

GEMEINDE KÜSSABERG
GEMARKUNG KADELBURG
LANDKREIS WALDSHUT - TIENGEN

B E B A U U N G S P L A N

>>OBERE RIEDÄCKER <<

VORENTWURF

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung
des Lageplanes werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.5.1	Schutzstreifen entlang der L 161
2.5.2	Sichtfelder
2.6	Höhenentwicklung baulicher Anlagen
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.10	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Allgemeines zu Pflanzgeboten
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF1 - >>privat<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 2- >>öffentlich<<
2.10.4	Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>öffentlich<<
2.10.5	Pflanzgebot PFB 1 - >>privat<<
2.11	Private Stellplätze
2.12	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
2.13	Artenschutz
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Vogelschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen für Gewerbetreibende und Handelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die angebotenen Waren nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten,
- oder wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (Handwerkerprivileg), ausgenommen hiervon sind allerdings Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren sowie Fleisch- und Wurstwaren

nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren für den Verkauf an Endverbraucher
- Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln (gemäß § 1 (9) BauNVO). Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren. Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher

- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Beleuchtungskörper
- Elektrogeräte (Herd, Öfen)
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, sonstige Textilien
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung. Leder- und Galanteriewaren. Modewaren incl. Hüte und Schirme. Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Teppiche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Silberwaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment Heimcomputer (Soft- und Hardware)
- Waffen und Jagdbedarf

2.2

Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl

2.4

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

>>abweichende Bauweise (a)<< im Sinne der >>offenen Bauweise<< (o), wobei jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig sind, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.5.1 Schutzstreifen entlang der Landesstraße (L 161)

Entlang der Landesstraße L 161 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbandrand von Hochbauten, sonstigen Nebenanlagen nach §§ 14 und 23 (5) BauNVO freigehalten werden.

Stellplätze sowie Lagerflächen sind im Schutzstreifen zulässig.

2.5.2 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6 Höhenentwicklung baulicher Anlagen **(§ 9 (3) BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt eines Gebäudes definiert.

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen nicht überschreiten.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Silos und technisch bedingte Anlagen und Einrichtungen punktuell um 3,0 m überschritten werden.

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

2.8 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.9.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen auszustatten.

2.9.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

2.10.1 Allgemeines zu Pflanzgeboten

- 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.
- 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.

2.10.2 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >> privat<<**
Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Anlagen zur Regenwasserversickerung (z.B. Mulden und Gräben) sind in diesen Flächen zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten sind in den Flächen PFF 1 nicht zulässig.

2.10.3 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >> öffentlich<<**
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang der privaten Flächen zum Straßenraum der L 161. Sie sind als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

2.10.4 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >> öffentlich<<**
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 Bäume sind als heimische, standortgerechte Laub-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.10.5 **Pflanzgebot PFB 1 - >>privat<<**
Generelles Pflanzgebot zu Baumpflanzungen

Innerhalb des Bebauungsplans ist pro angefangene 900 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der jeweilige Standort ist frei wählbar. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.11 Private Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Private Stellplätze, Garagen und Carport können auch außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen werden, wenn keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

entgegenstehen. Auf den Pflanzfestsetzungen PFF 1 (Ziffer 2.10.2) sind Stellplätze. Garagen oder Carport nicht zulässig.

2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation sowie Artenschutz.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.
- Pflanzbindungen

Folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden gemäß Umweltprüfung in der Planung vorgesehen:

A1: Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen innerhalb des B-Plangebietes.

Innerhalb des Bebauungsplans werden vier heimische großkronige Laubbäume gepflanzt (gemäß Pflanzliste). Pflanzstandorte können je nach Erfordernis variieren. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild. Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.

A2: Pflanzung in private Grünflächen / Fläche für Retention

Pflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen (gemäß Pflanzliste) in den privaten Grünflächen entlang des landwirtschaftlichen Erschließungsweges.

A3: Dachbegrünung

Für das Gewerbegebiet ist für alle Dächer ohne Photovoltaikanlage (30%) eine extensive Dachbegrünung (Dicke der Vegetationsschicht: mind. 10 cm) mit Kräutern und Gräsern (Pioniervegetation auf Sonderstandorten, artenarme Ausbildung 35.65; 9 ÖP/ m²)

festgesetzt. Es liegen noch keine konkreten Planungen vor, daher wird hier von 50% Dachflächen innerhalb der Baugrenze, also 7.720 m² ausgegangen (Fläche Baugrenze im GE: 15.440 m²). Laut Festsetzungen ist für 30 % dieser Dachflächen (2.316 m²) eine Dachbegrünung vorgesehen.

