

## **„Schillinghof-Südlich der Staaseestraße“**

### **TEXTTEIL**

**Stand: 17.10.2023**

### **Rechtsgrundlage der Festsetzungen**

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)
GemO BW	Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2020 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Bestehende Abrundungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 für die Teilorte Schillinghof und Birkhof vom 09.02.1996 wird für den Bereich des Bebauungsplans „Schillinghof-südlich der Staaseestraße“ außer Kraft gesetzt.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> | (§ 9 BauGB und BauNVO)       |
| 1.1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-15 BauNVO) |
| 1.1.1. <b>MI-Mischgebiet</b>               | (§ 6 BauNVO)                 |

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Wohngebäude                | (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| 2. Geschäfts- und Bürogebäude | (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) |
| 3. sonstige Gewerbebetriebe   | (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) |

Unzulässig sind folgende allgemein zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

## Gemeinde Kaisersbach

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ebenfalls nicht zugelassen.

### 1.1.2. **GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässig sind folgende allgemein zulässige Nutzungen:

- Tankstellen (ausgenommen sind bestehende betrieblich genutzte Tankstellen),
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen.

Somit wird eine Eingliederung in die umgebende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen gewährleistet. Gleichzeitig wird ein Umgebungsschutz erreicht, um die bestehende, direkt angrenzende Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

#### 1.2.1. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) über NN als empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Festlegung der maximalen Gebäude bzw. Firsthöhe (GBH/FiH max.) bezogen auf die Bezugshöhe

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei technischen Aufbauten zulässig. Mit notwendigen technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) dürfen diese Höhenfestsetzungen um bis zu 2 m überschritten werden. Zur Gestaltung der technischen Aufbauten siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2.3 „Dachaufbauten“.

Für die geplante Wohnnutzung im MI 2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m, gilt die EFH ab oberem Geländeniveau von 478,75 m.ü.N.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist präzise im Planteil festgesetzt.

#### 1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

## Gemeinde Kaisersbach

In einem Mischgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Wege und Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

- 1.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)  
E: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
offene Bauweise

- 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Vorbauten und untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO, sowie Terrassen dürfen die Baugrenze unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen um max. 2 m überschreiten. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.4. Anzahl der zulässigen Wohnungen  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen in den als Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäuden vorgesehenen Gebäuden wird beim Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

- 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der Sichtflächen für den fließenden Verkehr muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstamm mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.  
Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, sind jegliche sichtbehindernde Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m Höhe überschreiten. Das betrifft Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kfz usw.

- 1.6. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Oberirdische Stellplätze (St) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan mit St bezeichnet). Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigten Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

- 1.6.1. Im Mischgebiet sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze (St) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen möglich.
- 1.6.2. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6.3. Hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z. B. Fahrrad-schuppen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

## Gemeinde Kaisersbach

1.6.4. Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Schwimmbecken) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

### 1.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind unter Beachtung von Sichtfenstern (siehe Festsetzung 1.5) gärtnerisch zu begrünen, dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

Im Bereich der Stellplätze ist die Integration einer Versickerungsmulde (Rigolensystem) zur Versickerung von Niederschlag durch belebten Oberboden innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Diese Fläche ist durch Selbstbegrünung oder mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 03 für Böschungen; Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) zu einer ausdauernden Ruderalflur zu entwickeln. Der Rigolenbereich ist ein bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren (kein Mulchmähen).

### 1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 1.8.1. Feldhecke (pfg 1)

Für die südöstliche Eingrünung des Unternehmensstandortes ist eine Feldhecke mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Wurzelraum ist zu achten. Die Feldhecke ist entsprechend der Pflanzliste 3.7 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Ein abschnittsweiser Pflegeschnitt der Sträucher („Auf-Stock-Setzen“) aller 10-15 Jahre ist zulässig.

