

Gemeinde Kaisersbach
Landkreis Rems-Murr-Kreis



Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Gartenstraße Nord“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 17.04.2025

ARP

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplangebiet	2
2.1	Bestand und Umgebung	2
2.2	Lage und Größe	3
3	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
3.1	Regionalplan (RP)	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Bebauungspläne	6
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
4	Verfahren	7
5	Planungskonzept	7
5.1	Erschließung	8
5.2	Ver- und Entsorgung	9
6	Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.6	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.7	Mit Rechten zu belastenden Flächen	13
6.8	Bezugshöhe (BZH)	13
7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
7.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
7.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	15
8	Umweltbelange	15
8.1	Umweltbericht	15
8.2	Gutachten	15
8.3	Hochwasser	16
8.4	Starkregen	17
9	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	17
10	Planverwirklichung	18
11	Planungsdaten	18

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Ortszentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung.

Die Gemeinde Kaisersbach verzeichnet seit Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung, die sich im Vergleich zu den Nachbarkommunen sowie dem Rems-Murr-Kreis und dem Land Baden-Württemberg überdurchschnittlich negativ darstellt. Gleichzeitig hat sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Kaisersbach überdurchschnittlich stark erhöht. Diese Entwicklung ist wesentlich auf den anhaltenden Mangel an verfügbarem Wohnraum zurückzuführen, der insbesondere jüngere Menschen und Familien zur Abwanderung bewegt. Zudem ist seit längerem eine verstärkte Rückkehrbereitschaft jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Aufgrund der im Vergleich zu den Umlandgemeinden noch moderaten Grundstückspreise und der guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der Großen Kreisstädte Backnang, Winnenden und Schorndorf, ist Kaisersbach für diesen Personenkreis ein gefragter Wohnstandort.

Vor diesem Hintergrund wurde in den letzten Jahren am westlichen Ortsrand das Wohngebiet Welzheimer Straße entwickelt. Ergänzend hierzu verfolgt die Gemeinde Kaisersbach das Ziel für die ortsansässigen Bevölkerung durch Nachverdichtungsmaßnahmen und baulichen Ergänzungen im Innenbereich Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Flächenpotentiale bieten hier insbesondere auch die Areale ehemaliger Hofstellen.

Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine entsprechende bauliche Entwicklung aufzeigt (Städtebauliches Konzept Gartenstraße Nord, Büro ARP, Stuttgart, 2026).

Mit dem Vorhaben sollen insbesondere nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Sicherung des Baubestandes mit Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße Nord“ erforderlich.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Bestand und Umgebung

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut mit einem Wohnhaus und einem größeren Scheunengebäude sowie einem kleineren Nebengebäude (Garagen). Neben den Hofzufahrten umfasst das Grundstück, teils landwirtschaftlich genutzte, Wiesenflächen. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung finden sich einzelne Gehölze. Topografisch fällt das Gelände von der Gartenstraße nach Osten zur Landschaft um ca. 2,00 m ab. Topografisch besteht an der östlichen Plangebietsgrenze noch einen Geländesprung von ca. 3,00m.



Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum – Kartendaten LUBW ©2025.

Die nähere bauliche Umgebung des Plangebietes wird geprägt von gemischt genutzten Quartieren mit überwiegend 2 geschossiger Bauweise und ausgebautem Satteldach. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung finden sich Scheunen und Lagerschuppen sowie sonstige Nebengebäude. Südlich befindet sich entlang der Forststraße die

Gewerbegebiete Lauch und Leinacker. Die Forststraße ist Teil der Kreisstraße K 1894. Von dieser ausgehend erschließt die Gartenstraße das Plangebiet. Bei der vorhandenen Bebauung entlang der Gartenstraße handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung und einzelnen gewerblichen Einheiten. Östlich des Plangebiets grenzt die freie Landschaft an.

2.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst das Flurstück mit der Nummer 1280 sowie die Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 1280/1 und 1280/2.



Abbildung 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Gartenstraße Nord“.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine bestehende Wohnbebauung entlang der Gartenstraße
- im Osten: durch bestehende landwirtschaftliche Flächen (Wiesenflächen)

- im Süden: durch bestehende Wohn- und Gewerbebauten
- im Westen: durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Gartenstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 17.04.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Region Stuttgart, beschlossen am 22.07.2009, ist die Gemeinde Kaisersbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung dargestellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan im Westen Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dar. Im Anschluss nach Osten wechselt die Darstellung in Gebiet für Landwirtschaft Flächen. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen.

