Hochspannungsleitungen dürfen nur Sträucher bis zu einer max. Wuchshöhe von 3 m gepflanzt werden.
- 14.19 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische und standortgerechte Laubgehölze (beispielhaft siehe Pflanzenliste Nr. 1 und 3) zu verwenden. Bei Koniferen sind die Sorten der Pflanzenliste verbindlich. Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.
- 14.20 Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der Lärmschutzwall ist mit einer 50 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

Küssaberg, den 14.02.2023

  
Manfred Weber, Bürgermeister



Stadtbau Lörrach  
ppa.

  
Stephan Färber (Planverfasser)

## ANHANG

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB  
Die Evonik Real Estate GmbH & Co. KG, Evonik Degussa, teilt mit Schreiben vom 12.07.2021 mit: Das gesamte Gebiet wurde in der Vergangenheit zur Soleförderung genutzt. Daher ist das Gebiet entsprechend zu kennzeichnen.

### III. HINWEISE

1. **Mindestabständen von Kränen, Bauten und Bauteilen im angrenzenden Bereich zur bestehenden 110 kV-Freileitung**
  - 1.1 Bei Wohngebäuden neben der Freileitung sind die gesetzlichen Mindestabstände gem. den Normen DIN EN 50341 (VDE-Vorschrift 210) immer einzuhalten.
  - 1.2 Bei einer Näherung beträgt der waagrechte Abstand zwischen der Lotrechten am ausgeschwungenen Leiter und dem nächsten Bauwerksteil 3 m. Bei einer Kreuzung beträgt der Abstand zwischen Leiter und dem nächsten Bauwerksteil bei einer Dachneigung  $> 15^\circ = 3$  m, bei Flach-dächern bzw. Dächern mit einer Neigung von  $< 15^\circ = 5$  m. Das Gebäude muss mit einer feuerhemmenden Dachdeckung gem. DIN 4102 versehen werden. Schornsteine, Fernsehantennen und andere Dachaufbauten dürfen im Bereich der Leiterseite die maximal zulässige Bauhöhe nicht überschreiten.
  - 1.3 Die Mindestabstände gemäß DIN EN 50341 (VDE-Vorschrift 210) gelten sinngemäß während der Errichtung der Gebäude. Kommt ein Kran zum Einsatz, so ist die Kranbahn so anzulegen, dass der Schwenk- und Auslegebereich die oben erwähnten Mindestabstände nie unterschreitet. Ferner muss der Kran geerdet werden. Für Dachgerüste gelten ebenfalls die oben erwähnten Mindestabstände.
  - 1.4 Ist das Dach begehbar oder muss es für Unterhaltungszwecke begangen werden (Dachdecker, Kaminfeger teilweise auch mit sperrigen Werkzeugen und Hilfsmitteln wie Leitern, Stangen...), sind bei Bedarf spezielle Vorkehrungen zu treffen.

## **2. Ergänzende Bodenuntersuchungen**

Je nach gesetzlicher Vorgabe können bei ergänzenden Abgrabungen und Auffüllungen im Plangebiet zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich sein.

## **3. Archäologische Denkmalpflege**

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **4. Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche im Plangebiet von quartären Ablagerungen aus Älteren Auenlehm sowie aus Talauenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim älterem Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates 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. 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

## **5. Hinweis der bnNETZE GmbH zur Versorgung mit Erdgas:**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Hofstraße und Lonzaplatz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum 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.

## IV. PFLANZENLISTEN

Die Pflanzenlisten für die privaten Flächen (Listen 1 und 3) sind als beispielhafte Aufzählungen zu verstehen. Diese sind nicht abschließend. Auf privaten Flächen ist zu beachten, dass die ausgewählten Sorten heimisch und standortgerecht sind.

### **Pflanzqualitäten private Flächen:**

Laub- und Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

### **Pflanzqualitäten öffentliche Grünflächen:**

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

### **Pflegemaßnahmen:**

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

### **1. Bäume und Sträucher innerhalb von privaten Freiflächen:**

#### **Obstbäume**

Kirsche	Prunus avium
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraster
Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle	Prunus domestica spec.

