

Gemeinde Küssaberg  
Landkreis Waldshut



**Bebauungsplanänderung  
„Rheinstraße“  
Gemarkung Kadelburg  
im Teilbereich Flst. Nr. 1261/1**

**ENTWURF - OFFENLAGE**  
Fassung vom 01.07.2021

---

**S C H A N Z   A R C H I T E K T E N**

PETER SCHANZ  
SPORTPLATZWEG 20  
TEL: 07742/978960

ARCHITEKT  
79801 HOHENTENGEN  
FAX: 07742/9789699

---

## SATZUNG – ENTWURF

Seite 1 von 4

---

**Aufgrund § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg**

am ...

die Satzung zur **Bebauungsplanänderung „Rheinstraße“** im Teilbereich Flst. Nr. 1261/1 beschlossen.

### § 1

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. Änderungen der Bebauungsvorschriften – Textteil
2. Zeichnerischer Teil vom 01. Juli 2021
  - 2.1 Übersichtslageplan (Maßstab 1:5000)
  - 2.2 Baugrenzenplan (Deckblatt A4) (Maßstab 1:500)
  - 2.3 Gestaltungsplan (Deckblatt A4) (Maßstab 1:500)

Als Anlagen sind beigefügt:

3. Begründung

### § 2

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „Rheinstraße“ Ortsteil Kadelburg, Teilbereich Flst. Nr. 1261/1 (§ 1, Ziffer 2).

## SATZUNG – ENTWURF

### § 3

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus

- dem Deckblatt zum Baugrenzenplan vom 01.07.2021
- dem Deckblatt zum Gestaltungsplan vom 01.07.2021
- den Änderungen der „Bebauungsvorschriften - Textteil zum Bebauungsplan „Rheinstraße“, genehmigt am 11.06.1981.

Die Deckblätter beinhalten folgende Änderungen:

1. Änderung der Lage und Größe der Baugrenzen (Baufenster).
2. Die Ergänzung um spezifische Baugrenzen für Garagen- und Carportgebäude.
3. Die Änderung bezüglich der Begrenzung der Eingeschossigkeit: Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.
4. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 erhöht.
5. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 erhöht.
6. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird begrenzt.
7. Die Dachneigung wird auf 24° - 30° festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

1. Der § 7 „Gestaltung der Bauten“ wird zeitgemäß angepasst.
2. Der § 9 „Grundstücksgestaltung“ wird ergänzt.
3. Es wird ein zusätzlicher § 13 „Regenwasserbewirtschaftung“ eingeführt.
4. Es wird ein zusätzlicher § 14 „Artenschutz“ eingeführt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

## **§ 4**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO in Verb. Mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Küssaberg, den .....

Manfred Weber  
Bürgermeister

## SATZUNG – ENTWURF

### 1. Änderungen der Bebauungsvorschriften - Textteil

#### zu § 7 Gestaltung der Bauten

Die Absätze Ziffer 1, 2, 3, 4 und 6 sind in diesem Änderungsbereich nicht einzuhalten.

*Es wird eine zusätzliche Ziffer eingeführt:*

8.) Für Carports und Garagen werden auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Die Substratstärke muss mind. 9cm betragen.

#### zu § 9 Grundstücksgestaltung

*Ziffer 2 wird folgendermaßen ergänzt:*

Alle befestigten Flächen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

#### § 13 Regenwasserbewirtschaftung (neu)

Der Bauherr ist bis zu einem 5-jährigen Regenereignis verpflichtet, für die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers 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 Bauantrags nachzuweisen.

#### § 14 Artenschutz (neu)

Rechtzeitig vor Ausführung des Bauvorhabens hat ein Fachgutachter das Grundstück zu untersuchen, damit die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden und die Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Küssaberg, den .....

Manfred Weber  
Bürgermeister

### 3. BEGRÜNDUNG – ENTWURF

Seite 1 von 3

---

#### 1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinstraße“, rechtskräftig seit 11. Juni 1981, war das betroffene Grundstück bereits mit einem sehr kleinen Einfamilienhaus bebaut. Wie damals üblich, wurde um den Bestandsbau eine Baugrenze gezogen, welche nur eine geringfügige Erweiterung zulassen würde. Zur damaligen Zeit gab es auch keinen Bedarf für eine der Größe des Baugrundstücks entsprechenden Bebauung.

