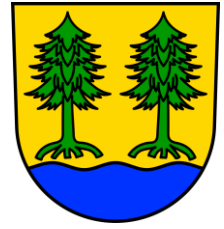


Gemeinde Kaisersbach

Rems-Murr-Kreis



Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Welzheimer Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Textteil

ENTWURF

Planungsstand: 18.07.2024

ARIP

A Rechtsgrundlagen

A 1. 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 18.07.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2.1 und WA 2.2

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 3, WA 4 und WA 5

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen WA 3, WA 4 und WA 5 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flach- und Pultdächern anhand der Gebäudehöhen (GBH) sowie bei Sattel- und Walmdächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH) entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut (siehe auch C 14.).

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Firstabschlusses (siehe

auch B 14).

Gebäudehöhe (GBH)

Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt) (siehe auch C 14).

Überschreitungen der Gebäudehöhe (GBH) sind zulässig durch:

- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.
- technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Nutzung regenerativer Energien) um bis zu 1,50 m. Mit Ausnahme von Aufzugs- und Aufgangsbauten sind technisch bedingte Aufbauten um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückzusetzen.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

a₁ (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 20,00 m zulässig.

a₂ (K) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nord-östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt zu dieser Grenze die offene Bauweise.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 6,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Treppenhäusern, Balkonen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Sattel- und Walmdächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Gefällrichtung von Pultdächern der Gebäudehauptkörper entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen (GA) und oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den in der Planzeichnung mit GA/CP gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Mit oberirdischen Garagen (GA) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Mit oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

An den anderen Gebäudeseiten ist mit oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hinweis:

Gemessen wird der Abstand bei einem Carport jeweils von der Außenkante des Daches.

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen- mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten - ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten wird.

C 4.4 Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Fahrräder sowie für solche für Anlagen regenerativer Energienutzung, wenn diese einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist nur eine Gerätehütte oder ein Kellerersatzraum bis zu einer Einzelgröße von max. 30 m³ zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist nur eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m³ zulässig.

- C 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Entsprechend der Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- C 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- C 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**
Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
- Hinweis:
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich
- C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
- C 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.
- C 7. Versorgungsflächen Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- C 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpstation“ festgesetzt
- C 9. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- C 9.1 Öffentliche Grünfläche öGr 1 - Zweckbestimmung „Grünes Band“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit öGr 1 „Grünes Band“/ „Retentionsfläche“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wege zulässig.
- C 9.2 Öffentliche Grünfläche öGr 2 - Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit öGr 2 „Kinderspielplatz“ gekennzeichneten Fläche ist ein Kinderspielbereich für unterschiedliche Altersgruppen und einer entsprechenden Ausstattung zulässig.
- C 9.3 Öffentliche Grünfläche öGr 3 - Zweckbestimmung „Parkanlage“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit öGr 3 „Parkanlage“ gekennzeichneten Fläche sind Wege zulässig.
- C 9.4 Öffentliche Grünfläche öGr 4 - Zweckbestimmung „Lärmschutzanlage“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit öGr 4 „Lärmschutzanlage“ gekennzeichneten Fläche sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie Wege zulässig.

C 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 10.1 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung mit -R- festgesetzten Flächen dienen der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie Wege zulässig.

C 10.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend versickerungsaktiv sein. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

C 10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften und darf nicht in die örtliche Kanalisation abgegeben werden. Auf den Baugrundstücken sind hierfür Retentionsflächen/Wassereinstauvolumina sowie ggf. Tiefenversickerungspunkte in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Rems-Murr-Kreis vorzuhalten.

Die Entwässerungsplanung mit wasserrechtlicher Erlaubnis ist im Baugenehmigungsverfahren/ Kenntnisgabeverfahren beizulegen.

C 10.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

C 10.4.1 Vermeidungsmaßnahme 1 - V 1 Zeitraum für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die Fällung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Können Fällungen von Gehölzen bzw. die Baufeldräumung nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt sind die Maßnahmen unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

C 10.4.2 Vermeidungsmaßnahme 2 - V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sind zum Tierschutz (insbes. Insekten und Fledermäuse) bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3000 Kelvin) zu verwenden. Nach Norden, in Richtung Waldrand, sollten keine Strahler oder gerichtetes Licht eingesetzt werden.