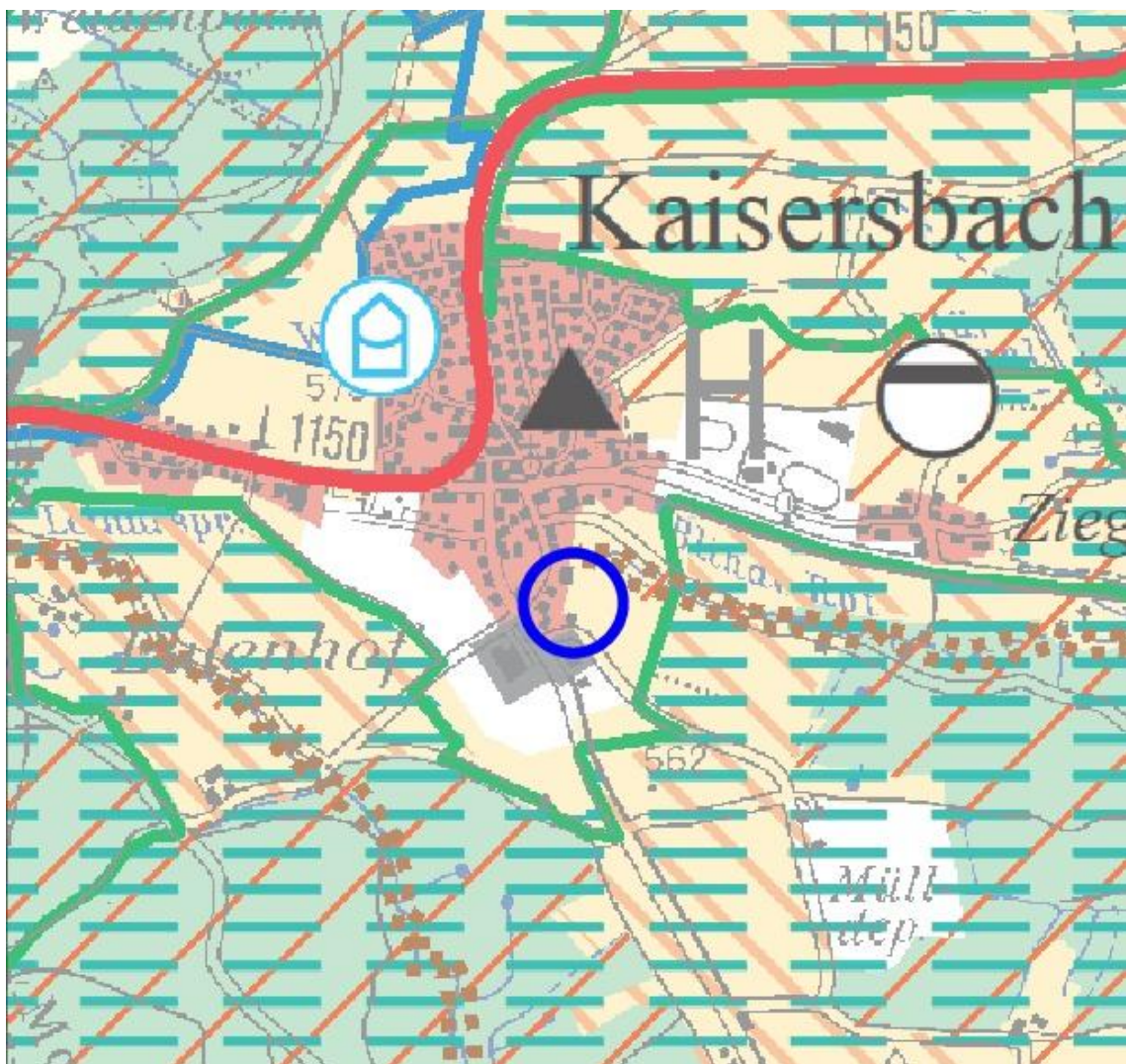


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Stuttgart - 2009

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach vom 24.03.1994 ist für das Bebauungsplangebiet eine gemischte Baufläche und im östlichen Randbereich eine Fläche für Landwirtschaft im Bestand dargestellt im Bestand dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Teile des FFH-Gebiets 7123341 innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Gemäß der detaillierteren Schutzgebietskartierung grenzt das Schutzgebiet lediglich an das Plangebiet an. (siehe hierzu 3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse). Ein Eingriff in das o.g. FFH-Gebiet findet somit nicht statt.

An das Bebauungsplangebiet angrenzend ist entlang der Lichtestraße eine Umformerstation mit zugehöriger elektrischer Freileitung dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach vom 24.03.1994

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO vor. Diese Nutzungsart steht nicht in vollständiger

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Natur- und Nationalpark

Das Plangebiet selbst sowie seine nähere Umgebung sind nicht Teil von ausgewiesenen Flächen für Nationalparks. Das Plangebiet sowie die Gemeinde Kaisersbach befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“.