Umfang: 2.316 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: 2.316 m² x 9 ÖP = 20.844 ÖP

Schutzgut Boden: wurde bereits als Eingriffsminderung verrechnet

A4: Entsiegelung

Der bestehende befestigte Weg entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes wurde im Rahmen des B-Planes „Untere Riedäcker II. Erweiterung“ als versiegelte Zufahrt geplant und entsprechend als Eingriff bilanziert. Im Rahmen der jetzigen B-Planung erfolgt für einen Teil der Zufahrt (62 m²) eine Ausweisung als private Grünfläche/Fläche für Regenwasserbehandlung. Damit ist für diesen Bereich eine Entsiegelung anzunehmen. Für eine vollständige Entsiegelung ist laut Ökokonto-Verordnung eine Aufwertung von 16 ÖP/m² anzunehmen.

Umfang: 62 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: wurde bereits im UB verrechnet

Schutzgut Boden: 62 m² x 16 ÖP = 992 ÖP

E1: Waldrefugium/ Waldstilllegung im Distrikt Kernenwieden

Eine Waldfläche im Distrikt Kernenwieden (Gemarkung Dangstetten, Flurstück 2383) südöstlich von Dangstetten wird gemäß dem Vorschlag des Kreisforstamtes (Herrn Schmid, Herrn Drabinski siehe E-Mail vom 17.01.2022 im Anhang 1) auf einer Fläche von 8,4 ha stillgelegt und als Waldrefugium ausgewiesen. Die Fläche beinhaltet drei Waldbiotopen („Mergelhang Riedhalde SW Küßnach, Biotopnr.: 284163370357“, „Seggen-Buchenwald Riedhalde SW Küßnach, Biotopnr.: 284163370357“, „Tobel Riedhalde SW Küßnach Biotopnr.: 284163370358), welche eine hohe Biotopqualität aufweisen. Sie besteht aus einem Laubbaumdauerwald in Verjüngungsphase mit markantem Altholz und einem hohen Anteil an mit liegendem (umgestürzte Bäume) und stehendem Totholz. Die dominierende Baumart ist die Buche. Als Nebenbaumart tritt die Esche auf (s.a. Bestandblatt der Forstbehörde zu o.g. Fläche vom 17.01.2022). Eine Pflege zur Erhaltung der Biotope ist nicht erforderlich. Im Datenblatt zum Waldbiotop „Tobel Riedhalde SW Küßnach“ wird die eine „bannwaldwürdige“ Ausweisung und somit eine Stilllegung der Fläche sowie der angrenzenden Biotope vorgeschlagen. Mit der Ausweisung als Waldrefugium wird diese Empfehlung als Kompensationsmaßnahme umgesetzt.

Umsetzung:

Der bestehende Wald wird aus der Nutzung genommen.

Pflege:

An Pflegemaßnahmen ist nur noch die Verkehrssicherung an vorhandenen Wegen zulässig. Das dabei entnommene Holz muss ungenutzt in der Fläche verbleiben.

Entwicklungsziel → Waldrefugium:

Natürlich alternder Waldbestand mit zunehmendem Totholzanteil zur Förderung totholzgebundener Arten wie Schwarz-, Grau- und Mittelspecht und andere Höhlenbrüter, verschiedene Fledermausarten, Käfer und Moose. → Sicherung und Steigerung der Biodiversität im Wald.

Umfang: 8,4 ha

Anrechenbarer Umfang: 1 ha = 40.000 ÖP 8,4 x 40.000 ÖP = 194.800 ÖP

2.13 Artenschutz

Falls Eidechsen im Gebiet des Bebauungsplans vorkommen sollten, sind diese, um Verbotstatbestände auszuschließen, zu vergrämen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, regt das Regierungspräsidium Stuttgart an, Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, 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. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der L 161 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

4.2 Vogelschutz

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Aufgestellt:

Küssaberg, den 22.11.2021 / 07.02.2022

.....
Manfred Weber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Küssaberg, den

.....
Manfred Weber
Bürgermeister