

## **Merkblatt für Architekten und Bauherren von Objekten in Neubaugebieten**

Vor Beginn der privaten Bautätigkeit schafft die Stadt Kreuztal in den Neubaugebieten die Voraussetzungen für eine Erschließung der Grundstücke. Dazu gehört, neben der verkehrlichen Erschließung durch eine sogenannte „Baustraße“, auch die Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen sowie die Bereitstellung der notwendigen Hausanschlüsse für die städtische Kanalisation auf Ihrem Grundstück.

Die Stadt Kreuztal hat bezüglich des Straßenausbaus einige Prinzipien, die wir Ihnen hiermit vorstellen möchten. Wir bitten sehr darum, diese Prinzipien bei der Planung Ihres Grundstücks zu beachten, um künftige Probleme, die im Vorfeld leicht vermeidbar sind, weitestgehend auszuschließen.

### 1. Überfahrbarkeit der Bordsteine

Die Verkehrsflächen in den Neubaugebieten werden in der Regel zunächst als Baustraße erstellt. Die Oberfläche besteht dabei aus einer recht groben Asphaltschicht, die Herstellung der Hausanschlüsse durch die Versorgungsunternehmen aufgebrochen und anschließend wieder verschlossen wird.

Der Endausbau der Verkehrsflächen erfolgt dann, wenn absehbar ist, dass die private Bautätigkeit nahezu abgeschlossen ist und nicht mit weiteren Aufgrabungen zu rechnen ist. Bei diesem Endausbau wird die bereits vorhandene bituminöse Tragschicht entweder mit weiteren Asphaltschichten überbaut oder, im Falle einer Pflasterdecke, komplett entfernt und entsorgt. In jedem Fall wird beim Endausbau eine Randeinfassung aus Rinnen- und Bordsteinen geschaffen, die nicht nur die Fahrbahnbefestigung halten, sondern auch für eine geordnete Oberflächenentwässerung sorgen soll.

In der Vergangenheit hat es sich bewährt, zur Randeinfassung sogenannte „Rundborde“ als Regelbordstein zu verwenden. Diese Rundborde werden mit einer Anlaufkante von rd. 4 cm Höhe versetzt und sind somit auf der gesamten verbauten Länge überfahrbar. Für die Anlage Ihrer privaten Grundstückszufahrten ist daher die Absenkung der Bordsteine nicht mehr erforderlich. Gleichzeitig wird durch die 4 cm hohe Anlaufkante auch starker Niederschlag zuverlässig abgeführt.

### 2. Spätere Fahrbahnhöhe nach dem Endausbau

Durch den Einbau der Randbefestigungen und der weiteren Asphaltschichten (siehe Pkt. 1) wird sich die spätere, endgültige Fahrbahnoberfläche ca. 15 – 25 cm höher als das Niveau der Baustraße befinden. Eine genauere Angabe der Höhendifferenz kann im Vorfeld meist nicht gemacht werden, da es immer wieder vorkommt, dass beim Endausbau die Fahrbahnhöhen, beispielsweise zur Gewährleistung einer gesicherten Oberflächenentwässerung, den örtlichen Zwangspunkten angepasst werden müssen.

Wir bitten Sie, die Höhendifferenz bei der Planung Ihrer Außenanlagen zu berücksichtigen. Selbstverständlich werden kleinere Anpassungen an die neuen Höhenlage im Bereich von Einfahrten und Grundstückszugängen im Zuge des Endausbaus auf Kosten der Stadt vorgenommen.

### 3. Versetzen von Straßenleuchten

Die Standorte der Straßenbeleuchtung werden bereits im Zuge der Verkehrswegeplanung festgelegt. Maßgeblich sind dabei, neben den technischen Vorgaben der Leuchte selbst (Leuchtenabstand, Lichtausbreitungskegel, usw.), die örtliche Topografie sowie die Lage der Grundstücksgrenzen. Im Regelfall werden die Leuchten im öffentlichen Verkehrsraum an eine abgehende Grundstücksgrenze gesetzt, um die Nutzung der anliegenden Grundstücke möglichst gering einzuschränken. Im Einzelfall ist dies aber nicht immer möglich.

Grundsätzlich haben Sie als Grundstückseigentümer eine Straßenleuchte an Ihrem Grundstück zu dulden. Eine Straßenleuchte kann nur dann nachträglich umgesetzt werden, wenn die technischen Voraussetzungen (Leuchtenabstand, Lichtausbreitungskegel, usw.) dies zulassen und der Veranlasser (im Regelfall also der Grundstückseigentümer) die Kosten in voller Höhe übernimmt. Die Kosten müssen im Einzelfall ermittelt werden, im Durchschnitt betragen sie aber rund 500,- EUR.

