



Gemeinde Kaisersbach  
Gemarkung Kaisersbach  
Flur Cronhütte  
Rems-Murr-Kreis

---

# KLARSTELLUNGS- und ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „Cronhütte“ Änderung und Erweiterung 2019

### BEGRÜNDUNG

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

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

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |  | <b>Blatt</b> |
|---------------------------|--|--------------|
| <b>1</b>                  | <b>Allgemeines</b>   | <b>3</b>     |
| 1.1                       | Lage, Bestand  | 3            |
| 1.2                       | Ziele und Zweck der Satzung  | 3            |
| 1.3                       | Örtliche Planungen   | 4            |
| 1.4                       | Schutzgebiete  | 5            |
| 1.5                       | Angaben zum Plangebiet   | 5            |
| 1.6                       | Kosten, Finanzierung   | 6            |
| 1.7                       | Maßnahmen zur Verwirklichung   | 6            |
| 1.8                       | Baugrund, Kampfmittel, Altlasten   | 6            |
| 1.9                       | Emissionen, Lärmschutz   | 7            |
| 1.10                      | Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen   | 7            |
| <b>2</b>                  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>10</b>    |
| 2.1                       | Art und Maß der baulichen Nutzung  | 10           |
| 2.2                       | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | 10           |
| 2.3                       | Stellung der baulichen Anlagen   | 10           |
| 2.4                       | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                       | 10           |
| 2.5                       | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)   | 10           |
| 2.6                       | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) | 11           |
| <b>3</b>                  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>12</b>    |
| 3.1                       | Äußere Gestaltung  | 12           |
| 3.2                       | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen  | 12           |

**Anlagen:**

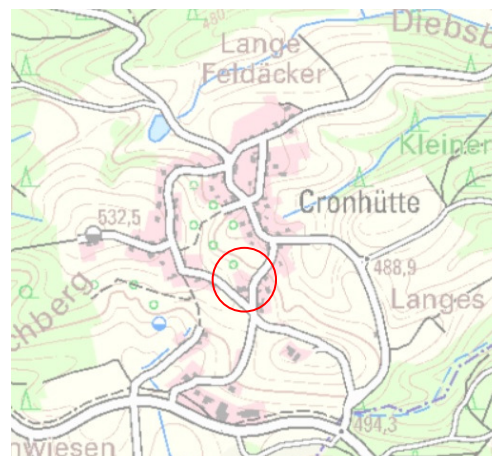
- 1 -- artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Stand 07.01.2020

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Lage, Bestand**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Teilortes Cronhütte zwischen den Straßen „Panoramaweg“ und „Oberer Bruck“.

Die Flurstücke 47 und 47/2 sind mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen mit einem Wohnhaus, Scheuer- und Stallgebäuden sowie Schuppen bebaut. Das Flst. 47/1 ist weitgehend unbebaut und wird soweit es die Topographie zulässt landwirtschaftlich intensiv als Grünland und temporär als Lagerfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich am Rand diverse nicht heimische Nadelbäume und ein paar kleine Laubbäume mit sehr geringem Stammumfang.



Südöstlich und östlich, auf der anderen Seite der Straße „Obere Bruck“ befinden sich noch 3 weitere Wohnhäuser mit diversen Wirtschaftsgebäuden.

Südlich des Panoramaweges wird derzeit ein Bebauungsplan für die Errichtung von 5 Wohngebäuden erstellt.

Nördlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an, welche ebenfalls intensiv als Grünland bewirtschaftet werden.

Das zur Einbeziehung vorgesehene Gebiet ist von Südwesten nach Nordosten geneigt und liegt auf eine Höhe zwischen 507 und 502 m ü. NN und fällt um rund 5 Höhenmeter ab.

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

Auslöser der Erweiterung dieser Satzung ist der konkrete Bauwunsch der ortsansässigen Eigentümerfamilie von Flst. 47/1 auf dieser Fläche einen Schuppen für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Gerätschaften und sonstigen Fahrzeugen zu schaffen. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde eingereicht, diese wurde jedoch negativ beschieden, da sich das Flst. 47/1 außerhalb der Abgrenzung der Satzung Cronhütte befindet und ohne diese Satzungsänderung nicht genehmigungsfähig ist.