C 10.4.3 Ausgleichmaßnahme 1- M 1 - Pflanzgebot einer Feldhecke für die Goldammer (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits vor Beginn der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Bereichs sind Maßnahmen zum Schutz für die Goldammer durchzuführen:

Bepflanzung des einreihigen Heckensaumes mit heimischen, standortangepassten Gehölzen reich blühender / fruchtender Arten. Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Vorgelagert zum Heckensaum: Ansaat des Krautsaumes mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen; Anlage von Fehlstellen mit einer Steinschüttung; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

C 11. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz gegen Straßenverkehr

L1- Lärmschutzmaßnahme 1- Nachweispflicht DIN 4109

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

Von der in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als in der Planzeichnung dargestellt (freie Schallausbreitung) vorliegt. Die Anforderungen an der Schalldämmung Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

L2- Lärmschutzmaßnahme 2 - Lärmschutzanlage

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles/ einer Lärmschutzwand zu errichten.

Die Höhe der Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall/ -wand - wird entsprechend dem Eintrag im Lageplan in Metern als Mindesthöhe festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände an dieser Stelle. Oberer Bezugspunkt (OK) ist der oberste Abschluss der Lärmschutzanlage.

L 3 – Lärmschutzmaßnahme 3– Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit L3 gekennzeichneten Bereichen (Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 (Verkehr)) ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenstern durch lüf-

tungstechnische Maßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennznisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

L4- Lärmschutzmaßnahme 4 – Schutz vor Außenlärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung mit L4 gekennzeichneten Bereichs (Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß TA Lärm) bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine offenbaren Fenster zulässig.

Die Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten gemäß TA Lärm nachgewiesen wird, dass vor den offenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie beispielsweise Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte verglaste Balkone/ Loggien, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm im Tagzeitraum zu erwarten ist.

C 12. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Allgemeine Hinweise

Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 12.1 PFG 1 - Pflanzgebot für eine freiwachsende Hecke auf den privaten Baugrundstücken

Die in der Planzeichnung mit PFG 1 - Pflanzgebot für freiwachsende Hecken - festgesetzten Bereiche sind mit einheimischen bzw. standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm gemäß Pflanzenliste (siehe E 10.) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

C 12.2 PFG 2 - Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken

Auf den in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken bezeichneten Stellen sind einheimische bzw. standortgerechte/ klimaangepasste Bäume (Stammumfang mind. 16/18 cm) gemäß Pflanzenliste (siehe E 10.) zu pflanzen. Die Standorte können in ihrer Lage entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer bzw. standortgerechter/ klimaangepasster Baum (Stammumfang mind. 16/18 cm) gemäß Pflanzenliste (siehe.) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorte für Einzelbäume werden hierbei angerechnet.

Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Sie müssen zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

C 12.3 PFG 3 - Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der öffentliche Verkehrsfläche

Die in der Planzeichnung mit PFG 3 festgesetzten Bereiche sind mit einheimische bzw. standortgerechte /klimaangepasste Bäume (Stammumfang mind. 20/25 cm) gemäß Pflanzenliste (siehe E 10.) zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 12.4 PFG4- Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Technisch bedingte geringer Überdeckungen in den Randbereichen der Tiefgaragendecke sind zulässig.

C 12.5 PFG5 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flach- und Pultdächern

Flach- und Pultdächer bis 6° Neigung von obersten Geschossen sowie Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens auf 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische oder klimageeignete Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden.

Solaranlagen über einer Dachbegrünung sind schräg aufgeständert anzubringen.

C 12.5 PFG 6 - Pflanzgebot zur Begrünung des Lärmschutzwalls

Die in der Planzeichnung mit PFG 6 festgesetzten Bereiche sind mit einheimischen bzw. standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen

C 13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig.

C 14. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Welzheimer Straße“ außerhalb des Geltungsbereichs werden als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen A 2 bis A 7 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet (siehe auch C.8.4).

