



Satzung zum Bebauungsplan „Neunschwanz-Erweiterung und 1. Änderung“, Ortsteil Kadelburg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S1.) m.W.v. 15.01.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg den Bebauungsplan „Neunschwanz-Erweiterung und 1. Änderung“, Ortsteil Kadelburg, in öffentlicher Sitzung am 19.06.2017 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Neunschwanz-Erweiterung und 1. Änderung“ (§ 2 Ziffer 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
2. Bebauungsvorschriften

Als Anlage ist dem Bebauungsplan eine Begründung sowie ein Umweltbericht beigelegt. Darüber hinaus, werden die Festsetzungen mittels ebenfalls beigelegten Schnittes schematisch dargelegt.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Höchstwert bzw. Höchstgrenze bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximalen Firsthöhen der Gebäude.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) nach § 9 Abs. 3 BauGB sind in Meter über NN angegeben und im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei einem Pultdach gilt das Maß der maximalen Firsthöhe für die erhöhte Wandseite, wobei die jeweilige Höhenangabe über NN abzüglich 1 Meter nicht überschritten werden darf. Für Flachdächer ist analog zu verfahren; d. h. die max. Gebäudehöhe errechnet sich aus der im Planteil angegebenen Firsthöhe in NN abzüglich 1 m.

2.2.3 Die Höhenlagen der Hauptgebäude, das sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen des fertigen Fußbodens (FFB EG), sind als Maximal-Maße und ebenfalls als NN-Höhen im Planteil jeweils festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Das Baugebiet wird mit einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 4 BauGB sowie § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.2.2 Überdachte Stellplätze sowie Garagen und Tiefgaragen sind sowohl in den dafür vorgesehenen Flächen als auch innerhalb der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 3.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

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

Im Planteil wird eine Fläche zur Sammlung bzw. Bereitstellung der Müllgefäße ausgewiesen.

6. **Maßnahmen zur Begrünung und Kompensation**

- 6.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird das auf den Erschließungsstraßen anfallende Regenwasser, soweit möglich, dezentral zur Versickerung gebracht.
- 6.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

6.3 Boden-/Grundwasserschutz

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

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

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

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

6.4 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

6.5 Lärmschutzwall

Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist der Lärmschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

6.6 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.7 Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren. Entlang des Sportplatzes und des Soolweges sind die Pflanzenstandorte und Pflanzenarten gemäß Maßnahmenplan festgesetzt.

6.8 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

6.9 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

6.10 Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

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

6.11 Mindestpflanzqualitäten

- Private Flächen:

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

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

- Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:

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

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-

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

6.12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A1: Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fettwiese).
- A2/V1: Errichtung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles.
- A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang des Bolzplatzes.

7. Festsetzungen zum Schallschutz (Bolzplatz)

Das Bespielen des Bolzplatzes ist zu folgenden Zeiten zulässig:

- Werktags: 10:30 - 20:30 Uhr
- Sonn- und Feiertags: 11:00 - 13:30 Uhr und 15:00 - 20:30 Uhr

8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen

8.1 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz in zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Ehemaliges Solegebiet Degussa, jetzt Evonik

Das Plangebiet liegt in einem potentiellen Einflussbereich des ehemaligen Solebetriebs Rheinheim. Die durch die ehemalige Solegewinnung auftretenden Senkungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet.

8.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Auensanden und Talauen-Schottern. Es muss mit Abwasserablagerungen gerechnet werden. Im tieferen Untergrund stehen verkarsungsfähige Gesteine des Keupers und des Oberen Muschelkalks an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich von Altwasserablagerungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es wird für die einzelnen Bauvorhaben eine ingenieurgeologische Untersuchung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

8.4 Oberflächengewässer

Große Teile des Plangebiets befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Hochwasserrisikokarten innerhalb eines HQextrem (Solgraben und Rhein). Der konstruktive Hochwasserschutz der Bauwerke, Einrichtungen und Güter vor extremem Hochwasser, obliegt den Bauherren.

8.5 Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände liegen nach der hydrologischen Karte Baden-Württemberg zwischen 2 und 5 m. Eingriffe in das Grundwasser (z. B. Tiefgarage) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bodenplatten sollen 1 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Auf Anforderungen seitens der Bauherrschaft, kann die Gemeinde bei Bedarf das Ergebnis während der Erschließung bzw. zur Planung derer gewonnenen Erkenntnisse aus der Grundwassermessungen im Gebiet erhalten.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterials (VwV Boden BW) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten

8.6 Geologische Karten

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwert, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf ein Geotop-Kataster, welches im Internetunter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver-Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Küssaberg, den 25.01.2019

Manfred Weber
Bürgermeister