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Welzheimer Wald“ mit der Nummer 7123341 grenzt unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet an.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Gebiete nördlich und östlich Welzheim“ mit der Nummer 1.19.001 befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Naturschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Das nächstgelegene geschützte Biotop „Magere Flachland-Mähwiese im Gewann Anwander zwischen Kaisersbach und Ziegelhütte II“ mit der Biotop-Nr. 370231190438 liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 320 m Entfernung.

Naturdenkmal „Quelle der Blinden Rot“

Das Naturdenkmal „Quelle der Blinden Rot“ mit der Schutzgebiets-Nr. 81190370006 befindet sich östlich des Plangebiets in ca. 120 m Entfernung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG-Dosenklingenquellen 1-4“ befindet sich nördlich des Turmwegs in ca. 600 m Entfernung.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan „Gartenstraße Nord“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und eines Umweltbericht nach § 2a BauGB sind erforderlich und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

5 Planungskonzept

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet. Der Entwurf verfolgt das Ziel, eine qualitätsvolle und hinsichtlich Bebauung und Nutzung in die Ortsstruktur integrierte städtebauliche Ergänzung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung orientiert sich hierbei an der vorhandenen Topografie sowie an der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung. Im südlichen und nördlichen Bereich soll die kleinteilige Baustruktur in Form von Einzelhäusern in zweigeschossiger Bauweise

mit Satteldach den Charakter der Umgebung aufnehmen. Im zentralen Bereich des Plangebiets wird ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehöriger Scheune planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohnen und landwirtschaftlich geprägter Nebennutzung entspricht dem typischen Charakter eines Dörflichen Wohngebiets und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft gesichert.

Die erforderlichen private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Die geplante aufgelockerte Baustruktur entspricht dem Charakter der umgebenen Bebauung und ermöglicht auch den Erhalt der vorhandenen größeren Einzelbäumen im Plangebiet.



Abbildung 6: Lageplan städtebaulicher Entwurf – ARP 2025

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die angrenzende Gartenstraße als auch über eine private Zufahrtsstraße ausgehend von der Lichtestraße.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden. Notwendige Anschlüsse an das Leitungsnetz werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Niederschlagswassermanagement

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet erhöht, wodurch bei Regenereignissen mehr Niederschlagswasser zum Direktabfluss gelangt als im unbebauten Zustand. Um eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Kanalisation sowie der Vorfluter zu vermeiden, ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften. Dies kann durch Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung erfolgen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur nachrangig und soweit technisch unvermeidbar zulässig. Sofern eine Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser geplant ist, darf diese nur über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht erfolgen, um eine ausreichende Reinigungsleistung des Bodens sicherzustellen. Es wird auf die Einhaltung der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (NiederschlagswasserV) hingewiesen.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise könne zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem angestrebten Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets, das Wohnen in Verbindung mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen und einer maßvollen gewerblichen Ergänzung ermöglicht.

Die gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als nicht zulässig festgesetzt. Solche Nutzungen sollen sich vornehmlich im nahen Ortskern von Kaisersbach ansiedeln bzw. bestehende Einrichtungen sollen dort in ihrem Bestand erhalten werden.

Der Ausschluss ist auch darin begründet, dass durch den bei Zulassung dieser Nutzungen zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehr, neben der damit verbundenen Lärmbelastung, eine Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese wären aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen weder mit der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen noch mit der unmittelbar angrenzenden bestehenden Nutzungsstruktur (u.a. Wohnen) zu vereinbaren. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, hierfür besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Dörfliches Wohngebiet von 0,4 wird in beiden Teilbereichen eingehalten.

Im MDW 1 wird mit einer GRZ von 0,25 eine aufgelockerte Bebauungsstruktur angestrebt, die dem dörflichen Charakter des Gebiets entspricht und ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken sicherstellt.

Im MDW 2 wird eine höhere GRZ von 0,35 festgesetzt, da in diesem Bereich das vorhandene Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden soll.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH), gemessen über der Bezugshöhe (BZH), entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Topografie getroffen. Die Festsetzung als Höchstgrenze über

der Bezugshöhe sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig planerische Freiheiten bei der Gestaltung der Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschossen orientiert sich an der im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur. Die Festsetzung von zwei bzw. drei Vollgeschosse entspricht dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebiets und verhindert eine städtebaulich unangemessene Verdichtung, die dem Maßstab der umgebenden Bebauung widersprechen würde. Eine maßstäbliche Einpassung in das Orts- und Straßenbild wird damit sichergestellt.

Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Im dörflichen Wohngebiet MDW 1 und MDW 2 wird die Bauweise als offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des angrenzenden Baubestandes.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Sie ist wirksam für ober- und unterirdische Bauwerke. Davon ausgenommen sind Tiefgaragen und deren Zufahrten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe und tragen damit zu einer abwechslungsreichen Bebauungsstruktur bei, ohne den Gesamtrahmen des städtebaulichen Konzepts zu verlassen.

Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung des Straßenraumes entsprechend dem städtebaulichen Konzept und unter Einbeziehung des angrenzenden Baubestandes.

6.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze

Oberirdische Garagen (GA) und oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sowie offene Stellplätze (ST) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraße vermieden werden.

Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Rand öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes, indem ein ausreichender Freiraum zwischen privaten Nebenanlagen und dem öffentlichen Straßenraum gewahrt bleibt. Für überdachte Fahrradstellplätze sowie Anlagen regenerativer Energienutzung gilt ein reduzierter Mindestabstand von 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche. Da diese Anlagen in der Regel kleinteilig und wenig raumwirksam sind, ist eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes nicht zu erwarten.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung sichert eine dem dörflichen Charakter des Gebiets entsprechende, kleinteilige Bebauungsstruktur. Eine übermäßige Verdichtung durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude würde dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Verwendung von versickerungsaktiven Belägen für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege trägt dazu bei, die Auswirkungen durch die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers wird der natürliche Wasserkreislauf unterstützt und der Eintrag von Regenwasser in die Kanalisation reduziert. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen eine natürliche Versickerung des Regenwassers in den Boden, was zur Erhaltung und zum Schutz der Grundwasservorräte beiträgt.

Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem jeweiligen Baugrundstück dient der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften und darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.

Schutz angrenzender Gehölzstrukturen vor baubedingten Beeinträchtigungen

Die Maßnahme sieht den Schutz des Gehölzes während des Baubetriebs vor. Das Gehölz ist während der Bauzeit durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig.

6.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestbegrünung des Gebiets sicherzustellen, den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen und ein grünes Wohnumfeld zu sichern.

PFG 1 - Anlage eines artenreichen Wiesensaums/ Hochstaudenflur

Artenreiche Wiesensäume und Hochstaudenfluren stellen wertvolle Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten, insbesondere Wildbienen und Schmetterlinge, dar. Da das Plangebiet im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegt, kommt der Festsetzung eines artenreichen Wiesensaums entlang dieser Übergangsbereiche eine besondere Bedeutung zu. Die Flächen dienen der ökologischen Verzahnung des Baugebiets mit der umgebenden Landschaft und leisten einen Beitrag zur Vernetzung von Biotopstrukturen.

PFG 2 - Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken

Die Pflanzung einheimischer und klimaangepasster Einzelbäume dient nicht nur ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Die extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports dient der Kompensation versiegelter Flächen, der Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstungskühlung sowie der Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Die Kombination mit Solaranlagen ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen und trägt zur nachhaltigen Energieversorgung bei.

PFB - Pflanzbindung für Einzelbäume

Die vorhandenen Einzelbäume prägen das Orts- und Landschaftsbild und erfüllen wichtige ökologische Funktionen. Ihre Erhaltung ist daher sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus städtebaulicher Sicht geboten.

6.7 Mit Rechten zu belastenden Flächen

Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche dient zur Sicherung der vorhandenen 20-kV-Leitungen.

6.8 Bezugshöhe (BZH)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung

sicherzustellen. Die Festlegung einer Bezugshöhe und die damit verbundene mögliche Abweichung der EFH, sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes und der Einfügung in der Topografie.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der verträglichen Einfügung der Neubebauung in die unbebaute Umgebung und der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans sowie der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Satteldach, Walmdach oder Pultdach mit den definierten Dachneigungen orientiert sich an der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorherrschenden Dachlandschaft.

Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigungen — Satteldach und Walmdach mit 25° bis 40° sowie Pultdach mit 5° bis 25° — ermöglicht dabei gestalterische Flexibilität, ohne den Gesamtcharakter des Gebiets zu beeinträchtigen.