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss soweit notwendig im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

C 14.1 Ausgleichsmaßnahme 2 – A 2 - Anlage von Buntbrachen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung der Buntbrache bereits vor Beginn der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.

Zwei Brutpaare sind durch das Baugebiet direkt betroffen. Vorgesehen ist daher die Anlage von Buntbrachen mit einer Fläche von 4.000 m². Die Ackerbrache (Buntbrachen) soll auf dem Flurstück 942 angelegt werden.

Sie ist mittels der autochthonen Saatgutmischung, Rezeptur-Nr. 143275 „Blühstreifen für Feldlerchen niedrig“ der Firma Rieger-Gofmann oder nach Vorgabe der UNB RMK die Mischung der Fa. FAKT E8, Saatgutmischung „Blühende Landschaft, Spätsommeransaat mehrjährig“ anzusäen.

Die Buntbrachen sind im Zeitraum zwischen Mitte März und spätestens Ende März eines jeden Jahres abzumähen. Nach 5-6 Jahren sind die Buntbrachen wieder neu einzusäen. Eine Überprüfung der Maßnahme über 3 Jahre sollte vorgesehen werden.

Die Maßnahme wird vorgezogen umgesetzt und auf Grundlage eines Vertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Kaisersbach gesichert.

Summe Ökopunkte: 60.000 Punkte

C 14.2 Ausgleichsmaßnahme 3 – A 3 - Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden

Der Oberboden, welcher im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Bau öffentlicher Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Welzheimer Straße" anfällt, soll aufgetragen werden.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte auf insgesamt 51.368 m² auf den Flurstücken 1179 tlw., 1181, 1182 tlw., 1183, 1022 und 1024.

Die Maßnahme wird durch einen Bodengutachter fachlich begleitet. Die Maßnahmen werden durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Kaisersbach und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Summe Ökopunkte: 48.500 Punkte

C 14.3 Ausgleichsmaßnahme 4 – A 4 - Waldrefugium und Entwicklung artenreicher Wiesen am Waldrand

Entwicklung artenreicher Wiesen am Waldrand

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese am Waldrand. Zur Erreichung des Zustands soll die Wiese mit einer Blumenmischung nachgesät und die Bewirtschaftung extensiviert werden.

Zusätzlich wird die Pflanzung von 5 Einzelbäumen, StU 80 vorgenommen

Waldrefugium

In Abstimmung mit der Forstverwaltung werden Waldflächen von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Maßnahmen werden auf den Flurstücken 1017 und 1026 vorgenommen

Summe Ökopunkte: 63.256 Punkte

C 14.4 Ausgleichsmaßnahme 5 – A 5 - Entwicklung Feldgehölz und Auwald entlang eines geschützten Biotops (Bachlauf)

Entwicklung Feldgehölz und Auwald entlang eines geschützten Biotops (Bachlauf) auf dem Flurstück 1168.

Summe Ökopunkte: 15.275 Punkte

C 14.5 Ausgleichsmaßnahme 6 – A 6 - Entwicklung artenreiche Streuobstwiese

Entwicklung einer artenreiche Streuobstwiese auf dem Flurstück 1041.

Summe Ökopunkte: 27.750 Punkte

C 14.6 Ausgleichsmaßnahme 7 – A 7 - Ergänzung und Anlage von Streuobst

Ergänzung und Anlage von Streuobstflächen auf den Flurstücke 1196, 1197 und 1198, alle tlw.

Summe Ökopunkte: 16.800 Punkte

C 15. Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenfestsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) sind auf die Bezugshöhe (BZH) – in Metern über NN bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) abweichen.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Satteldächer in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.2 und WA 4

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 1, WA 2.2 und WA 4 sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zu errichten.

Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 3 und WA 5:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 2.1, WA 3 und WA 5 sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 gilt zusätzlich:

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 5 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Das oberste Geschoss ist zudem in Farbe und/ oder Material von den darunterliegenden Geschossen gestalterisch abzusetzen.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 12.5) wird verwiesen.

Dächer von oberirdischen Garagen und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports - CP):

Dächer von nicht in die Hauptgebäude integrierten Garagen sowie von überdachten Stellplätzen (Carports - CP), sind mit Flachdach zu errichten.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 12.5) wird verwiesen.