#### 1.8.2. Dachbegrünung

Auf überdachten Stellplätzen und Garagen ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von min. 10 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

#### 1.8.3. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

An den im Lageplan festgesetzten Standorte sind einheimische, mittelgroße Bäume gemäß Pflanzliste 3.7 zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Wurzelraum ist zu achten. Die Standorte sind bis zu 3 m veränderbar.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

### 1.9. Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### 1.10. Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz vom 07.07.2022 mit der ergänzten Stellungnahme vom Oktober 2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (sh. Hinweise 3.7) die im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erforderlich werden, sind dem privaten Erschließungsbereich zu 100 % anzurechnen.

### 1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu beachten. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial:

- § 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- § 202 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)
- DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998-05)
- DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2018-08).
- DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019-09)

Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und sortenrein wieder einzubauen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneter Witterung und trockenen oder tiefgründig gefrorenen Bodenverhältnissen erfolgen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung können z.B. erschütterungsgedämpfte Baumaschinen oder Baggermatratzen eingesetzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

#### Bodenmanagement

Zum Schutz und zur Wiederverwertung kulturfähigen Bodens wird ein Bodenmanagement durchgeführt. Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha natürlichen Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§2 Abs.3 LBodSchAG). Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes sind umzusetzen.

#### Bodenkundliche Baubegleitung

Um einen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden kulturfähigen Oberbodenmaterial zu gewährleisten, wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

#### Vermeidung Kleintierfallen:

Der Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen ist vorzunehmen.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht insektenverträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Hierbei ist zu berücksichtigen:

## Gemeinde Kaisersbach

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering als möglich sein.  
Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)
- Ggf. Beschränkung der Beleuchtungsdauer.

### 1.12. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder zurückzuhalten, ortsnah über die belebte Bodenschicht zu versickern bzw. gedrosselt einem Vorfluter schadlos zuzuführen. Das Restwasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen soll zuerst in den Versickerungsmulde gesammelt und durch den Notüberlauf zur schadlosen Ableitung in den Entwässerungsgraben (OFW-Graben) einzuleiten werden. Hierfür wird ein Versickerungsgraben/-mulde mit Retentionsflächen entlang der geplanten Parkplätze erstellt, um das gedrosselte Ableiten des aufkommenden Niederschlagswassers in den Entwässerungsgraben zu gewährleisten. Das Schmutzwasser der bestehenden und neuen Halle wird im bestehenden Ölabscheider und im neu geplanten Ölabscheider in der neuen Halle gesammelt und das gereinigte Wasser gedrosselt dem Entwässerungsgraben zugeführt. Das Schmutzwasser, bzw. Abwasser des bestehenden Wohnhauses und des neu geplanten Wohnhauses werden über die bestehende Kleinkläranlage, die entsprechend vergrößert wird, auf dem Flurstück 54/4 biologisch gereinigt und dann dem Entwässerungsgraben zugeführt.

### 2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

#### 2.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend dem Lageplan. Es sind Flach-, Sattel und Walmdächer zulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, sie dürfen jedoch die maximale Gebäudehöhe nur um max. 1,20 m überschreiten. Sie müssen einen Abstand zum Dachrand /Attika im MI von mind. 0,5 m einhalten.

#### 2.2. Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 2.2.1. Dachdeckung:

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zulässig. Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

Hinweis: Festsetzungen zur Dachbegrünung sh. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.8.2.

##### 2.2.2. Außenfassaden:

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, glatte Putzflächen mit hellem Anstrich (Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien) zu verwenden. Dies verhindert eine Aufheizung der Wandflächen an sommerlichen Tagen. Die Verkleidung der Gebäude mit unbehandeltem Holz ist ebenfalls zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Anlagen zur Wohnraumbelüftung (Luftkollektoren) sind an den Süd- und Westfassaden zulässig.

##### 2.2.3. Dachaufbauten:

Notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) sind zulässig, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) müssen kraft Landesrechtes beim Neubau von Nichtwohngebäude und beim Neubau von Wohngebäuden verpflichtend angebracht werden.

Ersatzweise können die Anlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.

Zu Höhenbeschränkungen von technischen Aufbauten siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.2.1 „Gebäudehöhen“.