Mit der Erweiterung dieser Satzung verfolgt die Gemeinde Kaisersbach im Ortsteil Cronhütte eine bedarfsorientierte und verträgliche Bereitstellung von Bauflächen für ortsansässige Grundstückseigentümer mit konkretem Bauwunsch auf bereits durch die vorhandene Ortsstraße erschlossenen Grundstücksteilen in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Die Erweiterung dieser Satzung entspricht somit der Eigenentwicklung des Ortsteils Cronhütte.

In diesem Zuge sollen auch die angrenzend bereits bebauten Bereiche in die Satzung mit einbezogen werden und deren Geltungsbereich an den Bestand und die tatsächliche Nutzungen der betroffenen Flurstücke angepasst werden.

Eine mäßige und ausschließlich bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauflächen sind für die Entwicklung der Gemeinde Kaisersbach und insbesondere der Teilorte unbedingt notwendig um u.a. ortsansässigen Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten

und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere unter Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und dem wachsendem Zuzug in die städtischen Gebiete eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen.

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

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

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

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

Die einbezogene Fläche wird durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

### 1.3 Örtliche Planungen

#### 1.3.1 Bebauungspläne

Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

#### 1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Einbeziehung vorgesehene Bestandsbebauung bereits als Baufläche und das direkt angrenzende und für den Schuppenneubau vorgesehene Flurstück als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Da ein FNP bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailschärfe hat und nicht parzellengenau abgrenzt, werden den Gemeinden somit grundsätzlich Gestaltungsspielräume bei der nachfolgenden Bauleitplanung einräumt.

Da die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt, kann diese Planung als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht beeinträchtigt.



### 1.3.3 Regionalplan

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

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

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

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

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

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



## 1.4 Schutzgebiete

### 1.4.1 Sonstige Schutzgebiete

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

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

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

## 1.5 Angaben zum Plangebiet

### 1.5.1 Abgrenzung und Größe

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

vollständig: Flst. 47, 47/1 und 47/2

teilweise: Flst. 48/4

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Cronhütte werden ca. 2.400 m<sup>2</sup> einbezogen, wobei hiervon bereits rund 1.600 m<sup>2</sup> baulich genutzt und rund 800 m<sup>2</sup> zusätzlich einbezogen werden.

1.5.2 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist 1 zusätzliches Baugrundstück vorgesehen.

**1.6 Kosten, Finanzierung**

1.6.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Bauinteressenten / Grundstückseigentümer getragen.

**1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

1.7.1 Wasserversorgung

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

1.7.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.  
Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

1.7.3 Verkehrserschließung

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

1.7.4 Energie- und Telekommunikation

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

1.7.5 Müllentsorgung

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

**1.8 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.  
Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrund-verhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

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

*„Stellungnahme steht noch aus.“*

### **1.9 Emissionen, Lärmschutz**

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

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

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

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

### **1.10 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

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

#### Schutzgut Boden / Fläche

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

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

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

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

#### Schutzgut Wasser

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

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

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

#### Schutzgut Klima / Lufthygiene

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

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

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

Als Kompensationsmaßnahme ist die Erhaltung des vorhandenen Walnussbaums sowie die Ersatzpflanzung von Obst- und Laubbäumen sowie von Hecken festgesetzt.

#### Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

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

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

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

#### Schutzgut Mensch

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

#### Kultur- und Sachgüter

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

#### Emissionen, Abfall, Abwasser

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

#### Energie



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

#### Schutzgut Arten und Biotope

Sie artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage).

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

Aufgrund der im Umfang geringfügigen Bebauung sowie der Verpflichtung zu Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten in Verbindung mit den reichlichen Freiflächen in der Nachbarschaft sowie der zusätzlichen Pflanzung von Obst- und Laubbäumen sowie einer freiwachsenden Hecke und der Anbringung von Nisthilfen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope zu rechnen.

#### Zusammenfassung

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

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

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

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

- nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

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

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

##### *3.1.1 Dächer*

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

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

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

##### *3.1.2 Fassaden*

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

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

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

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

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2020 zugrunde.

Kaisersbach, den \_\_.\_\_.2020

---

Katja Müller, Bürgermeisterin