Nun wurde das über 2000 m<sup>2</sup> große Grundstück verkauft und soll einer der Größe des Grundstücks entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Das in die Jahre gekommene, kleine Einfamilienhaus soll rückgebaut und durch ein größeres Einfamilienhaus mit größerer Garage ersetzt werden.

#### 2. Vorgesehene Änderungen

##### 2.1 Zeichnerischer Teil

##### 2.1.1 Baugrenzen und Nutzungsschablone

Die Baugrenzen werden etwas vergrößert und leicht in Richtung Nordosten verschoben. Dadurch kann das Grundstück auf der Gartenseite (Rheinseite) besser genutzt werden.

Entsprechend der seitlichen Nachbargebäude wird nun auch auf diesem Grundstück eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

Um die Gebäudehöhe aufgrund der Zweigeschossigkeit zu begrenzen, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die geringfügige Änderung der zulässigen Dachneigung ist so unwesentlich, dass der städtebauliche Charakter des Baugebietes nicht verändert wird.

Die bisher zulässige, sehr geringe Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,3 soll dem gewünschten Vorhaben angepasst werden. Die neu zugelassenen Zahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,6 sind nach heutigen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der besseren Ausnutzung von Bauland angemessen.

##### 2.1.2 Beteiligung der seitlichen Nachbarn

Die unmittelbar betroffenen Nachbarn wurden während der Entwurfsphase gehört und deren Belange berücksichtigt. So wird z.B. dem westlichen Nachbarn ein Grundstückstreifen mit der Breite von 2,5 m verkauft, so dass das sehr schmale Grundstück (Flst.Nr. 1259) entsprechend vergrößert wird und eine zusätzliche Zufahrt zu einer geplanten Garagenänderung ermöglicht wird.

### 3. BEGRÜNDUNG – ENTWURF

Seite 2 von 3

---

## 2.2 Textlicher Teil

### 2.2.1 Gestaltungsvorschriften

Sehr viele der textlichen Gestaltungsvorschriften im § 7 sind überholt und in keiner Weise mehr zeitgemäß. Auch beziehen sie sich zum Teil auf nicht mehr vorhandene Bestandsbauten.

Um Missverständnisse zu vermeiden und eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, werden einige Vorschriften ersatzlos gestrichen.

### 2.2.1 Gestaltungsvorschriften

Um die umweltrelevanten Eingriffe gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan zu minimieren, werden extensiv-begrünte Garagendächer zugelassen.

Weiterhin werden wasserdurchlässige Flächenbeläge sowie Maßnahmen für eine zeitgemäße Regenwasserbewirtschaftung vorgeschrieben.

## 3. Ziele und Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Bebauung geschaffen werden.

Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung und Gebietscharakteristik ein.

Es entstehen keine größeren Auswirkungen.

## 4. Durchführung

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Auf eine Umweltprüfung sowie auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Durch die Planänderung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in die Umweltschutz- und Grünordnungsbelange. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

Um die Belange des Artenschutzes zu gewährleisten, wird rechtzeitig vor Bauausführung zwingend die Hinzuziehung eines Fachgutachters vorgeschrieben, dessen Anweisungen befolgt werden müssen.