##### 2.2.4. Werbeanlagen: (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen im Mischgebiet sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe des zweiten Vollgeschosses zulässig. Werbeanlagen im Gewerbegebiet sind an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche zulässig. Fassadenbeschriftungen sind zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### 2.3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.3.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Zulässig sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Naturstein mit entsprechender Bepflanzung. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Alle Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Dieser Bodenabstand ist lediglich bei den Natursteinmauern nicht einzuhalten. Die zulässige maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m über Straßenniveau.

#### 2.3.2. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze:

Zulässig sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Drahtzäune in Verbindung mit Naturhecken.

### 2.4. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standflächen für Abfall – und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte und nicht überdachten Pergolen abzuschirmen.

### 2.5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen naturnah anzulegen. Unzulässig sind deshalb flächenhafte Kies-, Stein- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen. Erschließungsflächen und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind beispielsweise Spurplatten, Rasensteine oder ähnliches. Versiegelnde Beläge sind nur im Bereich der Waschanlage, sowie der Hofflächen des Busunternehmens zulässig. (z.B. bei Gefahr durch erhöhte Tropfverluste, Umschlagsflächen etc.), was hier aufgrund der Errichtung einer Waschanlage, sowie der Hoffläche der Fall ist.

### 2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis maximal 1,5 m zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Stellplätzen sind die erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände des Nachbargrundstücks vorzunehmen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen in Form von Ansichten mit Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes am Hausgrund an der Grundstücksgrenze zu kennzeichnen.

### 2.7. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. eine Außenantenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist die Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen. Werbehinweise und das Anbringen einer Anlage an der Gebäudefassade sind nicht zulässig.

### 2.8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)



## Gemeinde Kaisersbach

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### 2.9. Stellplatzverpflichtung

(§ § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

-Wohnfläche bis 50 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz/Wohnung
-Wohnfläche 50 – 100 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze/Wohnung
-Wohnfläche größer 100 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze/Wohnung

Notwendige Stellplätze bei Gewerbeeinheiten sind abhängig von deren Größe.

Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung sollen auch Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit im gesamten Gebiet hergestellt werden.

### 2.10. Oberflächenwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung (des Umweltministeriums vom 22.03.1999) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mind. 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung in unterirdische Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Sollten die oben genannten Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich und auch kein Regenwasserkanal vorhanden sein, ist die Einleitung in den Mischwasserkanal die letzte Option.

Sowohl die Einleitung in den Regenwasserkanal, als auch die in den Mischwasserkanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

## **Gemeinde Kaisersbach**

Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen.

### 2.11. Erschließung

(§ 4 Abs. 1 LBO)

Die Erschließung der Grundstücke ist mit einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt, wie im Lageplan dargestellt, Richtung Ortsausgang (K 1892) geplant, sodass die Nutzung der anliegenden Grundstücke durch die Zufahrt an die Kreisstraße tatsächlich möglich ist. Hierbei sind entsprechende Sichtfenster freizuhalten. Der Erschließungsbereich befindet sich aktuell auf freier Strecke. Daher wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Erschließungsbereich bis nach der geplanten Ein- und Ausfahrt beantragt, sodass die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG keine Anwendung finden.

### 3. Hinweise

#### 3.1. Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz sowie das Gesundheitsamt unverzüglich zu verständigen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

#### 3.2. Abfall

- 3.2.1. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.2.2. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.2.3. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.4. Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z. B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.2.5. Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.
- 3.2.6. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.2.7. Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.2.8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt zu klären.
- 3.2.9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom Mai 2018" wird hingewiesen.
- 3.2.10. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallent-

## Gemeinde Kaisersbach

sorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

- 3.2.11. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

### 3.3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart 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.

### 3.4. Grund- und Trinkwasser

- 3.4.1. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.
- 3.4.2. Die gesetzlichen Bestimmungen, technischen Regeln und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz von Trinkwasser sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen und einzuhalten.
- 3.4.3. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.4.4. Die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ und „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ (Stand 2016) des Landratsamts Rems-Murr-Kreis - Amt für Umweltschutz ist zu beachten.
- 3.4.5. Das Absenken des Grundwasserspiegels ist nicht zulässig. Das Untergeschoss des Gebäudes ist ggf. wasserundurchlässig als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden.
- 3.4.6. Schichtwasser ist grundsätzlich schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz aufzunehmen.
- 3.4.7. Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die