Allgemein gilt:

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

D 1.2 Dachaufbauten

Für die allgemeinen Wohngebiete Gebiete WA 1, WA 2.2 und WA 4 gilt:

Auf die gültige Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung) in der Gemeinde Kaisersbach, in Kraft getreten am 30. Januar 2009, wird hingewiesen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung:

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 3 und WA 5 gilt:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückge-

setzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.
Solarmodule bzw. Kollektoren über einer Dachbegrünung, sind schräg aufgeständert zu realisieren.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Mindestens 20% dieser Freiflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig. Flächige Schüttungen, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

D 2.2 Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,20 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauer ist ein Abstand von mindestens 0,30 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurück zu setzen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 2.4 Abgrabungen

Abgrabungen auf den Baugrundstücken zur Geländemodellierung oder zur Belichtung der Untergeschosse sind unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe bis max. 1,50 m zulässig.

D 2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Metallzäune ohne Eingrünung sind unzulässig.

D 2.4 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 3. Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Abweichend von § 6 Abs.1 Nr. 2 LBO sind auf den Baugrundstücken auf der Tal-
seite der öffentlichen Verkehrsflächen Abstandsflächen nicht erforderlich vor Au-
ßenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Neben-
räume enthalten und eine Wandfläche von nicht mehr als 40 m² aufweisen, so-
weit die Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m beträgt. Dabei ist bei Ermittlung der
Wandhöhe der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

D 4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindes-
tens 1,5 Stellplätze herzustellen. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird
auf die volle Zahl aufgerundet.

E Hinweise

E 1. Altlasten
Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.
Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt
werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis,
Amt für Umweltschutz abzustimmen.

E 2. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgeset-
zes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkma-
len gem. §2 DSchG – grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht
von Bodenfunden nach § 20 DSchG sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkei-
ten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

E 4. Grundwasserschutz
Falls im Rahmen von Neubebauungen bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen
wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-
Murr-Kreis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwas-
serbenutzungen (Grundwasserab- und umleitungen, Bohrungen in das Grund-
wasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine
dauerhafte Grundwasserableitung ist in der Regel nicht zulässig.

E 5. Dachgaubensatzung
Auf die gültige Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben
(Dachgaubensatzung) in der Gemeinde Kaisersbach, in Kraft getreten am 30.
Januar 2009 wird hingewiesen.

E 6. Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geoda-
ten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Angulatensandstein-Formation
und der Arietenkalk-Formation. Diese werden lokal von Lösslehm mit im Detail
nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen
Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-
gen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E 7. Untergeschosse

Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen Untergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

E 8. Pumpwerk

Die Gebäude in den mit -PE- gekennzeichneten Bereichen sind zur Abwasserbeseitigung an ein Pumpwerk (Abwasserpumpstation) angeschlossen.

E 9. Kriminalprävention

Allen Bauherren wird eine kostenlose Bauplanberatung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle von der Polizeidirektion Aalen - Kriminalprävention Außenstelle Fellbach, Frizstraße 5, 70734 Fellbach empfohlen.

E 10. Pflanzenliste

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimaangepasste Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Anlage der **freiwachsenden Hecke (PFG1)** können z.B. die nachstehenden standortheimischen Arten verwendet werden. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die **Einzelbaumpflanzungen (PFG2 + 3)** können z.B. die nachstehenden standortheimischen (**fett**) oder klimaangepassten Arten (in Sorten) verwendet werden:

Pflanzqualität private Baugrundstücke: Hochstämme oder Halbstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzqualität öffentliche Verkehrsflächen: Hochstämme oder Halbstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Acer campestre	Feldhorn
Acer platanoides	Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	Berghorn
Acer x freemanii Autumn Blaze"	Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Halbstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 12-14 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Für die Begrünung des **Lärmschutzwalls (PFG6)** können z.B. die nachstehenden standortheimischen Arten verwendet werden. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

Bäume

Pflanzqualität: mind. leichte Heister 100-125 cm, ohne Ballen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 18.07.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)