#### **Laubbäume**

Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Kornelkirsche	Cornus mas
Mispel	Mespilus germanica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### **Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echte Hundsröse	Rosa canina
Weinröse	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## 2. Bäume innerhalb von öffentlichen Grünflächen:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata

## 3. Zusätzliche Pflanzungen innerhalb von privaten Freiflächen (inkl. Einfriedungen):

### Koniferen

Eibe	Taxus baccata
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Bergkiefer	Pinus mugo

### Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echte Hundsröse	Rosa canina
Weinröse	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### 4. Pflanzen für extensive Dachbegrünung:

##### **Sukkulente**

Scharfer Mauerpfeffer

*Sedum acre*

Weißer Fetthenne

*Sedum album* – Sorten

Felsen Fetthenne

*Sedum rupestre*

Kaukasus Fetthenne

*Sedum spurium*

##### **Gräser**

Erdsegge

*Carex humilis*

Schafschwingel

*Festuca ovina* spec.

Platthalm-Rispe

*Poa compressa*

Schmalblättrige Wiesenrispe

*Poa pratensis angustifolia*

##### **Kräuter**

Schnittlauch

*Allium schoenoprasum*

Sandkraut

*Arenaria serpyllifolia*

# Gemeinde Küssaberg

## Landkreis Waldshut

### Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### „Ettikon III“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Für **Hauptbaukörper** sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit mittigem First und einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen.
- Es ist eine durchgehende Traufe mit mindestens zwei Ziegelreihen herzustellen. Eine durchgehende Wandscheibe vom Erdgeschoss bis zur Gaube ist unzulässig.
- Bei Einzelhäusern muss ihr Abstand zur Giebelwand mindestens 1,5 m, zum First mindestens 1 m betragen.
- Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte einheitlich zu gestalten und möglichst zusammenzuziehen.
- Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gauben. Die Anordnung zusätzlicher Dachgauben als zweite Reihe ist nicht zulässig.
- Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> sind mit einem Flachdach auszuführen. Dieses ist zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.

## **2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 1,00 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

## **3. Gestaltung der Gebäude** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

## **4. Werbeanlagen** § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

4.2 Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe der Werbeanlage darf 40 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 1,0 Meter auskragen.

4.3 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.

## 5. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und Vliese sind unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf einer Höhe zwischen Straßenhöhe und Gebäudehöhe (EG) herzustellen. Beide Maße sind im Planteil angegeben.

## 6. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind ausschließlich mit Pflanzen gem. der Pflanzenlisten 1 und 2 herzustellen.

6.1 Für Einfriedungen **entlang öffentlicher Straßen und Wege** sind diese nur ausnahmsweise mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Maximale Höhe: 0,80 m über der angrenzenden Straßen- oder Wegefläche.
- Zulässig sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken o.ä.).
- Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über der angrenzenden Straßen- oder Wegefläche zulässig. Die Höhe der Sockel wird auf die Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.

6.2 Für Einfriedungen **abseits öffentlicher Straßen und Wege** gilt:

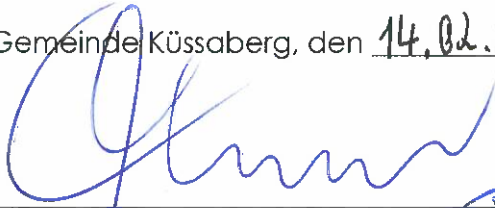
- Maximale Höhe: 1,20 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Wegefläche.
- Zulässig sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken o.ä.). Zäune aus Metalldraht oder Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht sind zulässig, sofern sie mit einer Hecke hinterpflanzt werden.
- Zäune müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen.
- Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Wegefläche zulässig. Die Höhe der Sockel wird auf die Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.

## 7. Stellplatzverpflichtung

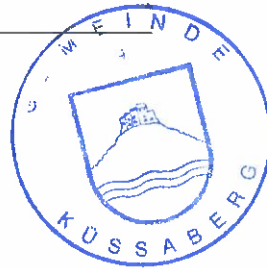
§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Es sind 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Gemeinde Küssaberg, den 14.02.2023

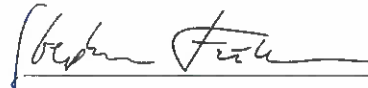


Manfred Weber, Bürgermeister



Stadtbau Lörrach

ppa.



Stephan Färber (Planverfasser)