



TEIL 1: SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

zu den **Planungsrechtlichen Festsetzungen** für das Gebiet des Bebauungsplans

"Holzbearbeitung/ -Lagerung Unterertel, Kadelburg- Ettikon" Flst. Nr.: 492/1 (Teilbereich), Gemarkung Kadelburg

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg am 14.03.2022 die Satzung zum **Bebauungsplan**

„**Holzbearbeitung/- Lagerung, Unterertel**“, **Kadelburg- Ettikon Flst. Nr. 492/1** beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 28.03.2020.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBI. I.S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I.S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBI. 259) m. W. v. 13.05.2020

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Holzbearbeitung/-lagerung Unterertel, Kadelburg-Ettikon“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.115 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Bauplanungsrechtliche Vorschriften (textlicher Teil)
- Lageplan zeichnerischer Teil M. 1:500

Beigefügt sind:

- gemeinsame Begründung
- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der gemeinsamen Begründung



§ 3

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

In Ergänzung des Planteils werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende planungsrechtliche Vorgaben entsprechende § 9 BauGB festgesetzt:

Art der Baulichen Nutzung:	Der räumliche Geltungsbereich wird als „Sonstiges Sondergebiet“, gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten Sondergebiet „Holzlagerung und -verarbeitung“ sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zugelassen: <ul style="list-style-type: none">- Lagerung und Bearbeitung von Holz, insbesondere Aufarbeitung und Lagerung von Energieholz aus der Forstwirtschaft- Lagerung von Holzabfällen und Humus aus dem Gartenbau Zulässig sind zudem die Lagerung und der Betrieb für die für die vorgenannten Nutzungen notwendigen Maschinen und die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO.
Maß der baulichen Nutzung:	Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone sind GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) vorgegeben. Grundsätzlich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt. Zudem wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
Zulässige Gebäudehöhe	Die zulässige Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt; Der Bezugspunkt ist der Fertigfußboden im Erdgeschoss und liegt bei max. 325,50 m ü. NN.
Überbaubare Grundstücksfläche:	Gebäude, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.
Bauweise:	Es wird die offene Bauweise festgelegt.
Erschließung:	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die gemeindeeigene Zufahrtstrasse und den gemeindeeigenen Feldweg.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Erdabtragungen auf dem Grundstück sind auf das notwendige zu begrenzen. Kulturfähiger Oberboden soll an anderer Stelle wiederverwendet werden. Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28/29. Februar erfolgen. Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen:	Der anzulegende Biotopstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen anzulegen.



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

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Gletschersedimentablagerungen, welche u. a. im Plangebiet durch die Kiesgrube Küssaberg-Kadelburg abgebaut werden. Unterhalb der ca. > 20 m mächtigen quartären Ablagerungen stehen die Gesteine des Oberen Muschelkalkes an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessendem Abstand zu etwaigen Abbaurändern bzw. Abbruchkanten zu achten.

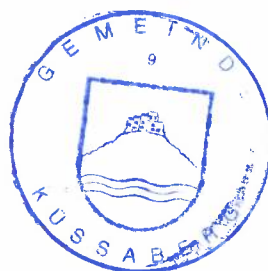
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Evonik Real Estate GmbH

Hinweis: In der Vergangenheit wurde in der Gegend Soleförderung durchgeführt.

Küssaberg, den 15.03.2022

Für die Gemeinde:



Manfred Weber, Bürgermeister



TEIL 2: Satzung der Gemeinde Küssaberg

zu den **örtlichen Bauvorschriften** für das Gebiet des Bebauungsplanes „Holzbearbeitung/ -lagerung, Unterertel, Kadelburg- Ettikon“ Flst. Nr.: 492/1

Aufgrund der § 74 LBO i.v.m. § 4 GemO Baden- Württemberg erlässt die Gemeinde Küssaberg hiermit zur Durchführung baugestalterischer Absicht für das Gebiet des Bebauungsplanes Holzbearbeitung/- Lagerung Unterertel, Kadelburg- Ettikon,“ Flst. Nr. 492/1, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. 259) m. W. v. 13.05.2020

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Holzbearbeitung/- lagerung, Unterertel, Kadelburg- Ettikon“.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Lageplan zeichnerischer Teil M. 1:500

Beigefügt ist:

- gemeinsame Begründung

§ 3

Örtliche Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachformen/ Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Festsetzung zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil.

1.2 Zulässige Dachformen sind Sattel-/ Pult- und Flachdächer.

1.3 Die zulässigen Dachneigungen betragen

für Satteldächer und Pultdächer:
4° bis 30°Dachneigung

für Flachdächer:
0° bis 3° Dachneigung



Dächer von Hauptgebäuden sowie Garagen und überdachter Stellplätze mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen bis 6° Dachneigung sind mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sollen sich, wenn möglich, in die Dachfläche integrieren oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden.

2. Niederschlags- und Oberflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Vorhabengrundstück über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht (min. 30 cm bewachsener Oberboden) zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Versickerungssysteme sind mindestens auf ein 5-jähriges Regenereignis gemäß Kostra-Atlas und den gesetzlichen und technischen Vorgaben zu bemessen und zu erstellen. Bei gewerblich genutzten Flächen ist zu prüfen, ob eine Vorbehandlung erfolgen muss.