Die Stadt Kreuztal übernimmt diese Kosten nur dann, wenn sich eine Straßenleuchte nachweislich auf Ihrem Grundstück befindet. In diesem Falle wird die Leuchte schnellstmöglich in die öffentliche Verkehrsfläche versetzt, ohne dass dem Grundstückseigentümer hieraus Kosten entstehen würden.

### 4. Entwässerung der versiegelten Oberflächen

Vielfach ist zu beobachten, dass private Hof- und Verkehrsflächen (Einfahrten, Zugänge, usw.) mit einer Neigung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angelegt werden. In den meisten Fällen ist dies auf Grund der Topografie auch nicht anders möglich oder gewünscht.

Häufig wird dabei aber übersehen, dass das auf der privaten Fläche anfallende Niederschlagswasser abgefangen werden muss, bevor es auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadt Kreuztal vom 30.04.1996 ist der Grundstückseigentümer nämlich verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) anzuschließen, sobald Abwasser auf seinem Grundstück anfällt (Anschlusszwang). Dieser Anschlusszwang besteht nach Abs. 5 ausdrücklich auch für das Niederschlagswasser, so fern keine Versickerung, beispielsweise durch Rigolen oder Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist. Wer diesen Anschlusszwang missachtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Konkret bedeutet dies, dass Sie als Grundstückseigentümer verpflichtet sind, neben dem häuslichen Abwasser auch das angefallene Niederschlagswasser des gesamten Grundstücks gesammelt der städt. Kanalisation zuzuführen, so fern Sie dies nicht auf Ihrem Grundstück versickern lassen.

Somit müssen Sie bei versiegelten Flächen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin geneigt sind, unbedingt eine entsprechend dimensionierte Entwässerungsrinne, -mulde oder einen Hofeinlauf vorsehen!

Die Entwässerung solcher Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche stellt, wie oben erwähnt, eine Ordnungswidrigkeit dar und kann sie, insbesondere bei Glätte, schadensersatzpflichtig machen.

### 5. Grenzsteine und -markierungen

Aufgrund der späteren Bautätigkeiten werden die Grenzpunkte der privaten Grundstücke entlang der Verkehrsflächen bei der Erschließung entweder nur örtlich markiert oder indirekt vermarktet. Die Grenzen sind zwar rechtsverbindlich festgestellt und aufgemessen, in der Örtlichkeit ist dann aber kein Grenzstein sondern allenfalls ein markierter Bodennagel zu finden.

Sofern eine Grenzmarkierung örtlich vorhanden ist, ist der Grundstückseigentümer grundsätzlich dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass diese Grenzmarkierungen erhalten bleiben, sichtbar und zugänglich sind.

Die Stadt Kreuztal ist nicht berechtigt, nicht mehr vorhandene Grenzmarkierungen anzubringen. Grenzfeststellungen mit Grenzmarkierungen dürfen nur durch das Katasteramt des Kreises Siegen-Wittgenstein oder durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure vorgenommen werden und sind für den Veranlasser kostenpflichtig!

Als Grundstückseigentümer und/oder Bauherr sollten Sie daher vor, während und auch nach der Bautätigkeit stets darauf achten, dass Ihre Grenzpunkte erhalten bleiben!

#### 6. Feste Einrichtungen an der Grundstücksgrenze (Grundstücksmauern, Pflanzsteine, Fundamente, usw.)

Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Randbefestigungen der öffentlichen Verkehrsfläche (Bordstein, Randstein, o.ä.) beim Endausbau mit der Hinterkante genau auf der Grundstücksgrenze versetzt wird. Auf Grund der notwendigen Rückenstütze ist eine solche Versetzung dann nicht möglich, wenn sich entlang der Grenze bereits feste bauliche Einrichtungen wie zum Beispiel Grundstücksmauern, Pflanzsteine, größere Streifenfundament o.ä. befinden.

Die Stadt Kreuztal kann und will solche festen baulichen Einrichtungen grundsätzlich nicht verbieten. Aus Sicht des Tiefbauamtes empfiehlt es sich jedoch, mit der Anlage solcher Einrichtungen bis nach dem Endausbau zu warten, da ansonsten zum einen die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich eingeschränkt werden muss und zum anderen zwischen Bord- bzw. Randstein und fester baulicher Einrichtung meist dauerhaft ein ca. 10 bis 15 cm breiter Streifen verbleibt, der dann lt. Straßenreinigungs- und Gebührensatzung vom Anlieger zu pflegen und zu reinigen ist.

Sollten Ihrerseits noch Fragen zu einzelnen Punkten oder der konkreten Ausführung an Ihrem Grundstück bestehen, so wenden Sie sich bitte an

Herrn Hofmann, Tel.: (0 27 32) 51 – 4 54, e-Mail: o.hofmann@kreuztal.de

Frau Thönnissen, Tel.: (0 27 32) 51 – 2 37, e-Mail: s.thoennissen@kreuztal.de