## Gemeinde Kaisersbach

sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 3.4.8. Das ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten einschließlich ATV-Merkblatt M 146“ (Stand 2016) sowie das Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ der LUBW (Stand 2015) sind zu beachten.
- 3.4.9. Oberflächenwasser von außerhalb des Ortsetters gelegenen Straßenflächen und Außengebieten, Drainagen- und Grundwasser darf der öffentlichen Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanäle) und den zugehörigen Anlagenteilen nicht zugeleitet werden.
- 3.4.10. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Entwässerungsebenen unterhalb der Überstauhöhe (i.d.R. Straßenoberkante) mit Einrichtungen zur Rückstauverhinderung versehen sein müssen.
- 3.4.11. Auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen ist das Warten/Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten.

### 3.5. Kommunales Abwasser

Bei der Detailplanung des Entwässerungssystems sind der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz, das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005 und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser und Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005 zu beachten.

### 3.6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO): Die Gemeinde Kaisersbach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, oder ob eine kundeneigene Umspannstation benötigt wird, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

### 3.7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen ein Kompensationsdefizit innerhalb des B-Plangebietes. Daher werden außerhalb des B-Plangebietes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **Maßnahme zum Artenschutz**

Die Aufhängung der Nisthilfen erfolgt gemäß dem Lageplan „Standorte für Nistkästen“ vom 23.05.2022 vom Büro Reschl Stadtentwicklung. Ein Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgte am 08.07.22

### **Ausgleichsmaßnahme - Maßnahme zum Bodenschutz, Bodenverbesserung**

Oberboden vom B-Plangebiet wird gemäß Bodenschutzkonzept der Gruppe für ökologische Gutachten (Juli 2022) fachgerecht abgetragen und auf Flurstück 151, Flur 7 Schillinghof, Gemarkung Kaisersbach zur Bodenverbesserung aufgebracht.

### **Ausgleichsmaßnahmen – Entwicklung von Magerwiese**

Auf den „Restflächen“ der Flurstücke 52/1, 52/2 und 53, Flur 7 Schillinghof, Gemeinde Kaisersbach, welche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen, wird auf insgesamt ca. 4.840 m<sup>2</sup> eine Magerwiese entwickelt.

Des Weiteren ist auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Gewinn Hof und Kauzenacker auf ca. 2.980 m<sup>2</sup> ebenfalls eine Magerwiese zu entwickeln. Der Bereich des Flächennaturdenkmales bleibt hierbei unverändert. Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht (GÖG, 07.07.2022) detailliert beschrieben und sind nach diesen Vorgaben umzusetzen.

## Gemeinde Kaisersbach

### 3.8. Artenempfehlungen für Neu- und Ersatzanpflanzungen (pfg1)

#### Pflanzliste 1: Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<b>Bäume:</b> mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12 cm	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
<b>Hängebirke*</b>	<b>Betula pendula</b>
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Zitterpappel, Espe</b>	<b>Populus tremula</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
<b>Stiel-Eiche</b>	<b>Quercus robur</b>
<b>Trauben-Eiche</b>	<b>Quercus petraea</b>
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
<b>Rotbuche</b>	<b>Fagus sylvatica</b>
<b>Walnuss</b>	<b>Juglans regia</b>
<b>Salweide</b>	<b>Salix caprea</b>
<b>Vogelbeere</b>	<b>Sorbus aucuparia</b>
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
<b>Sträucher:</b> 3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 80-150	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>Corylus avellana</b>
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
<b>Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
<b>Schwarzer Holunder</b>	<b>Sambucus nigra</b>
<b>Trauben Holunder</b>	<b>Sambucus racemosa</b>

\***Fett** geschrieben sind die für diesen Standort besonders geeigneten Arten.