



Gemeinde Kaisersbach  
Gemarkung Kaisersbach  
Flur Cronhütte  
Rems-Murr-Kreis

---

# KLARSTELLUNGS- und ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „Cronhütte“ Änderung und Erweiterung 2021

### BEGRÜNDUNG

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Bestand	3
1.2	Ziele und Zweck der Satzung	3
1.3	Örtliche Planungen	5
1.4	Schutzgebiete	6
1.5	Angaben zum Plangebiet	6
1.6	Kosten, Finanzierung	6
1.7	Maßnahmen zur Verwirklichung	6
1.8	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	7
1.9	Emissionen, Lärmschutz	7
1.10	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	8
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
2.3	Stellung der baulichen Anlagen	11
2.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	11
2.6	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	12
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
3.1	Äußere Gestaltung	13
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	13

**Anlagen:**

- 1 -- artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Stand 02.08.2021

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Lage, Bestand**

Die Erweiterung der Satzung besteht aus 2 räumlich getrennten Teilbereichen. Der Teilbereich A befindet sich am südlichen Rand des Teilortes Cronhütte, nordöstlich der Kreuzung des „Panoramaweg“ mit den Ortsstraßen „Sonnenbühl“ und „Obere Bruck“.

Der Teilbereich B liegt am nördlichen Rand von Cronhütte, nordöstlich der Einmündung des „Panoramaweg“ und der Ortsstraße „Im Brunnen“ in den „Kronweg“.

#### Teilbereich A

Der Teilbereich A umfasst den bisher unbebauten und direkt am „Panoramaweg“ gelegenen Teil von Flst. 70 sowie das Flst. 69/2, welches bereits mit einem Vereinsgebäude und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut ist.

Auf dem für eine Neubebauung vorgesehenen südlichen Teil von Flst. 70 ist im Anschluss an die Panoramastraße bereits eine Schotterfläche angelegt, welche als Stellplätze für das benachbarte Vereinsgebäude dient. Ansonsten wird es in diesem Bereich intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Relativ mittig gelegen ist noch ein ehemaliger Eiskeller vorhanden, welcher jedoch nicht in das Plangebiet einbezogen wird.

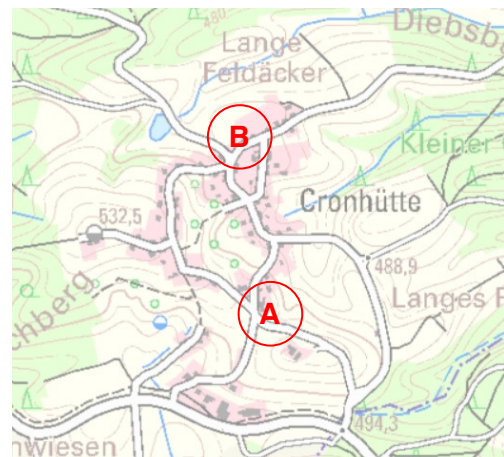
Im geplanten neuen Baufeld auf Flst. 70 sind auch keine beachtlichen Anpflanzungen oder Bäume vorhanden. Lediglich im Übergangsbereich zu Flst. 69/2 sind 2 kleinere Obstbäume und ein Fliederbusch vorhanden.

Im nordöstlichen Teil von Flst. 70 und teilweise auf dem Nachbarflurstück 69 außerhalb des Einbeziehungsbereichs im Hangbereich befindet sich eine größere Gehölzgruppe, welche jedoch nicht tangiert wird.

#### Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst den westlichen Teil des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Flst. 200/2. Dieser ist ebenfalls bereits mit einer Garage und deren Zufahrt vollständig überbaut.

Beachtliche Anpflanzungen sind daher keine vorhanden.



### **1.2 Ziele und Zweck der Satzung**

Auslöser der Erweiterung dieser Satzung ist der konkrete Bauwunsch der ortsansässigen Eigentümerfamilie von Flst. 70 auf der südlichen direkt am Panoramaweg gelegenen Baulücke ein Wohnhaus mit Garage zu errichten.

In diesem Zuge soll das direkt benachbarte Vereinsgebäude in die Satzung mit einbezogen werden, um eine städtebaulichen klare und sinnvolle Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich zu erhalten und auch das Vereinsgebäude bauplanungsrechtlich langfristig zu sichern.

Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde eingereicht, für diese wurde vom Gemeinderat das Einvernehmen erteilt, musste jedoch von der Baugenehmigungsbehörde negativ beschieden werden, da sich zwar um eine faktische Baulücke handelt, diese aufgrund der bisherigen Abgrenzung jedoch außerhalb der Satzung Cronhütte befindet und ohne diese Satzungsänderung nicht genehmigungsfähig ist.

Auf Flst. 200/2 soll die Abgrenzung der Satzung so bereinigt und angepasst werden, dass die bereits bestehende und dem auf demselben Grundstück befindliche und direkt benachbarten Wohnhaus Kronweg 7 zugeordnete Garage ebenfalls in die Satzung einbezogen wird, um auch hier eine funktionale und städtebaulich sinnvolle Abgrenzung zu erhalten und die Garage ebenfalls bauplanungsrechtlich zu sichern und eine konkret anstehende Umnutzung zu ermöglichen.

Ein entsprechender Bauantrag wurde ebenfalls eingereicht und vom Gemeinderat befürwortet, jedoch konnte auch dieses Vorhaben nicht positiv beschieden werden, da sich das Bauvorhaben trotz der vorhandenen Bebauung formal im Außenbereich befindet.

Da es sich ausschließlich um Bauvorhaben ortsansässiger Bauherren handelt, entspricht die Erweiterung dieser Satzung somit vollumfänglich der Eigenentwicklung des Ortsteils Cronhütte.

Eine mäßige und ausschließlich bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauflächen sind für die Entwicklung der Gemeinde Kaisersbach und insbesondere der Teilorte unbedingt notwendig um u.a. ortsansässigen Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere unter Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und dem wachsendem Zuzug in die städtischen Gebiete eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen.

Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, werden in der Satzung einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die einbezogenen Flächen werden durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

### 1.3 Örtliche Planungen

#### 1.3.1 Bebauungspläne

Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

#### 1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Einbeziehung vorgesehene Bestandsbebauung auf Flst. 200/2 bereits als Baufläche dargestellt.

Die zur Einbeziehung vorgesehene Teilfläche von Flst. 70 sowie die Bestandsbebauung auf Flst. 69/2 wird bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt, grenzt allerdings direkt an die als Mischbaufläche ausgewiesenen Bereiche an. Da ein FNP bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailschärfe hat und nicht parzellengenau abgrenzt, werden den Gemeinden somit grundsätzlich Gestaltungsspielräume bei der nachfolgenden Bauleitplanung einräumt.

Da die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt, kann diese Planung als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht beeinträchtigt.



#### 1.3.3 Regionalplan

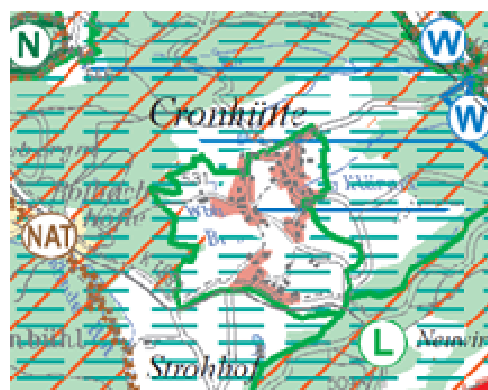
Die Gemeinde Kaisersbach ist im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart verbindlich dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ des Rems-Murr-Kreis zugeordnet.

Des Weiteren ist Kaisersbach dem Nahbereich des Unterzentrums Welzheim zugeordnet und im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung beschränkt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet zum Schutz von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Für den Planbereich am innenliegenden Randbereich von Cronhütte sind ansonsten keine Regionalplanerischen Ziele oder Grundsätze definiert.

Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterung der baulichen Nutzungen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung bzw. zur Schließung von Baulücken entlang vorhandener Erschließungsstraßen innerhalb der weitläufigen Ortslage der Cronhütte werden die Belange der Regionalplanung nicht wesentlich beeinträchtigt.



Die geplante mäßige Ausweisung von einem zusätzlichen Baugrundstück für den konkreten Eigenbedarf entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

## **1.4 Schutzgebiete**

### **1.4.1 Sonstige Schutzgebiete**

Naturschutz- Landschaftsschutz- sowie Naturdenkmale, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt.

Die Bereiche nördlich der Straße „Panoramaweg“ sowie der überwiegende Teil der bebauten Ortslage von Cronhütte mit dem Plangebiet liegen innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Nr. 119351 „Bei der Menzlesmühle“.

Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes wird durch die Lage am Gebietsrand sowie die angestrebte Nutzung mit einem Wohnhaus im Verbund mit den bereits vorhandenen Bebauungen nicht erwartet.

## **1.5 Angaben zum Plangebiet**

### **1.5.1 Abgrenzung und Größe**

Der Einbeziehungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemeinde und Gemarkung Kaisersbach, Flur Cronhütte (siehe Lageplan)

#### Teilbereich A:

vollständig: keine  
teilweise: Flst. 69/2 und 70

#### Teilbereich B:

vollständig: keine  
teilweise: Flst. 200/2

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Cronhütte werden im Teilbereich A ca. 1.500 m<sup>2</sup> einbezogen, wobei hiervon bereits rund 500 m<sup>2</sup> baulich genutzt sind. Im Teilbereich B werden weitere ca. 100 m<sup>2</sup> bereits vollständig bebaute Fläche einbezogen.

### **1.5.2 Anzahl der Baugrundstücke**

Im Lageplan ist 1 zusätzliches Baugrundstück vorgesehen.

## **1.6 Kosten, Finanzierung**

### **1.6.1 Planungskosten**

Die Planungskosten werden vom Bauinteressenten / Grundstückseigentümer getragen.

## **1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1.7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

### **1.7.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung**

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

#### 1.7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

#### 1.7.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

#### 1.7.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

### 1.8 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Stellungnahme steht noch aus.“*

### 1.9 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtlich angesehen.

Den Bauherren wird empfohlen bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **1.10 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (siehe Anlage 1).

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt zudem eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Erholung / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie sowie Biotop- und Arten als auch den besonderen Artenschutz.

#### Schutzgut Boden / Fläche

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der im Umfang geringfügigen Bebauung sowie der Verpflichtung zu Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit den reichlichen Freiflächen in der Nachbarschaft und den vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der im Umfang geringfügigen Bebauung sowie der Verpflichtung zu Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit den reichlichen Freiflächen in der Nachbarschaft ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll das Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

#### Schutzgut Klima / Lufthygiene

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der im Umfang geringfügigen Bebauung sowie der Verpflichtung zu Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit den reichlichen Freiflächen in der Nachbarschaft und den verpflichtenden Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Hecken ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da es sich nur um ein gewöhnliches Wohngebäude im direkten Anschluss an vorhandene Bebauungen handelt.



#### Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen und Dachgestaltung in Verbindung mit einem Pflanzgürtel und der topographischen Lage wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die Eignung des angrenzenden Freibereiches für die Erholungseigenschaft bzw. Bedeutung für Freizeitaktivitäten werden ebenfalls nicht beachtlich beeinträchtigt.

#### Schutzgut Mensch

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung. Aufgrund der an die Umgebung angepassten Bauvorgaben und der geplanten Nutzung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden Menschen erwartet.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

#### Emissionen, Abfall, Abwasser

Durch die mögliche Bebauung mit einem Wohngebäude sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

#### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Sie artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage).

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der im Umfang geringfügigen Bebauung sowie der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und der Verpflichtung zu Herstellung von wasser-durchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit den reichlichen Freiflächen in der Nachbarschaft sowie der zusätzlichen Pflanzung von Obst- und Laubbäumen sowie einer freiwachsenden Hecke, der Erhaltung der vorhandenen 2 Obstbäume und der Anbringung von Nisthilfen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope auf dem einbezogenen Teil von Flst. 70 zu rechnen.

Der einbezogene Teil von 200/2 ist bereits vollständig bebaut bzw. als Zufahrt versiegelt, so dass hier kein zusätzlicher Eingriff entsteht bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

##### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Rodung der vorhandenen Gehölze nur außerhalb der Vegetationszeit
- Abtragung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugrundstückes (Pflanzgebote)
- Erhaltung der vorhandenen Bäume (Pflanzbindung)
- Anbringung und Unterhaltung von geeigneten Nisthilfen für Höhlenbrüter auf dem Baugrundstück.

##### b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Vorhaben im Plangebiet müssen sich grundsätzlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 BauGB).

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ergänzend durch die max. Anzahl der Vollgeschosse sowie in Teilbereichen durch die Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt.

Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

### **2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Teilbereichen durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

### **2.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden in Teilbereichen aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

### **2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

### **2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung

und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

**2.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Satteldächer bzw. in Teilbereichen auch Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

##### *3.1.2 Fassaden*

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

#### **3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 zugrunde.

Kaisersbach, den \_\_.\_\_.2021

---

Katja Müller, Bürgermeisterin