### **3. BEGRÜNDUNG – ENTWURF**

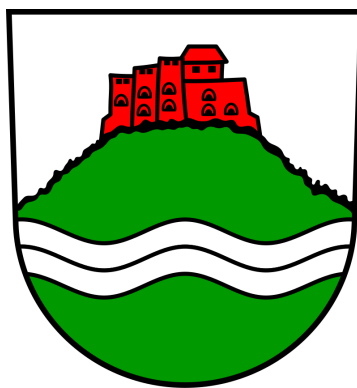
Kadelburg, den 01.07.2021

Für die Gemeinde

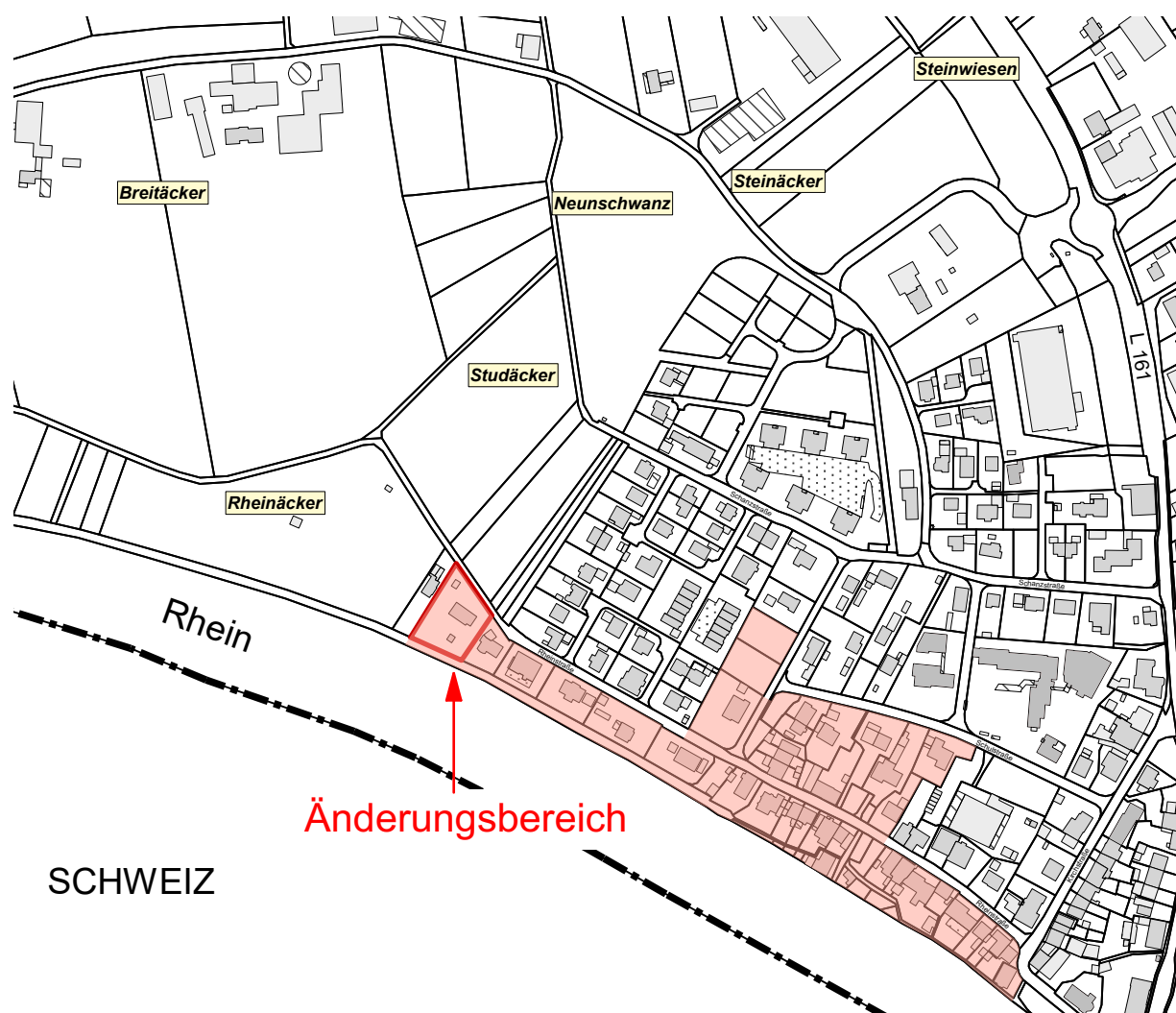
Manfred Weber  
Bürgermeister



# Gemeinde Küssaberg



## Bebauungsplanänderung "Rheinstraße" im Teilbereich Flst. Nr. 1261/1 im OT Kadelburg



Übersichtslageplan M 1 : 5.000

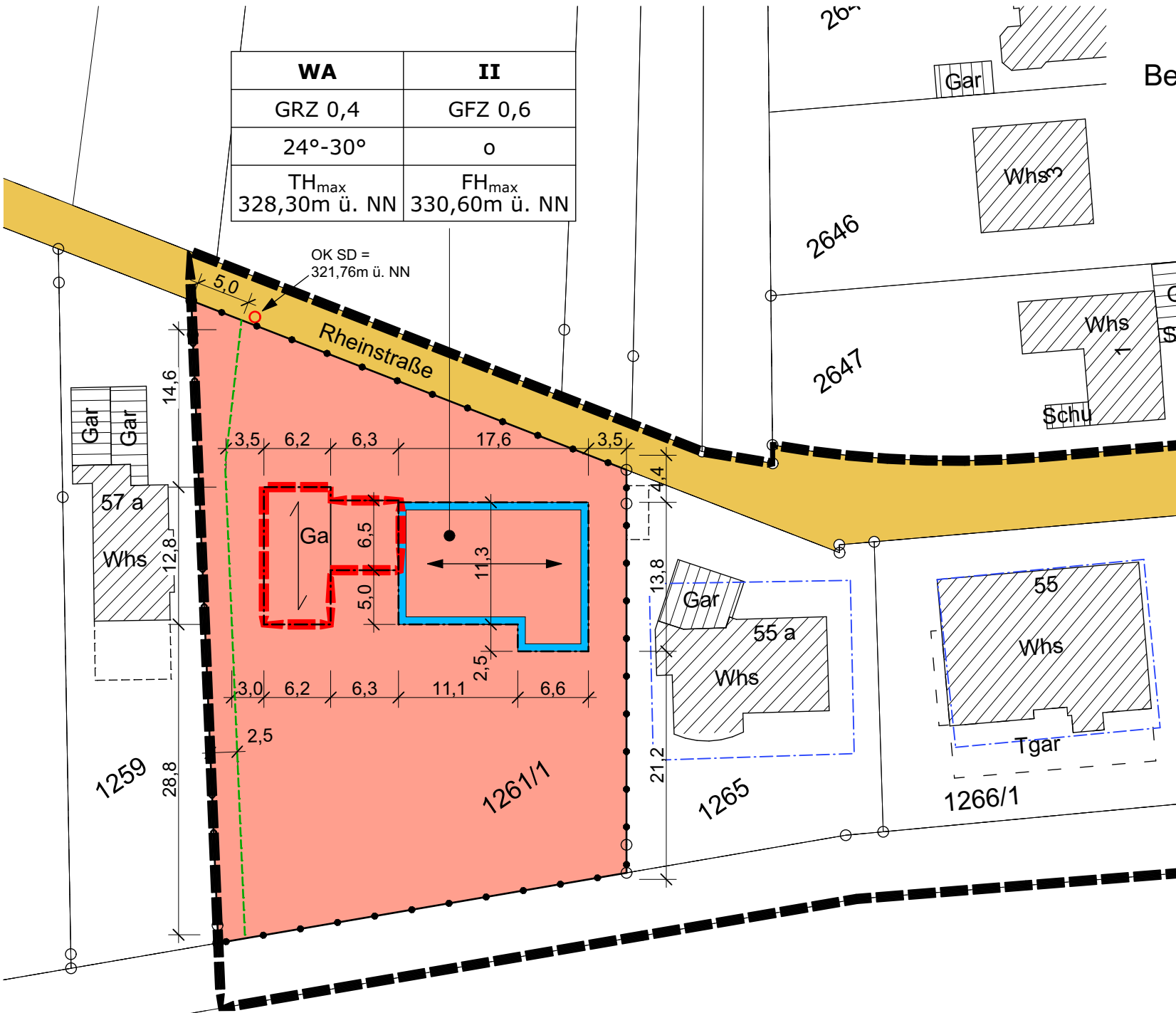
WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
24°-30°	o
TH <sub>max</sub> 328,30m ü. NN	FH <sub>max</sub> 330,60m ü. NN

# Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich

Gemeinde Küssaberg  
Bebauungsplanänderung  
RHEINSTRASSE  
im Ortsteil Kadelburg

## Baugrenzenplan

Deckblatt  
vom 01. Juli 2021  
M 1:500



OK SD =  
321,76m ü. NN



**Legende:**

- Neue Grundstücksgrenze
- Abgrenzung Fläche verschiedener Nutzung = Änderungsbereich
- Baugrenze
- Baugrenze für Garagen und Carports

PETER SCHANZ; DIPL. ING. (FH)  
ARCHITEKT  
SPORTPLATZWEG 20  
79801 HOHENTENGEN  
TEL: 07742 978960

Rhein

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
24°-30°	o
TH <sub>max</sub> 328,30m ü. NN	FH <sub>max</sub> 330,60m ü. NN

# Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich

Gemeinde Küssaberg  
Bebauungsplanänderung  
RHEINSTRASSE  
im Ortsteil Kadelburg