Für nicht in die Hauptgebäude integrierte Garagen sowie überdachte Stellplätze wird das Flachdach festgesetzt. Diese Festsetzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Pflanzgebot zur Dachbegrünung und dient der ökologischen Aufwertung dieser Flächen sowie der Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Zudem wird durch die einheitliche Festsetzung ein geordnetes Erscheinungsbild der Nebenanlagen im Plangebiet sichergestellt.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Der Ausschluss dient dem Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schwermetalleinträgen, die durch Niederschlagswasser von derartigen Dachflächen ausgewaschen werden können.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Stützmauern/ Einfriedigungen/ Standplätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedigungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Regelungen zu Stützmauern, Einfriedigungen sowie Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Da die Erschließungsstraßen im Plangebiet nur begrenzte Kapazitäten für den ruhenden Verkehr bieten, soll der Stellplatzbedarf vollständig auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dient damit der Vermeidung von Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum und der Entlastung des Erschließungssystems. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht. Die erhöhte Stellplatzzahl trägt diesem Umstand Rechnung und stellt eine dauerhaft ausreichende Stellplatzversorgung im Plangebiet sicher. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze, wird auf die volle Zahl aufgerundet.

8 Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

8.1 Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Gartenstraße Nord“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auf den Umweltbericht und den dazugehörigen Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Büros Laier Landschaftsarchitektur vom 17.04.2026 wird verwiesen

8.2 Gutachten

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu ermitteln wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Untersuchungen zum Artenschutz (Relevanzprüfung) erstellt. Bei der Relevanzbegehung wurden für die Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Fische, Schnecken, Muscheln, Tag- und Nachtfalter sowie Käfer) die angetroffenen Habitatstrukturen geprüft und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ausgesprochen. Nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützte Pflanzenarten oder deren Lebensräume konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass keine vertiefenden Erhebungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erforderlich sind.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose - Stand 03.03.2026 - erstellt. Untersucht wurden zum einen die Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Anlagenlärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen — insbesondere der südlich gelegenen Zimmerei Müller sowie der Gewerbegebietsflächen Lauch, Lauch II, Leinäcker und der gewerblichen Nutzungen an der Gartenstraße 14 und 28.

Zum anderen wurden die Auswirkungen des durch die Planung erzeugten Mehrverkehrs auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Als Beurteilungsgrundlagen dienten die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm. Da das Dörfliche Wohngebiet in der TA Lärm nicht explizit benannt ist, wurden in Anlehnung an die DIN 18005 die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete herangezogen (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete innerhalb der geplanten Baufenster eingehalten werden. An den Fassaden der geplanten Gebäude wurden maximale Beurteilungspegel von 54 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht ermittelt, womit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht unterschritten werden. Der durch die Gebietsaufsiedlung erzeugte Mehrverkehr von ca. 40 Kfz-Fahrten pro Tag führt zu keiner wesentlichen Geräuschzunahme an der vorhandenen schützenswerten Nachbarschaft.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar eingestuft werden kann.

8.3 Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

8.4 Starkregen

Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede private Person verpflichtet Maßnahmen zum Eigenschutz für den Fall von Hochwasser zu treffen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte Baden-Württemberg (LUBW) sind Teile des Plangebiets bei seltenen Starkregenereignissen von oberflächlichem Wasserabfluss und Überflutung betroffen. Die Überflutungstiefen bei außergewöhnlichen, verschlammten Starkregenereignissen betragen 0,10 m – 0,50 m. Der Abfluss des Niederschlagswassers orientiert sich an der vorhandenen Topografie und fließt in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten ab.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird der östliche Randbereich des Plangebiets, über den der natürliche Abfluss stattfindet, von einer Bebauung freigehalten. Darüber hinaus wird auch die Fließrichtung von Westen (Gartenstraße) nach Osten (freie Landschaft) durch die festgesetzten Baufenster und offengehalten, sodass eine ausreichende Durchlässigkeit für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

Zudem wird durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (vgl. Kapitel 6.5) sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert wird, was dazu beiträgt, den oberflächlichen Abfluss bei Starkregenereignissen zu reduzieren.

Im Zuge der Gebäudeplanung wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen, insbesondere die hochwassersichere Ausführung von Kellern, Lichtschächten und Gebäudeöffnungen. Konkrete Schutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren / im Baugenehmigungsverfahren ggfs. präzisiert.

9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen. Insbesondere die Klimaschutzziele des Landes Baden-Württemberg, mit einer Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 nach § 10 KlimaG BW, sind für die Abwägung und Betrachtung in der Gemeinde Kaisersbach maßgebend.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der

Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Nachdichtung kann die Inanspruchnahme neuer weiterer Flächen im Außenbereich reduziert werden. Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage einer Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kaisersbach abzuwägen. Die Schaffung von Wohnraum wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen können durch Begrünung der unterbauten Flächen sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume minimiert werden. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt.

10 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11 Planungsdaten

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 5.233 m²	100%
davon: Nettobauland	ca. 5.233 m ²	100%

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 17.04.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)