



**Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB Abs. 6 BauGB
für den
Teilort „Bruch“ der Gemeinde Kaisersbach, 1. Änderung**

Ausfertigungsvermerk

Die textlichen Vorschriften und zeichnerischen Darstellungen dieser 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ stimmt mit dem Willen des Gemeinderates Kaisersbach gemäß dem Beschluss vom25.09..2025 überein.

Kaisersbach, den16.10...2025

Clauss, Bürgermeister

Bestandteile der Satzungsänderung

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bruch“ besteht aus

- dem Lageplandeckblatt vom 22.05.2025 und
 - dem Satzungstext mit Datum vom 22.05.2025/ 11.09.2025.
- Beigefügt ist die Begründung vom 22.05.2025/ 11.09.2025.

A Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

m in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98).W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

B Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ der Gemeinde Kaisersbach, 1. Änderung

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ der Gemeinde Kaisersbach, 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ der Gemeinde Kaisersbach, genehmigt am 22.02.2002/ Rechtskraft seit 10.04.2002 und im Lageplandeckblatt vom 22.05.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Bestandteile der Satzungsänderung

Die Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“, 1. Änderung besteht aus dem Lageplandeckblatt vom 22.05.2025 und dem Satzungstext vom 22.05.2025/ 11.09.2025.

Beigefügt ist die Begründung vom 22.05.2025/ 11.09.2025.

B 3. Inkrafttreten der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“, 1. Änderung

Die Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“, 1. Änderung“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

B 4. Weitergeltung, Änderungen und Ergänzungen bisheriger Festsetzungen

Die zeichnerischen Darstellungen (Lageplan) vom 02.11.2001, der Satzungstext vom 25.01.2002 sowie die Vorschriften im Textteil zur Satzung vom 07.11.2001/ 08.01.2002 der Außenbereichssatzung „Bruch“, genehmigt am 22.02.2002/ Rechtskraft seit 10.04.2002, gelten weiterhin, soweit sie nicht durch diese 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ - wie nachfolgend unter B 5., B 6. und B 7 dargestellt - geändert oder ergänzt werden.

B 5. Ergänzungen in den zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan)

Ergänzung des überbaubaren Bereichs entsprechend farbigem Eintrag im Lageplandeckblatt vom 22.05.2025 und Erläuterung in der Zeichenerklärung.

B 6. Änderungen im Textteil

Die Vorschriften im Textteil der Außenbereichssatzung für den Teilort „Bruch“ der Gemeinde Kaisersbach vom 07.11.2001/ 08.01.2002 werden wie nachfolgend dargestellt geändert.

Ziffer 3 Bauweise wird wie folgt vollständig ersetzt:

Die Gebäude sind bei Umbau und Neubau gestalterisch an die vorhandene Bebauung anzupassen.

Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig (siehe auch Textteil Ziffer 7).

Die Minstdachneigung bei Satteldächern beträgt 35°.

Ziffer 8 Gestalterische Vorschriften wird wie folgt ergänzt:

In Verbindung mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/ Solarthermie) sind für Ziegeleindeckungen auch dunkelgraue Farbtöne zulässig.