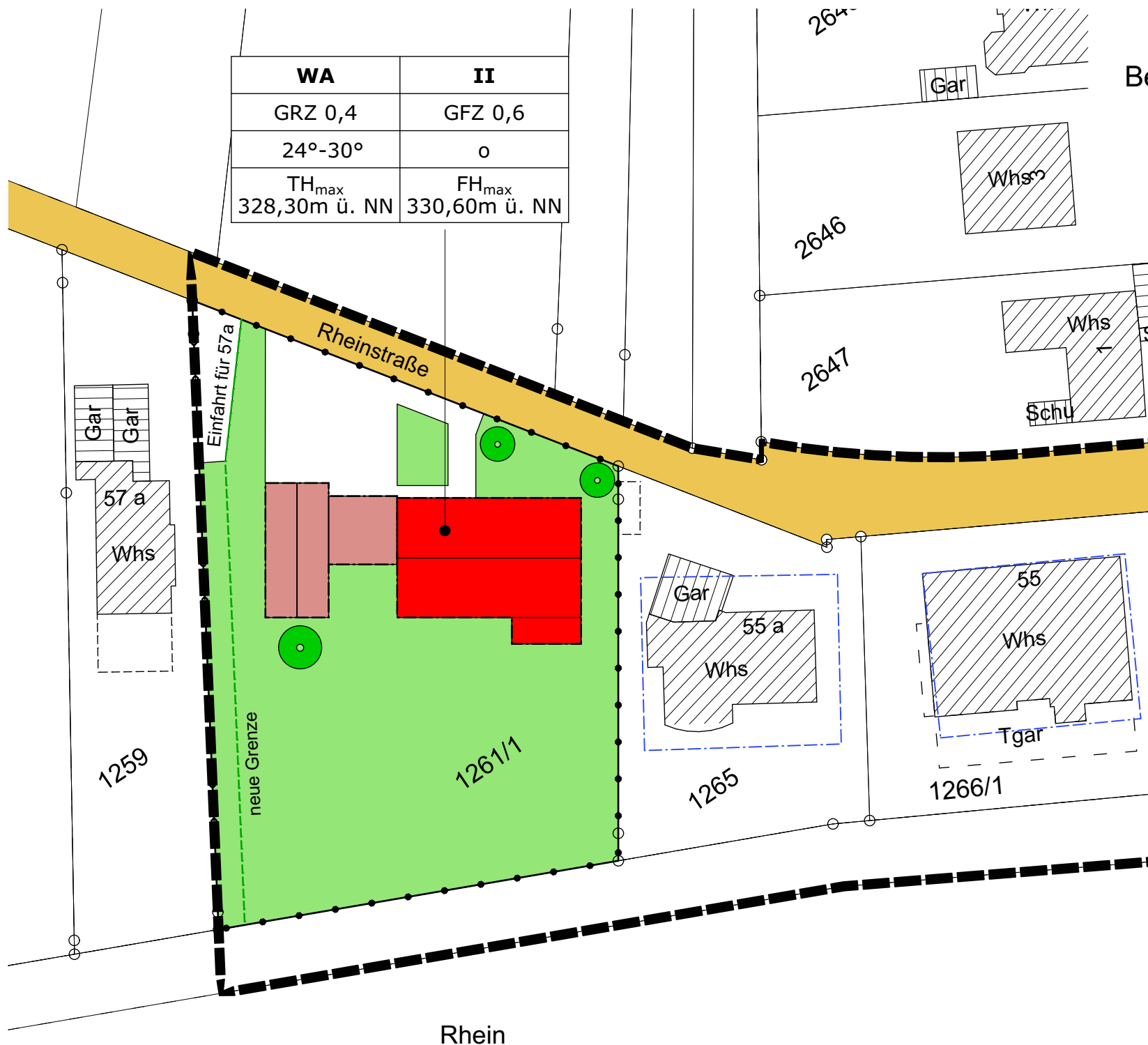
## Gestaltungsplan

Deckblatt  
vom 01. Juli 2021  
M 1:500



### Legende:

- Neue Grundstücksgrenze
- Abgrenzung Fläche  
verschiedener Nutzung  
=Änderungsbereich



Rhein

PETER SCHANZ; DIPL. ING. (FH)  
ARCHITEKT  
SPORTPLATZWEG 20  
79801 HOHENTENGEN  
TEL: 07742 978960