



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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 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:	<p>Der räumliche Geltungsbereich wird als „Sonstiges Sondergebiet“, gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Im festgesetzten Sondergebiet „Holzlagerung und -verarbeitung“ sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zugelassen:</p> <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 <p>Zulässig sind zudem die Lagerung und der Betrieb für der für die vorgenannten Nutzungen notwendigen Maschinen und die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO.</p>
Maß der baulichen Nutzung:	<p>Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone sind GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) vorgegeben.</p> <p>Grundsätzlich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.</p> <p>Zudem wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p>
Zulässige Gebäudehöhe	<p>Die zulässige Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt;</p> <p>Der Bezugspunkt ist der Fertigfußboden im Erdgeschoss und liegt bei max. 325,50 m ü. NN.</p>
Überbaubare Grundstücks- Fläche:	<p>Gebäude, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb des festgesetzten Bau-fensters zulässig.</p>
Bauweise:	<p>Es wird die offene Bauweise festgelegt.</p>
Erschließung:	<p>Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die gemeindeeigene Zufahrtstrasse und den gemeindeeigenen Feldweg.</p>
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Erdabtragungen auf dem Grundstück sind auf das notwendige zu begrenzen. Kulturfähiger Oberboden soll an anderer Stelle wiederverwendet werden.</p> <p>Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28/29. Februar erfolgen.</p> <p>Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-dampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.</p>
Anpflanzung von Bäumen, Sträu- cher und sonstige Bepflanzungen:	<p>Der anzulegende Biotopstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen anzulegen.</p>



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 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.



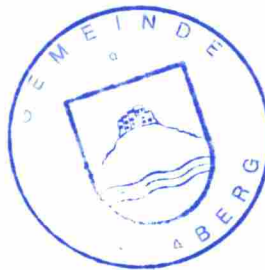
4. Verfahren

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