Die Entwässerungsplanung und die erforderlichen Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Auf nicht flüssigkeitsdicht befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Betriebsflächen dürfen keine Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Teile bzw. Stoffe gelagert werden, von welchen Umweltgefährdungen (z.B. durch abtropfende oder durch Niederschlag abgewaschene Bestandteile) ausgehen können. Die unabgesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.

Ausgenommen von der Versickerungspflicht ist Niederschlagswasser aus Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

- 2.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Oberflächenbefestigungen sind soweit möglich unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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 –splintern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

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

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



4. **Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**

A1: Anlegen von privaten Grünflächen (Gärten) mit Gehölzen

A2: Pflanzung von Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze im Bereich der privaten Grünflächen

E1: Umbau von Fichtenforst in naturnahen Buchenwald auf Flurstück 1721, Gemarkung Dangstetten (Fastnachtbuck)

E2: Errichtung einer Trockenmauer entlang eines landwirtschaftlichen Weges

Ordnungswidrigkeit:

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 74 Abs. 7 LBO und § 10 Abs. 3 BauGB durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Küssaberg, den 15.03.2022

Für die Gemeinde:



Manfred Weber, Bürgermeister



TEIL 3 Gemeinsame Begründung zu den Satzungen

- der Planungsrechtlichen Festsetzungen für das Gebiet des Bebauungsplanes „Holzbearbeitung/ - Holzlagerung, Unterertel, Kadelburg- Ettikon, Flst Nr. 492/1, Gemarkung Kadelburg
- der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes „Holzbearbeitung/ - Holzlagerung, Unterertel, Kadelburg- Ettikon, Flst Nr. 492/1, Gemarkung Kadelburg

Die Satzungen werden wie folgt begründet:

1. Vorbemerkung und Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom öffentlichen Recyclinghof des Landkreises Waldshut und schließt nördlich an eine private Bauschutt-Recyclinganlage an. Sowohl nördlich, östlich als auch westlich, ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken umgeben.

Der südliche Teil ist demgegenüber aufgrund vorhandener privater Bauschuttrecyclinganlage bereits für die geplante Nutzung vorgeprägt.

2. Ziel- und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, einen nicht land- und forstwirtschaftlichen privilegierten Betrieb im Außenbereich in einem für die Nutzung vorgeprägtem Gebiet anzusiedeln.

Ein möglicher Standort in einem Gewerbegebiet ist durch die geplante Holzbearbeitung (Häckseln von Baumstämmen, Entrinden usw.) in Bezug auf Konflikte mit Angrenzer kritisch zu bewerten.

3. Erschließung

Das Grundstück wird westlich über die gemeindeeigene Erschließungsstraße „Untere Riedäcker“ und durch einen Feldweg erschlossen. Das letzte 30 m zum Grundstück erfolgen über ein privates Grundstück. Das Überfahrtsrecht wird privatrechtlich durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch (Überfahrtsrecht) und öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenbuch gesichert.

In der angrenzenden Erschließungsstraße „Untere Riedäcker“ befindet sich die notwendige Infrastruktur für die geplante Bebauung, mit Ausnahme einer Frischwasserleitung. Es ist vorgesehen, die notwendigen Versorgungsleitungen (Abwasser, Strom, Telefon) von dort, ebenfalls über das private Grundstück auf das Baugrundstück zu legen. Die nächstgelegene gemeindliche Frischwasserleitung befindet sich in einem ungefähren Abstand von 80 m zum Vorhabengrundstück. Bei Bedarf kann der Anschluss an die Wasserleitung erfolgen. Der Anschluss an Kanal- und Wasserleitung ist bei der Gemeinde zu beantragen. Die Kostentragung für die Anschlüsse muss ggfs. zwischen Bauherrn und Gemeinde vertraglich geregelt werden. Auf die Entstehung von Anlieger- und Erschließungsbeiträgen wird hingewiesen.

Eine entsprechende grundbuchrechtliche und öffentlich-rechtliche Absicherung ist gegebenenfalls notwendig (Leitungsrecht). Die Niederschlagswasserentsorgung soll zur Entlastung des gemeindlichen Kanalnetzes vorrangig auf dem Vorhabengrundstück über eine Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht erfolgen.



4. Verfahren

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Die Gemeinde Küssaberg möchte mit dem Bebauungsplan „Holzbearbeitung und -lagerung, Unterertel“ die rechtliche Grundlage zur Errichtung eines Betriebes schaffen. Für die bauliche Nutzung soll, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgelegt werden. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl richten sich nach den gem. § 17 BauNVO festgelegten Werten. Durch die Einschränkung der nach § 11 BauNVO zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass sich das Bauprojekt auch an die vorhandene Umgebungsbebauung, die durch ähnliche Nutzungen geprägt ist, einfügt.

Küssaberg, den 15.03.2022

Für die Gemeinde:



.....
Manfred Weber, Bürgermeister