B 7. Hinweise

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Geothermie

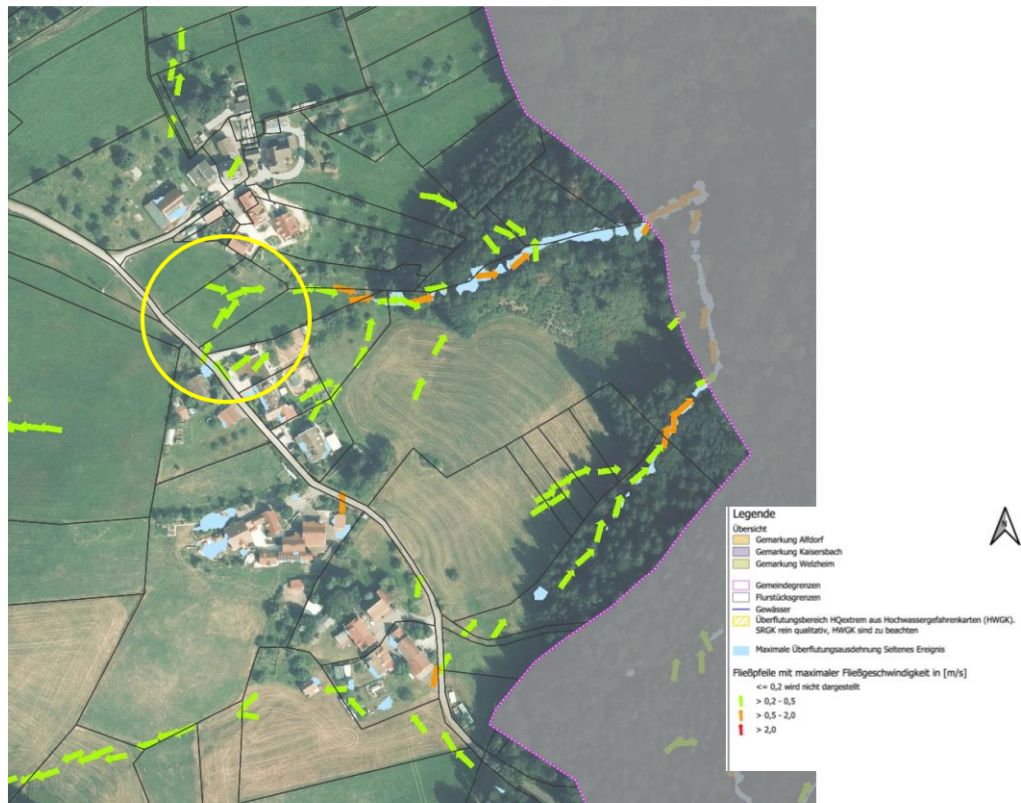
Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Auf die Erläuterungen zur Verwendung des Informationssystems wird hingewiesen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von

Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Starkregen



Starkregengefahrenkarte/ Fließrichtungen, Büro Fichner, Stuttgart, 27.04.2025 - Szenario selten (alle 30 Jahre)

Die Gemeinden Alfdorf, Kaisersbach und die Stadt Welzheim erstellen zurzeit gemeinsam Starkregengefahrenkarten.

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zeigen diese Karten nachfolgende Auswirkungen bei Starkregen:

Im Extremfall kann es in kleinräumigen Bereichen des bestehenden Geländes zu Überflutungstiefen von bis zu 50 cm kommen. Zudem führen innerhalb des Geltungsbereichs relevante Fließwege über das Gelände in Richtung Wald. Es können Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s auftreten. Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen ist mit keinen Überflutungen bei Starkregen zu rechnen. Die in der Karte verzeichneten Fließwege in Richtung Wald tangieren die zentrale Erweiterungsfläche jedoch an ihrem südöstlichen Rand in allen Szenarien.

Grundsätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Erdgeschosszonen/ Eingangsbereiche umzusetzen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann. Z. B. können an Baukörpern entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, damit die Geländetopographie kein Außengebietswasser an bzw. in das Gebäude leiten kann. Dabei kann z. B. die Neigung

von Wegen oder Zufahrten entsprechend gestaltet werden oder es können Lichtschächte gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht werden. Weitere Infos zum Thema Starkregen: <https://www.kaisersbach.de/leben-wohnen/gedahrenabwehr/starkregenrisikomanagement>

Landwirtschaft

Mögliche Konflikte durch die Nähe von Landwirtschaft und Wohnbebauung sind zu verhindern. Von landwirtschaftlichen Flächen gehen üblicherweise Abtrifts-, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus. Diesen Konflikten soll durch entsprechende Maßnahmen (Eingrünung, Abstände) vorgebeugt bzw. diese sollen hierdurch minimiert werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Magstadt,
Stuttgart, den 22.05.2025/ 11.09.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) –

R.Schneider
Architekt und Stadtplaner